|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 28 ноября – 04 декабря 2020 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  04 декаБРЯ 2020 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc58005259)

[GMK (gmk.ru), Тюмень, 4 декабря 2020](#_Toc58005260)

[GMKTalks об итогах самого странного года: достижения, боли и взгляд в будущее 7](#_Toc58005261)

[ИА 1-LINE (1line.info), Красноярск, 4 декабря 2020](#_Toc58005262)

[Министр строительства Красноярского края: "Проблема обманутых дольщиков решается системно" 8](#_Toc58005263)

[Realto.ru, Москва, 4 декабря 2020](#_Toc58005264)

[Какие квартиры еще можно купить в Москве за 5 млн рублей? 11](#_Toc58005265)

[Министерство строительства и архитектуры Ставропольского края (минстройск.рф), Ставрополь, 4 декабря 2020](#_Toc58005266)

[Более 60% жилищного строительства на Ставрополье реализуется с использованием счетов эскроу 12](#_Toc58005267)

[Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 4 декабря 2020](#_Toc58005268)

[Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз на XVIII Съезде строителей Петербурга рассказал о текущем состоянии рынка жилищного строительства в Северной столице 13](#_Toc58005269)

[ТАСС, Москва, 4 декабря 2020](#_Toc58005270)

[Мутко: площадь жилья в России, которое строится по эскроу-счетам, впервые превысила 50% 15](#_Toc58005271)

[Строительная газета, Москва, 4 декабря 2020](#_Toc58005272)

[Денежный вопрос 16](#_Toc58005273)

[Business-class (business-class.su), Пермь, 4 декабря 2020](#_Toc58005274)

[Заходим, строим, сдаем. Пермские девелоперы оценили реалии отрасли строительства 18](#_Toc58005275)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 4 декабря 2020](#_Toc58005276)

["В будущем на первый план выйдет умная квартирография" 20](#_Toc58005277)

[АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 3 декабря 2020](#_Toc58005278)

[Решая старые проблемы 22](#_Toc58005279)

[Советская Чувашия (sovch.chuvashia.com), Чебоксары, 3 декабря 2020](#_Toc58005280)

[Глава Чувашии провел расширенное совещание с руководителями строительных организаций 25](#_Toc58005281)

[Столица С (stolica-s.su), Саранск, 3 декабря 2020](#_Toc58005282)

[В России подорожали квартиры в новостройках, но в Мордовии цены снизились! 26](#_Toc58005283)

[Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 3 декабря 2020](#_Toc58005284)

[Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз принял участие в заседании Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России 27](#_Toc58005285)

[Московская правда (mospravda.ru), Москва, 3 декабря 2020](#_Toc58005286)

[ОПАСНЫЕ СВЯЗИ 28](#_Toc58005287)

[ТАСС, Москва, 3 декабря 2020](#_Toc58005288)

[Сбербанк объяснил рост продаж недвижимости на этапе котлована в Москве 31](#_Toc58005289)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 3 декабря 2020](#_Toc58005290)

["Проблема не в строителях" 32](#_Toc58005291)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 3 декабря 2020](#_Toc58005292)

[Сбербанк разработает ипотечную программу для индивидуальных домов 34](#_Toc58005293)

[ИА Псковское агентство информации (informpskov.ru), Псков, 3 декабря 2020](#_Toc58005294)

[В Псковской области льготная ипотека не сработала 35](#_Toc58005295)

[ГТРК Новосибирск, Новосибирск, 3 декабря 2020](#_Toc58005296)

[Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов 36](#_Toc58005297)

[Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье), Воронеж, 3 декабря 2020](#_Toc58005298)

[Новостройки перегрели рынок 37](#_Toc58005299)

[Думиничские вести, Думиничи, 3 декабря 2020](#_Toc58005300)

[У калужан повысился спрос на ипотечное жилье 39](#_Toc58005301)

[N-s-k.net, Новосибирск, 3 декабря 2020](#_Toc58005302)

[Более трети новостроек в Новосибирске покупают по эскроу-счетам 39](#_Toc58005303)

[ПРАЙМ, Москва, 3 декабря 2020](#_Toc58005304)

[Адвокат сказал, как не попасться на обман застройщиков при покупке жилья 40](#_Toc58005305)

[Москва 24 (m24.ru), Москва, 3 декабря 2020](#_Toc58005306)

[Хуснуллин заявил о необходимости снижения ставок по ипотеке до 4-5% 41](#_Toc58005307)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 3 декабря 2020](#_Toc58005308)

[Интерес оказался стабильным 41](#_Toc58005309)

[Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005310)

[Борис Титов узнал, что в 19 регионах может полностью прекратиться строительство жилья 43](#_Toc58005311)

[Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005312)

[Вице-премьер Марат Хуснуллин рассказал сенаторам о состоянии строительной отрасли и ее развитии 44](#_Toc58005313)

[Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005314)

[В России может подешеветь ипотека 46](#_Toc58005315)

[Чебоксары.ру (cheboksary.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020](#_Toc58005316)

[Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии 48](#_Toc58005317)

[ТАСС, Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005318)

[Хуснуллин сообщил, что решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле 49](#_Toc58005319)

[Журнал N1 (journal.n1.ru), Новосибирск, 2 декабря 2020](#_Toc58005320)

[Россияне назвали покупку недвижимости лучшим вложением средств 50](#_Toc58005321)

[ТАСС, Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005322)

[Хуснуллин: число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов 51](#_Toc58005323)

[ГТРК Чувашия (chgtrk.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020](#_Toc58005324)

[После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков 52](#_Toc58005325)

[Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 2 декабря 2020](#_Toc58005326)

[Девелоперы оценили преимущества 53](#_Toc58005327)

[Вместе-РФ, Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005328)

[Хуснуллин: одним из факторов роста цен на строящееся жилье стал отъезд мигрантов 55](#_Toc58005329)

[ТАСС, Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005330)

[Хуснуллин допустил снижение ставки по ипотеке в России до 4-5% по примеру других стран 55](#_Toc58005331)

[ИА Regnum, Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005332)

[В Калужской области почти на треть выросли объемы жилищного кредитования 56](#_Toc58005333)

[Sibdom.ru, Красноярск, 2 декабря 2020](#_Toc58005334)

[Ситуация на рынке строящегося жилья Красноярского края в третьем квартале 2020 года. 57](#_Toc58005335)

[ИА Regnum, Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005336)

[Хуснуллин объяснил резкий рост цен на недвижимость после льготной ипотеки 58](#_Toc58005337)

[Обнинск.Name, Обнинск, 2 декабря 2020](#_Toc58005338)

[В ковидный год вырос спрос на ипотечное жилье 59](#_Toc58005339)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 2 декабря 2020](#_Toc58005340)

[Тренды и локация: как сочетаются эти понятия? 60](#_Toc58005341)

[Новый проспект (newprospect.ru), Санкт-Петербург, 2 декабря 2020](#_Toc58005342)

[Игорь Водопьянов: "Я уже никуда не тороплюсь" 61](#_Toc58005343)

[LipetskMedia.ru, Липецк, 2 декабря 2020](#_Toc58005344)

[В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов для защиты дольщиков 66](#_Toc58005345)

[Континент Сибирь (ksonline.ru), Новосибирск, 2 декабря 2020](#_Toc58005346)

[Будет ли выполнен нацпроект "Жилье" в Новосибирской области? 66](#_Toc58005347)

[Петербургский дневник, Санкт-Петербург, 2 декабря 2020](#_Toc58005348)

[Квартиры пошли в високосный рост 72](#_Toc58005349)

[Rusrepublic.com, Москва, 2 декабря 2020](#_Toc58005350)

[Александр Плутник отлично погрел руки на экономных млрд 72](#_Toc58005351)

[Realtymag.ru, Кубинка, 1 декабря 2020](#_Toc58005352)

[Новостройки Москвы: в 2020 году число региональных покупателей выросло на 25% 76](#_Toc58005353)

[ГТРК Калуга, Калуга, 1 декабря 2020](#_Toc58005354)

[Более 50 дворов и 22 территории военных городков требуют благоустройства 77](#_Toc58005355)

[Россия online (russia-on.ru), Москва, 1 декабря 2020](#_Toc58005356)

[ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков 77](#_Toc58005357)

[Московский Комсомолец # Калуга (mkkaluga.ru), Калуга, 1 декабря 2020](#_Toc58005358)

[Шапша обсудил в столице финансирование дороги Северный-Окружная Калуги 79](#_Toc58005359)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 1 декабря 2020](#_Toc58005360)

[В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50% 80](#_Toc58005361)

[ИА Regnum, Москва, 1 декабря 2020](#_Toc58005362)

[Эксперт рассказал о факторах спроса и предложения на недвижимость в РФ 82](#_Toc58005363)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 1 декабря 2020](#_Toc58005364)

[Россияне назвали покупку жилья лучшим способом вложения денег 83](#_Toc58005365)

[Business FM (bfmufa.ru), Уфа, 1 декабря 2020](#_Toc58005366)

["Мы свободно вздохнем к 2022, когда застройки по ДДУ закончатся": почему в Башкирии сокращается число договоров долевого участия? 85](#_Toc58005367)

[Российская газета (rg.ru), Москва, 1 декабря 2020](#_Toc58005368)

[Ипотека ставит в Москве абсолютный рекорд 85](#_Toc58005369)

[Якутия 24 (yk24.ru), Якутск, 1 декабря 2020](#_Toc58005370)

[Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос на 35% в 2020 году 87](#_Toc58005371)

[Профиль (profile.ru), Москва, 1 декабря 2020](#_Toc58005372)

[Что будет с ценами на жилье в России 87](#_Toc58005373)

[Метр квадратный (kvmeter.ru), Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005374)

[Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора 89](#_Toc58005375)

[Этажи (j.etagi.com), Тюмень, 30 ноября 2020](#_Toc58005376)

[Количество сделок на вторичном рынке недвижимости в РФ выросло более чем на половину 91](#_Toc58005377)

[Московское агентство новостей МАК (mak-project.ru), Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005378)

[Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна 91](#_Toc58005379)

[Московский государственный строительный университет (mgsu.ru), Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005380)

[Проектное финансирование: у профсообщества есть предложения 93](#_Toc58005381)

[Телеканал Санкт-Петербург (topspb.tv), Санкт-Петербург, 30 ноября 2020](#_Toc58005382)

[Почти вдове уменьшилось количество сделок на рынке жилья в Петербурге 95](#_Toc58005383)

[Агентство бизнес новостей (abnews.ru), Санкт-Петербург, 30 ноября 2020](#_Toc58005384)

[Застройщики Петербурга объяснили обвал числа сделок на рынке жилья 95](#_Toc58005385)

[Новости банкротства (novostibankrotstva.ru), Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005386)

[Строительные фирмы Дагестана могут оказаться на грани банкротства 96](#_Toc58005387)

[ИА vRossii.ru # Орел, Орел, 30 ноября 2020](#_Toc58005388)

[В Орловской области открыто 1500 эскроу-счетов 98](#_Toc58005389)

[Правда о СРО (pravdaosro.ru), Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005390)

[Эксперты: меры поддержки застройщиков необходимо продлить 98](#_Toc58005391)

[Realto.ru, Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005392)

[Количество сделок на вторичном рынке России за 3 квартала 2020 года выросло более чем на 50% 98](#_Toc58005393)

[НИА Федерация (nia-rf.ru), Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005394)

[В Севастополе создан фонд, который позволит реализовывать в городе жилищные программы 99](#_Toc58005395)

[Строительная орбита (stroyorbita.ru), Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005396)

[Степашин С.В.: Весомый вклад Общественного совета при Минстрое РФ в развитие и укрепление отрасли 100](#_Toc58005397)

[Известия, Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005398)

[Казенным счет 105](#_Toc58005399)

[Новосибирский городской сайт (ngs.ru), Новосибирск, 30 ноября 2020](#_Toc58005400)

["Цены у надежных застройщиков выросли на 18%". Аналитик - о том, как рост цен на жилье убил выгоду госипотеки 107](#_Toc58005401)

[Нижегородская правда, Нижний Новгород, 30 ноября 2020](#_Toc58005402)

[Спрос на новостройки подогрела льготная ипотека 108](#_Toc58005403)

[Строительные ведомости, Новосибирск, 30 ноября 2020](#_Toc58005404)

[BIM - НА ВСЮ ЖИЗНЬ 109](#_Toc58005405)

[Строительная орбита, Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005406)

[В.В. Владимиров: Строительство - важный фактор развития экономики нашего региона 111](#_Toc58005407)

[Business class, Пермь, 30 ноября 2020](#_Toc58005408)

[Заходим, строим, сдаем 114](#_Toc58005409)

[Телеканал 360 (360tv.ru), Красногорск, 30 ноября 2020](#_Toc58005410)

[Строительство инфраструктуры в регионах поддержат из бюджета 115](#_Toc58005411)

[СМПРО (cmpro.ru), Москва, 30 ноября 2020](#_Toc58005412)

[Экономика. Хуснуллин выступил за дальнейшее продление программы льготной ипотеки 116](#_Toc58005413)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020](#_Toc58005414)

[Льготную ипотеку оценили не все регионы 117](#_Toc58005415)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020](#_Toc58005416)

[Юниты потянулись к жилью 119](#_Toc58005417)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020](#_Toc58005418)

[Инвесторы вернулись на стройку 120](#_Toc58005419)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020](#_Toc58005420)

[Эволюция девелопмента 123](#_Toc58005421)

[Finam.ru, Москва, 29 ноября 2020](#_Toc58005422)

[Россияне разогнали цены на недвижимость из-за низких ставок 125](#_Toc58005423)

[Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 29 ноября 2020](#_Toc58005424)

[Земли под строительство жилья в Петербурге выросли в цене до 145% 128](#_Toc58005425)

[КрымPRESS (crimeapress.info), Симферополь, 28 ноября 2020](#_Toc58005426)

[Создан Фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования Севастополя" 128](#_Toc58005427)

[Инказан.ру (inkazan.ru), Казань, 28 ноября 2020](#_Toc58005428)

[Татарстан намерен бороться с дольщиками-инвесторами на федеральном уровне 129](#_Toc58005429)

[Народный журналист (narzur.ru), Москва, 28 ноября 2020](#_Toc58005430)

[Бесправных переписка: почему новые правила пока не слишком помогают дольщикам 130](#_Toc58005431)

[ForPost (sevastopol.su), Севастополь, 28 ноября 2020](#_Toc58005432)

[Крымская ловушка жилищных цен 132](#_Toc58005433)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

GMK (gmk.ru), Тюмень, 4 декабря 2020

GMKTalks об итогах самого странного года: достижения, боли и взгляд в будущее

Пандемия, льготная ипотека, остановки строек... Это год, какого еще не бывало. Гости GMKTalks 3 декабря обсудили его итоги и прошлись по самым острым вопросам. Дискуссия привлекла рекордное количество зрителей: трансляцию смотрели 4160 человек на двух онлайн-площадках. Этот проект стал самыми популярным и, пожалуй, самым эмоциональным в серии GMKTalks этого года.

Встреча началась с актуальных данных, но - в неожиданном ключе. Первым высказался директор GMK Сергей Разуваев : "В России не принято отвечать за слова и обещания, а мы сегодня ломаем этот шаблон. Сравним, о чем мы говорили в начале прошлого года - и что сбылось на самом деле".

Экспертный блок открыл доцент Высшей школы экономики, управляющий директор по экономике "Эксперт РА" Антон Табах, начинавший встречу и в январе. Он обозначил ключевой итог 2020-го года:

"Все хорошие прогнозы для стройотрасли сбылись, но совершенно по другим причинам. Это первый год, когда все валится, а два сектора живут прекрасно: банковский и строительный".

Делая макроэкономический прогноз на следующий год, эксперт назвал его "годом баланса": в нем не стоит ждать и сверхуспехов, и катастрофических провалов.

Главные драйверы и барьеры 2020-го для девелоперов обозначил генеральный директор Института развития строительной отрасли ("Единый ресурс застройщиков") Кирилл Холопик. В числе первых - государственная поддержка строительного сектора, в числе вторых - негативные эффекты от пандемии.

Будет ли следующий год таким же прибыльным для девелоперов? Исполнительный директор по работе с партнерами дивизиона "ДомКлик" Александр Попов четко обозначил: надеяться на это не стоит. Он озвучил свежие данные о числе заявок на одобрение ипотеки в "ДомКлик":

"Приготовьтесь к тому, что я скажу... Сейчас в моменте мы видим, что объем заявок на 20% ниже, чем был в прошлом году. А ведь сейчас идет закладка рынка на следующий год. Мы понимаем, что будет определенный провал спроса".

Тем не менее, текущий год дал девелоперам шанс отчасти подготовиться к испытаниям следующего. В блиц-опросе Сергея Разуваева о том, как приросли продажи застройщиков год к году, абсолютно все отметили, что оказались в плюсе: от 20% и больше.

Включаясь в дискуссию, девелоперы обозначили главные тренды и итоги 2020 года.

Асель Жунусова, управляющий директор по клиентскому опыту BI Group, Казахстан

"В Казахстане клиенты стали больше вкладывать в недвижимость, потому что не видят для себя альтернативных вариантов".

Василий Фетисов, коммерческий директор МосТУ "Эталон"

"Повысилось количество клиентов, которые приобретают квартиру со 100% оплатой наличными, и здесь главный драйвер - это как раз снятие средств с банковских депозитов. Но причина не в новом налоге на депозиты, а в том, что ставка снизилась и это уже никого не устраивает. Люди перекладывают эти деньги "в бетон", в надежный квадратный метр".

Искандер Юсупов, коммерческий директор "Унистрой"

"Как только сняли карантин, онлайн-покупатель у нас исчез - клиенты из домашних регионов оказались не готовы к онлайну. А вот потребители из других областей - те активно используют и сейчас".

Павел Лепиш, коммерческий директор "Интеко"

"Идет колоссальный запрос от покупателей на системы безопасности жизни".

"Период классный. Те изменения, которые произошли за 2-3 месяца, мы бы делали год-полтора".

Анна Боим, коммерческий директор "А101"

"Сейчас тот, кто покупает, - совсем не тот, кто потом живет. Это часто разные люди - это родители и их дети. Средний возраст нашей целевой аудитории был 35 лет, а в этом году - уже 32 года: из-за притока покупателей младше 24 лет".

Дмитрий Рогатых, заместитель директора по маркетингу и продажам "Аквилон"

"В регионах меньше конкуренция, но там сложнее. Покупательская способность там ниже".

Пандемия и турбулентность в экономике обнажили и множество проблем - в дискуссии говорили о самых острых из них.

- О возможном ипотечном пузыре и росте цен на недвижимость высказались сразу несколько экспертов.

Глава ЕРЗ Кирилл Холопик эмоционально подчеркнул, что не считает льготную ипотеку и бум спроса катализаторами роста цен на жилье: "Что касается роли льготной ипотеки в том, что цены быстро растут, мое мнение: льготная ипотека в данном ключе - это мертвому припарка. Не было бы ее, все равно бы росли цены".

Эту позицию поддержала генеральный директор "Сувар Недвижимость" Эльвира Галяутдинова : "На рост цен значительно влияло и проектное финансирование, а не только то, что спрос опережал предложение".

- Вопрос нехватки рабочей силы на стройках оказался остро актуальным и для московских, и для региональных девелоперов.

Глава ГК "Капитал" (Рязань) Александр Захаров : "Рабочая сила на наших стройках все убывает, так как уезжают трудовые мигранты".

Коммерческий директор "А101" Анна Боим : "В этом году сумасшедший дефицит рабочей силы на рынке Москвы. Приходится "перебрасывать" строителей с одного на другой объект".

- Снижение доходов населения и, как следствие, - часть девелоперов уменьшают площади квартир в своих проектах, другие - надеются на лучшее.

Генеральный директор "Сувар Недвижимость" Эльвира Галяутдинова : "В некоторых своих проектах мы уже предусмотрели уменьшение площадей, потому что доходы населения сейчас падают".

Коммерческий директор московского региона ГК "Кортрос" Дмитрий Железнов : "Мы пока не уменьшаем площади наших квартир, так как в новых проектах целимся в семейную аудиторию, а логика карантина будет стимулировать людей к улучшению жилищных условий".

В конце дискуссии Сергей Разуваев объявил о важной вехе в жизни компании: мы открываем московское представительство! Необходимость в этом назрела не номинально, а фактически, и в нашей компании готовили для этого почву не один месяц. Здесь - подробнее.

Подводя итог встрече, Сергей Разуваев подчеркнул, что несмотря на масштабные вызовы года, строительная отрасль все-таки оказалась в плюсе: "Все понимают, что год был несколько неожиданным, но его результаты многих устраивают. С легкой долей оптимизма мы смотрим на первую половину следующего года, а там - как даст Центробанк и Правительство".

[**https://gmk.ru/news/1094**](https://gmk.ru/news/1094)

ИА 1-LINE (1line.info), Красноярск, 4 декабря 2020

Министр строительства Красноярского края: "Проблема обманутых дольщиков решается системно"

В большом онлайн-интервью министр строительства Красноярского края Сергей Козупица рассказал, с какими результатами строительная отрасль края завершает 2020 год и ответил на наиболее острые вопросы красноярцев.

- Сергей Андреевич, в прежние годы, как только речь заходила о жилищном строительстве, сразу всплывала самая острая проблема - обманутых дольщиков. В 2020 году я не припомню палаточных городков около недостроев и других особо заметных акций тех, кто пострадал от недобросовестных строителей. Проблема решена?

Нет! Хоть я и считаю 2020 год в решении этого вопроса знаковым, но не позволю себе сказать, что проблема обманутых дольщиков решена. Мы находимся только в начале пути.

Да, сегодня механизм жилищного строительства с эскроу-счетами и проектным финансированием, который действует с 2017 года, практически исключает возможность стать обманутым дольщиком. По этому механизму деньги, которые граждане платят в рамках договоров долевого участия, строителям не отдают, их аккумулируют на специальных эскроу-счетах в банковских организациях. Раскрыть эти счета застройщик получает право только после ввода и передачи объекта. Соответственно все риски здесь несет банк, так как именно он в процессе работ на объекте осуществляет проектное финансирование строительства, и, если дом по каким-то причинам не будет достроен, все средства дольщиков будут им возвращены.

Т.е. с 2017 года в домах, которые строят через эскроу-счета, риски минимальны. Все проблемы обманутых дольщиков - по домам, которые начали возводить раньше.

- И много их?

В едином реестре в Красноярском крае 87 проблемных объектов. Соответственно граждан, чьи права нарушены и подлежат восстановлению, по сведениям федерального "Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства" - порядка 4700 человек.

Мы достаточно длительный период времени искали варианты решения этой проблемы. Мы разговаривали с обманутыми дольщиками, многих из этих людей я знаю лично, они знают меня, потому что решения мы искали совместно. Спасибо правительству РФ, что появился механизм, который позволил эту проблему решать на достаточно системном, понятном всем уровне. Спасибо губернатору, что примерно в это же время прошлого года при утверждении бюджета было принято в кратчайшие сроки беспрецедентное решение о выделении 621 млн рублей. Спасибо депутатам, что они эту поправку в бюджет поддержали. В результате в 2020 году в решении проблем обманутых дольщиков ситуация в крае сдвинулась с мертвой точки.

10 домов компании "Реставрация", 2 дома на Грунтовой,28, 1 дом в Сосновоборске ("Строй-Проект") - их дольщики уже получили свои компенсации, кто этого хотел. У нас цифры постоянно меняются, но порядка 2700 граждан уже такую компенсацию получили.

Кроме того, в отношении двух тоже знаковых для Красноярска домов "Монтаж-Строя" (после Грунтовой они, наверное, следующие) летом этого года федеральным "Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства" принято решение об их достройке. Сегодня наблюдательным советом фонда принято решение о достройке еще двух красноярских застройщиков-банкротов - "АртиСтрой-М" в Красноярске и "СтройИндустрия" в Сосновоборске. Это означает, что когда дома будут достроены, квартиры в которых получат более 120 "обманутых дольщиков".

Буквально на днях подписано дополнительное соглашение с федеральным Фондом о включении еще нескольких объектов в механизм восстановления прав дольщиков. Во-первых, наверное, исторически самая проблемная стройка - это дома, которые остались от компании "Стройтехника". В свое время на останках этой компании дольщиками был создан жилищно-строительный кооператив ЖСК-1, часть домов они смогли построить и ввести в эксплуатацию, а 6 домов решения не находили. Мы надеемся, что до конца текущего года вопрос ЖСК-1 будет рассмотрен на наблюдательном совете федерального "Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства" и будет принято по этим домам решение.

Помимо ЖСК-1 в проекты дополнительных соглашений с федеральным Фондом у нас попали компании "Емельяновская слобода", "Имхотеп" и 5 объектов "СтройИнвест" в поселке Емельяново. До конца текущего года мы ожидаем по ним принятия решений, которые позволят дольщикам реализовать свои права.

- - А есть недострои с неопределенным будущим, где и работы на объектах не идут, и в то же время застройщик не является банкротом?

Летом 2020 года губернатор Красноярского края Александр Усс направил ходатайство в федеральный Фонд о вовлечении в существующий механизм (компенсация или достройка), установленный законодательством, домов группы компании "Зодчий" (ЖК "Панорама", "Свой дом", "Добрые соседи" и дома на ул.Прибойной) и группы компании СУ-208 (там ряд компаний, фактически объединенных одним бенефициаром). Губернатор также гарантировал необходимое субсидирование реализации этого механизма со стороны краевого бюджета. В период декабря-января мы ожидаем судебные заседания о признании этих застройщиков банкротами для запуска названного выше механизма (компенсация или достройка).

При этом хочу сказать отдельно, что никто не мешает застройщикам, которые возводили эти дома, продолжать строительство, но, как показывает практика этой осени, особого оживления работ мы ни в той, ни в другой группе компаний не видим. Поэтому я считаю, что правильным было летнее решение губернатора, которое мы исполняем с соблюдением всех правовых процедур.

- Много вопросов по поводу задержек строительства в жилом комплексе "Ясный" в микрорайоне Солонцы-2...

Это действительно для нас "болевая точка". Два дома по программе "Жилье для российской семьи" возводит некоммерческая организация, Красноярский краевой фонд жилищного строительства. Дом №13 введен в этом году в эксплуатацию, и люди туда уже заселились, а с домом №10... Могу сказать коротко: в этом году стоит задача обеспечить его инженерными сетями, подать туда тепло, и до лета 2021 года дом должен быть введен в эксплуатацию.

- Кроме строительства жилья на средства самих граждан, есть еще строительство для людей, переселяемых из аварийного жилья. С ним есть проблемы?

Эта проблема, наверное, еще глобальнее, чем с обманутыми дольщиками. Потому что ее объемы несоизмеримо больше, она затрагивает гораздо больше людей, и география ее значительно шире - распространяется на весь Красноярский край.

На сегодняшний день в рамках этого федерального проекта сформирована региональная адресная программа, которая отвечает на все эти вопросы. Подлежат переселению все граждане, проживающие в аварийных домах, признанных таковыми до 1 января 2017 года. Общий объем аварийной площади в крае 315 тысяч квадратных метров (1021 дом). Практически нужно переселить 18,5 тысяч человек.

Программу переселения мы реализуем в несколько 2-летних этапов, они позволяют осуществить весь комплекс работ, начиная с формирования списка граждан-переселенцев и до сдачи дома в эксплуатацию. Первый этап мы реализовывали в 2019-2020 гг., он практически выполнен. Большие новоселья люди отпраздновали в Канске и Ачинске, остается расселить людей в уже построенные дома в Лесосибирске и в Бирилюсском районе.

Второй этап у нас идет с накладкой на первый, то есть в 2020-м году у нас был первый год второго этапа. В его рамках буквально на днях разрешение на ввод в эксплуатацию получил жилой дом в Красноярске на улице Тимошенко.

Первоначально всю программу планировали завершить в сентябре 2025 года. Однако в течение последних двух месяцев по поручению президента России выделены дополнительные средства с целю сокращения сроков реализации этой программы. Порядка 1,7 млрд рублей поступило к нам на эти цели из средств Федерального фонда ЖКХ. В результате переселение граждан из аварийного жилья пойдет быстрее. Мы параллельно, заканчивая 1-й этап и начав 2-й, начинаем сразу и 3-й, к которому фактически должны были приступить с нового 2021 года. Т.е. у нас 2-3 этап будут реализованы в один срок.

Всего в этой программе переселения из аварийного жилья у нас участвуют 48 муниципальных образований. Самые большие по объему - Красноярск, Лесосибирск, Боготол и Дивногорск.

- Мы живем не только в своих 4-х стенах. В последнее время люди все больше внимания уделяют благоустройству. Оно становится полноправной составляющей строительных работ.

Этот год в части благоустройства, наверное, можно считать знаковым. Впервые за историю благоустроительных работ их у нас в крае выполняли по двум крупным направлениям.

Первое - это реализация федерального проекта "Формирование комфортной городской среды" нацпроекта "Жилье и городская среда". Второе - это благоустройство, которое выполнялось инициативно за счет средств краевого бюджета, фактически по непосредственному распоряжению губернатора.

Если говорить в общем о работах, то объем финансирования благоустройства из средств федерального и краевого бюджетов в 2020 году составил почти 2 млрд рублей. Это впервые такие деньги выделены!

Также впервые в 2020 году расширилась география работ по благоустройству. Если ранее основной упор делался на города и городские поселения, то на сегодняшний день в проектах по благоустройству участвуют 55 муниципальных образований, из которых только 17 - города. Если говорить о физических объемах выполненного и цифрах, то это 51 общественное пространство и 196 дворов. Пока не завершены работы по Правобережной набережной в Красноярске, но они не зависят от климатических условий и все меры для завершения работ там предприняты.

Также впервые по инициативе губернатора у нас реализуется благоустройство улиц в 11 сельских муниципальных образованиях (это райцентры или населенные пункты, отобранные самими районами). Во всех 11 поселениях работы завершены. Этот проект также носит неофициальное название "Центральная улица". Кто ездит по краю, тот знает, что даже в ряде райцентров иногда и тротуаров нет... Поэтому основной упор был именно на благоустройство знаковых мест и центральных улиц. Как показывает практика и свидетельствуют люди, в подавляющем большинстве случаев проведенные работы изменили даже стиль жизни в этих малых городах. Ведь одна из целей этого проекта - как раз вовлечение людей в процесс благоустройства.

- И как на все эти инициативы власти реагирует общественность? И вообще - без нее никак?

Дело в том, что за счет бюджетных средств можно выполнить только определенные работы. Прежде всего, это приведение в порядок проезжей части дорог, тротуаров, а также освещение и озеленение. А вот вся прилегающая территория около частного жилья и коммерческих предприятий на этих улицах, которые фактически являются точками притяжения, - ее тоже нужно благоустраивать, и здесь участие жителей очень важно. Как говорит губернатор: "Порядок начинается тогда, когда мы начинаем мести у своего порога". Привести в порядок заборы, палисадники, помочь тем, кто не может это сделать своими силами и за свой счет... И самое главное - зародить в людях уверенность, что они могут участвовать в приведении в порядок пространства, в котором они живут.

Пора отказываться от убеждения, что комфорт должен быть только у нас дома, а через двор мы пробегаем, закрыв глаза. Жизненное пространство и зона ответственности человека должны расширяться. Должны быть приведены в порядок и дворы, и общественные пространства, в том числе маленькие скверики и т.п.

Механизм участия граждан в благоустройстве дворовых территорий четко прописан. Есть минимальный перечень работ (асфальт, освещение, лавочки и урны), в котором материально участие жителей тоже минимально - всего 2%. Если люди хотят во дворе детскую и/или спортивную площадку, их финансовое или трудовое участие в проекте становится больше - до 20%.

- Что планируют благоустроить в Красноярске в 2021 году?

Все проекты благоустройства и даже целевые показатели федеральных проектов измеряются не столько квадратами брусчатки, площадью газонов или количеством высаженных деревьев. Они измеряются, в том числе, вовлеченностью граждан в этот процесс. Все идеи, которые реализуют при благоустройстве в рамках федерального проекта, на начальном этапе проходят обязательное рейтинговое согласование. То есть граждане сами выбирают общественные пространства для благоустройства. Вот, например, сейчас идет рейтинговое голосование по общественным пространствам для благоустройства в 2022 году. И только потом привлекают профессиональных специалистов, которые по результатам согласования с гражданами формируют "начинку" этих пространств. Окончательная "упаковка" проекта осуществляется тоже не чиновниками. В Красноярском крае для этого создан центр компетенций в сфере благоустройства - Институт города при Сибирском федеральном университете, куда министерство строительства в 2020 году вошло соучредителем. Любое формирование документации на приведение любого общественного пространства в надлежащий вид - это достаточно сложный инженерный процесс, учитывающий массу различных факторов. Поэтому этим у нас занимаются профессионалы. В работу этого Института города вовлечены фактически все архитектурные силы края.

[**http://1line.info/interviews/obshchestvo/ministr-stroitelstva-krasnoyarskogo-kraya-problema-obmanutykh-dolshchikov-reshaetsya-sistemno.html**](http://1line.info/interviews/obshchestvo/ministr-stroitelstva-krasnoyarskogo-kraya-problema-obmanutykh-dolshchikov-reshaetsya-sistemno.html)

Realto.ru, Москва, 4 декабря 2020

Какие квартиры еще можно купить в Москве за 5 млн рублей?

Стремительное подорожание московской недвижимости - главная тема для обсуждений в последние несколько месяцев. Остались ли еще в продаже дешевые квартиры и где их можно купить? Разбирались специалисты "БЕСТ-Новострой" с помощью данных аналитической платформы bnMAP.pro.

Квартиры.

Небольшой бюджет покупки и московская "прописка" - одни из главных требований среди покупателей жилья из регионов (а их доля может достигать 40%). Несмотря на существенный рост средних цен в массовом сегменте новостроек - в октябре цена метра достигла рекордных 194 тыс. руб. - выбор доступных квартир в столице, как ни странно, еще есть.

По данным аналитической платформы bnMAP.pro, не менее 8 жилых комплексов предлагают квартиры в бюджете до 5 млн руб. А минимальная стоимость предложения начинается с 3,98 млн руб. При этом 5 из 8 этих новостроек находятся на столичных территориях за МКАД - впрочем, некоторые из них довольно удачно расположены недалеко от метро, МЦК или МЦД.

Большинство предлагаемых застройщиками квартир в бюджете до 5 млн руб. - студии метражом от 14,5 (My Space на Фрезерной) до 27 кв. м (Светлый мир Станция Л). Однако есть и "однушки" типовой площади 36,6 кв. м в проекте "Мой адрес в Северном" (3,7 км от МКАД). Среди проектов, сочетающих удачное расположение на северо-западе Москвы недалеко от метро и приемлемую площадь студий - ЖК "Аквилон Митино" (23,4 кв. м от 4,8 млн руб.). Сопоставимую площадь студий предлагает и застройщик "Квартала Некрасовка" - от 23 кв. м и стоимостью те же 4,8 млн руб.

Апартаменты.

Выбор столичных проектов с апартаментами стоимостью менее 5 млн руб. лишь намного шире, чем квартир. Сейчас на реализации 11 комплексов, в которых стоимость лота начинается с 2,47 млн руб. Лидер по доступности - все тот же "My Space на Фрезерной", в котором представлены как квартиры, так и апартаменты. Площадь апартаментов еще меньше, чем квартир, - 11,5 кв. м.

Чем дальше от МКАД - тем выше шансы купить что-то более просторное: например, апартаменты в "Зеленоград Сити" 38,1 кв. м за 4,98 млн руб. Однако большинство московских апартаментов с доступным ценником - это все те же студии площадью максимум до 27,3 кв. м. Преимущество некоторых проектов в том, что за такие деньги можно найти уже введенные в эксплуатацию корпуса, в том числе и с отделкой, и, например, сразу начать сдавать апартаменты в аренду. Такое предложение можно найти в апарт-комплексах "Саяны-Парк", "Лофт Вольный", "Ботаник", "Станция". Минус - не удастся привлечь к такой покупке ипотеку с господдержкой.

Вторичка.

С выбором вторичных квартир с ценой в пределах 5 млн руб. ситуация обстоит намного сложнее. Немалую долю такого предложения составляют... все те же апартаменты, которые вышли на вторичный рынок. Другое заманчивое, на первый взгляд, предложение - микростудии (16-18 кв. м) со свежим ремонтом, которые продавцы готовы отдать за 3,5 - 4,5 млн руб. Однако, если изучить эти объекты, можно заметить, что продавец предпочитает расчет только наличными, что означает, что банки едва ли выдадут ипотеку под залог такой квартиры. Чаще всего оказывается, что такие студии представляют собой перепланированные трех- или четырехкомнатные квартиры, а перепланировку узаконить будет сложно или невозможно из-за переноса коммуникаций и мокрых зон.

Купить за 5 млн руб. типовую "однушку" площадью хотя бы 33 кв. м даже в пятиэтажке под снос, похоже, невозможно. Практически единственное предложение, которое укладывается в заданный бюджет, - квартира в районе Люблино на первом этаже 9-этажного панельного дома, которая продается с обременением (есть прописанные физлица). Даже в одном из самых дешевых районов Москвы Капотне средняя стоимость вторичных 1-комнатных квартир - 6,6 млн руб. Похоже, что вторичный рынок практически не оставляет покупателю с 5 миллионами никакого выбора (кроме ипотеки).

"Покупка новостройки на старте продаж снова становится одной из немногих возможностей приобрести в столице жилье на максимально выгодных условиях, - комментирует Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании "БЕСТ-Новострой". - Введение эскроу-счетов не стало препятствием для открытия продаж на начальной стадии готовности проектов. Проекты, реализуемые через эскроу, также демонстрируют высокий инвестиционный потенциал, а средства дольщиков во время строительства хранятся на специализированном счете в банке. Поэтому сегодня покупатели даже с относительно небольшим бюджетом могут выбрать квартиры или апартаменты и удачно инвестировать средства в московскую недвижимость. Доходность по ряду проектов уже превышает 20% годовых".

[**http://www.realto.ru/journal/articles/kakie-kvartiry-eshe-mozhno-kupit-v-moskve-za-5-mln-rublej/**](http://www.realto.ru/journal/articles/kakie-kvartiry-eshe-mozhno-kupit-v-moskve-za-5-mln-rublej/)

**Похожие сообщения:**

[**Пресс-релизы Best-novostroy.ru, Москва, 4 декабря 2020, Какие квартиры еще можно купить в Москве за 5 млн рублей?**](https://best-novostroy.ru/press-center/press-releases/kakie_kvartiry_eshche_mozhno_kupit_v_moskve_za_5_mln_rubley/)

[**Пресс-релизы Domex.ru, Москва, 4 декабря 2020, Какие квартиры еще можно купить в Москве за 5 млн рублей?**](https://www.domex.ru/press/18932805/)

Министерство строительства и архитектуры Ставропольского края (минстройск.рф), Ставрополь, 4 декабря 2020

Более 60% жилищного строительства на Ставрополье реализуется с использованием счетов эскроу

В настоящее время в Ставропольском крае с привлечением денежных средств дольщиков строится порядка 1,6 млн квадратных метров жилья, из которых 1 млн реализуется с применением эскроу-счетов.

Остальные проекты строятся по "старым требованиям" на основании полученных ранее заключений о степени готовности.

- Мы видим, что переход на проектное финансирование в регионе прошел успешно. Новая модель финансирования позволяет застройщикам продолжать строить жилье без снижения темпов. Для участников долевого строительства - это безопасное вложение средств в будущее жилье, - рассказал министр строительства и архитектуры Ставропольского края Валерий Савченко.

На текущую дату уже введено в эксплуатацию 65 тысяч квадратных метров жилья, построенных по новой схеме.

Стоит отметить, что в 2020 году общее количество введенного жилья в крае увеличилось на 8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Планируется выполнить показатель по вводу жилья по нацпроекту "Жилье и городская среда" в полном объеме до конца года.

[**http://минстройск.рф/press-tsentr/novosti/bolee-60-zhilishchnogo-stroitelstva-na-stavropole-realizuetsya-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/**](http://минстройск.рф/press-tsentr/novosti/bolee-60-zhilishchnogo-stroitelstva-na-stavropole-realizuetsya-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Ставрополь (stavropol.bezformata.com), Ставрополь, 4 декабря 2020, Более 60% жилищного строительства на Ставрополье реализуется с использованием счетов эскроу**](https://stavropol.bezformata.com/listnews/realizuetsya-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/89389456/)

[**https://revizornews.ru/post/21095**](https://revizornews.ru/post/21095)

Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 4 декабря 2020

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз на XVIII Съезде строителей Петербурга рассказал о текущем состоянии рынка жилищного строительства в Северной столице

3 декабря 2020 года на площадке Исторического парка "Россия - моя история" состоялся XVIII Съезд строителей Санкт-Петербурга под председательством президента Союза строительных объединений и организаций Александра Вахмистрова.

В состав президиума вошли губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов, вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко, заместитель председателя Правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин, вице-президент РСС Олег Бритов, вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз.

В работе Съезда приняли участие председатель Совета директоров Холдинга "РСТИ" (Росстройинвест) Федор Туркин, генеральный директор LEGENDA Intelligent Development Василий Селиванов, председатель Организационного комитета независимого конкурса в области недвижимости "Доверие потребителя Санкт-Петербурга и Ленинградской области", генеральный директор компании Formula City Юрий Грудин, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний "Союзпетрострой" Лев Каплан, член Совета НОСТРОЙ Алексей Белоусов.

С приветствием и основным докладом, посвященным развитию строительной отрасли Петербурга, выступил Александр Беглов. Также он представил результаты, достигнутые в 2020 году стройкомплексом Северной столицы.

После этого с участием губернатора прошла торжественная церемония вручения отраслевых наград. Почетной грамотой Минстроя РФ "За заслуги в труде и продолжительную работу" был награжден слесарь-сантехник Производственно-строительного кооператива "Лазурит" Владимир Рослый, Знаком отличия "За заслуги перед Санкт-Петербургом" - гендиректор АО "Монолитстрой" Александр Гутман, Почетным знаком "Строителю Санкт-Петербурга" 3 степени - ведущий инженер технадзора ООО "КВС-Юг" Иван Кириллов, Почетной грамотой Губернатора Санкт-Петербурга за многолетний добросовестный труд и большой вклад в развитие стройкомплекса Петербурга - заместитель Председателя Совета директоров Холдинга "РСТИ" - Нина Креславская.

Александр Вахмистров передал в адрес делегатов Съезда приветствие президента РСС Владимира Яковлева с пожеланиями успешной и продуктивной работы.

Антон Мороз в начале своего выступления поблагодарил петербургских и ленинградских строителей и исполнительную власть в лице губернатора Петербурга Александра Беглова и губернатора Ленобласти Александра Дрозденко за слаженную работу в непростой период COVID-19, а также за множество направленных в Ситуационный центр НОСТРОЙ предложений по развитию строительства, большое количество реализованных в этом непростом для отрасли году масштабных проектов и за их высокий уровень. Отдельно он выразил благодарность организаторам за проведение очередного масштабного мероприятия, посвященного развитию отрасли, именно в Петербурге.

"Мы не понаслышке знаем о том, как организовывать подобные мероприятия в это непростое время, поскольку НОСТРОЙ провел ряд мероприятий, посвященных развитию строительства, в том числе Съезд в сентябре, в котором принял участие практически весь состав Минстроя России во главе с действующим тогда Министром Владимиром Якушевым, губернаторы Санкт-Петербурга и Ленобласти, а также профессионалы стройотрасли петербургской агломерации и других регионов РФ - с ними мы обсуждали, как нам обеспечить развитие строительной отрасли в непростое экономическое и эпидемиологическое время".

Далее Антон Мороз представил презентацию о текущем состоянии рынка жилищного строительства в Петербурге.

Так, согласно данным Росстата и Института развития строительной отрасли (ИРСО) в период с января по сентябрь включительно в Северной столице введено в эксплуатацию 1,5 млн.кв.м жилья, из которых 1,4 млн кв. м - профессиональными застройщиками. По показателю ввода жилья за это время Петербург занимает 8 место среди 85 регионов РФ. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 2 место, а по динамике относительного прироста - 13 место. Основным источником финансирования нового строительства в городе по-прежнему остаются граждане, отметил докладчик.

По состоянию на 1 декабря 2020 года основная доля петербургского рынка (70%) строится пока еще по старым правилам, то есть с прямым привлечением средств граждан по ДДУ. Почти 30% всего строящегося жилья в городе возводится в рамках проектного финансирования с размещением средств граждан на счетах эскроу. Доля рынка, которая не определилась с источниками финансирования или строящаяся за счет собственных средств сократилась за год с 8% до 0,5%.

"Такие показатели в сравнении с прошлым годом, безусловно, говорят нам о положительных результатах проникновения проектного финансирования на рынке жилищного строительства Петербурга. Самое важное, на что стоит обратить внимание - средства 99,5% дольщиков в городе сегодня защищены, то есть лежат на счетах эскроу или обеспечены гарантией ППК Фонд защиты прав граждан", - резюмировал Антон Мороз.

Подробнее он остановился на показателях проектного финансирования в Санкт-Петербурге: с новым кредитным продуктом для застройщиков работают 9 кредитных организаций - 85% рынка обеспечивают финансированием Сбербанк, Россельхозбанк, Газпромбанк и Банк.Дом.РФ.

Согласно представленным данным НОСТРОЙ, сегодня открыто кредитных линий на 144 млрд рублей, на эскроу-счетах размещено 26,3 млрд рублей.

Антон Мороз отметил, что поскольку в Петербурге пока нет завершенных в рамках проектного финансирования проектов, то и практика раскрытия счетов эскроу тоже отсутствует.

При этом среднюю ставку по проектному финансированию для застройщиков Банк России фиксирует по федеральным округам, в СЗФО она равна 4,54%.

Средняя ставка по ипотеке в Петербурге сегодня 7,4% при средней цене квадратного метра в городе чуть более 111 тыс. рублей. Для сравнения, в декабре 2019 года средняя цена кв. м в городе была равна 85 тыс.руб.

Задаваясь вопросом, почему же так подорожало жилье, Мороз поспешил успокоить, что это не связано с введением программы льготной ипотеки под 6,5%, понижением среднего размера ставки по ипотеке и повышенным спросом на рынке. По словам спикера, повышение цен было прогнозируемым и ожидаемым, и НОСТРОЙ отмечал это еще в начале лета.

"Повышение цен на квартиры связано с ослаблением национальной валюты, повышением цен на строительные материалы (от 7 до 15% в разных регионах), на топливо, на энергоресурсы. То есть это классические процессы в экономике: дорожают ресурсы - дорожает продукт", - объяснил он.

Антон Мороз также подчеркнул, что сегодня НОСТРОЙ прорабатывает целый ряд предложений профессионального и предпринимательского сообщества по совершенствованию механизма проектного финансирования, а главное, по его удешевлению. Это корректировка критериев уровня кредитоспособности застройщиков; законодательное урегулирование правоотношений застройщика с кредитной организацией; предоставление застройщикам возможности поэтапного погашения проектного финансирования за счет средств на эскроу-счетах при достижении определенной степени строительной готовности объекта недвижимости; утверждение программы возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным застройщикам в рамках проектного финансирования по проектам строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости; оптимизация налоговой нагрузки на застройщиков при реализации проектов жилищного строительства.

"Безусловно, развитие рынка жилищного строительства в России требует совершенствования законодательства и подходов к регулированию в разных областях: в части вовлечения в оборот земельных участков для строительства и их обеспечения объектами инфраструктуры, в части сокращения количества и сроков прохождения административных процедур, в сфере подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в части развития сегментов ИЖС и апартаментов. По всем этим направлениям НОСТРОЙ взаимодействует с профессиональным и экспертным сообществом, с Минстроем России и иными министерствами и ведомствами, с обеими палатами законодательного собрания РФ", - подытожил Антон Мороз.

С заключительным словом выступил Николай Линченко, который поблагодарил всех строителей за огромную, проделанную в этом году работу вопреки всем пришедшим с экономическим кризисом и эпидемией проблемам, за качественное взаимодействие с городским правительством и за решение ключевых для развития Петербурга задач, связанных со строительством. В преддверии наступающего Нового года он пожелал всем успехов, удачи и самое главное - здоровья.

[**http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT\_ID=20545**](http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=20545)

**Похожие сообщения:**

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 4 декабря 2020, Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз на XVIII Съезде строителей Петербурга рассказал о текущем состоянии рынка жилищного строительства в Северной столице**](https://stnews.ru/rossiya/83866-vice-prezident-nostroy-anton-moroz-na-xviii-sezde-stroiteley-peterburga-rasskazal-o-tekuschem-sostoyanii-rynka-zhilischnogo-stroitelstva-v-severnoy-stolice.html)

ТАСС, Москва, 4 декабря 2020

Мутко: площадь жилья в России, которое строится по эскроу-счетам, впервые превысила 50%

Гендиректор ДОМ.РФ подчеркнул, что на переход на новую схему финансирования проектов жилищного строительства не повлияли ограничения, введенные из-за коронавируса

МОСКВА, 4 декабря. /ТАСС/. Площадь жилья, которое возводится с привлечением денег дольщиков через счета эскроу, достигла 45,9 млн кв. м, впервые превысив объем строительства по старой схеме, сообщил в пятницу гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

"Площадь жилья, которое строится через счета эскроу, превысила объем строительства по старым правилам. Из 99,7 млн кв. м 45,9 млн "квадратов" возводится по новой схеме - деньги дольщиков хранятся на специальных счетах в банках", - написал Мутко на своей странице в Instagram.

В большей части регионов уже более 50% проектов реализуется с привлечением средств дольщиков через счета эскроу, добавил гендиректор. Он подчеркнул, что на переход на новую схему финансирования проектов жилищного строительства не повлияли ограничения, введенные из-за коронавируса, - поддержка правительства России была своевременной.

"Уже почти полтора года новые проекты запускаются исключительно с использованием счетов эскроу и проектным финансированием, это снизило риски дольщиков и повысило гарантии своевременного завершения строительства жилых домов", - привела пресс-служба ДОМ.РФ слова Мутко.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на счетах эскроу. Воспользоваться ими застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию. Строительство ведется за счет банковских кредитов.

Возводить дома по старой схеме с прямым привлечением средств граждан могут компании, чьи проекты соответствуют определенным критериям строительной готовности и объема привлеченных средств по договорам долевого участия. Как следует из паспорта нацпроекта "Жилье и городская среда", к концу 2024 года число действующих договоров долевого участия, заключенных с применением счетов эскроу, должно превысить 1 млн.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10169597**](https://tass.ru/nedvizhimost/10169597)

**Похожие сообщения:**

[**Finanz.ru, Москва, 4 декабря 2020, Площадь жилья в России, которое строится по эскроу-счетам, впервые превысила 50% - Мутко**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/ploshchad-zhilya-v-rossii-kotoroe-stroitsya-po-eskrou-schetam-vpervye-prevysila-50percent-mutko-1029864214)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 4 декабря 2020, Гендиректор "ДОМ.РФ" Виталий Мутко: площадь жилья в России, которое строится по эскроу-счетам, впервые превысила 50%.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=B1D2A889-2F0B-B84A-BABD-05DDBCFC9208)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 4 декабря 2020, Площадь жилья в России, которое строится по эскроу-счетам, впервые превысила 50% - Мутко**

[**https://realty.ria.ru/20201204/zhilye-1587625370.html**](https://realty.ria.ru/20201204/zhilye-1587625370.html)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 4 декабря 2020, Доля строящегося с эскроу жилья в России превысила 50% , сообщает RUcountry**](http://rucountry.ru/news/dolya_stroyashegosya_s_eskrou_gilya_v_rossii_prevysila_50_175893.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 4 декабря 2020, Пай строящегося с эскроу жилья в России превысила 50% - Недвижимость, 04.12.2020**](https://hornews.ru/2020/12/04/dolya-stroyaschegosya-s-eskrou-zhilya-v-rossii-prevysila-50-nedvizhimost-04122020.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 4 декабря 2020, Пай строящегося с эскроу жилья в России превысила 50% - Недвижимость, 04.12.2020**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/66299618/)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/zastroyshchiki-polyubili-stroit-zhile-po-eskrou-/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/zastroyshchiki-polyubili-stroit-zhile-po-eskrou-/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 4 декабря 2020, Застройщики полюбили строить жилье по эскроу**](https://stnews.ru/rossiya/83860-zastroyschiki-polyubili-stroit-zhile-po-eskrou.html)

[**https://ko.ru/news/ploshchad-postroennogo-po-eskrou-schetam-vpervye-prevysila-50/**](https://ko.ru/news/ploshchad-postroennogo-po-eskrou-schetam-vpervye-prevysila-50/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 4 декабря 2020, Площадь построенного по эскроу-счетам жилья впервые превысила 50%**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241821820)

[**https://www.bn.ru/gazeta/news/262163/**](https://www.bn.ru/gazeta/news/262163/)

[**https://vsenovostroyki.ru/news/18675/**](https://vsenovostroyki.ru/news/18675/)

[**Bisnes-sodeistvie.ru, Москва, 4 декабря 2020, На условиях проектного финансирования реализуют более 50% проектов**](https://bisnes-sodeistvie.ru/na-usloviyax-proektnogo-finansirovaniya-realizuyut-bolee-50-proektov.html)

[**https://www.restate.ru/material/mutko-po-eskrouschetam-stroitsya-bolshe-poloviny-novostroek-v-strane-173299.html**](https://www.restate.ru/material/mutko-po-eskrouschetam-stroitsya-bolshe-poloviny-novostroek-v-strane-173299.html)

[**https://www.irn.ru/news/138725.html**](https://www.irn.ru/news/138725.html)

[**http://rosinvest.com/novosti/1425172**](http://rosinvest.com/novosti/1425172)

[**Istroyka.com, Москва, 4 декабря 2020, Доля новостроек по эскроу превысила объем строительства по старым правилам**](http://istroyka.com/34562-Dolya-novostroek-po-eskrou-prevysila-ob-em-stroitel-stva-po-starym-pravilam.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 4 декабря 2020, Доля новостроек по эскроу превысила объем строительства по старым правилам - гендиректор "ДОМ,РФ" Виталий Мутко.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=B2A33E9E-E9F9-D847-806E-3BBD5592ABCD)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 4 декабря 2020, Доля новостроек по эскроу превысила объем строительства по старым правилам**](http://ancb.ru/news/read/10517)

[**https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2020/12/04/escrow/**](https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2020/12/04/escrow/)

[**Цемент (jcement.ru), Санкт-Петербург, 4 декабря 2020, Объем строящегося по эскроу жилья впервые превысил объем возводимого по старым правилам**](https://jcement.ru/content/news/obem-stroyashchegosya-po-eskrou-zhilya-vpervye-prevysil-obem-vozvodimogo-po-starym-pravilam/)

[**Долг.рф, Москва, 4 декабря 2020, Мутко: Объем строящегося по эскроу жилья впервые превысил объем возводимого по старым правилам**](https://долг.рф/short_news/180489/)

[**Ассоциация Российских Банков (arb.ru), Москва, 4 декабря 2020, Объем строящегося по эскроу жилья впервые превысил объем возводимого по старым правилам - Мутко**](https://arb.ru/b2b/news/obem_stroyashchegosya_po_eskrou_zhilya_vpervye_prevysil_obem_vozvodimogo_po_star-10437282/)

[**Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 4 декабря 2020, Виталий Мутко: Объем строящегося по эскроу жилья впервые превысил объем возводимого по старым правилам**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2020/12/04/vitalii-mutko-obem-stroyaschegosya-po-eskrou-zhilya-vpervie-previsil-obem-vozvodimogo-po-starim-pravilam)

[**Российская газета (rg.ru), Москва, 4 декабря 2020, Количество жилья, строящегося через счета эскроу, превысило 50%**](https://rg.ru/2020/12/04/kolichestvo-zhilia-stroiashchegosia-cherez-scheta-eskrou-prevysilo-50.html)

[**Realto.ru, Москва, 4 декабря 2020, Виталий Мутко: Объем строящегося по эскроу жилья впервые превысил объем возводимого по старым правилам**](http://www.realto.ru/journal/articles/vitalij-mutko-obem-stroyashegosya-po-eskrou-zhilya-vpervye-prevysil-obem-vozvodimogo-po-starym-pravilam/)

[**Дом.рф, Москва, 4 декабря 2020, Виталий Мутко: Объем строящегося по эскроу жилья впервые превысил объем возводимого по старым правилам**](https://дом.рф/media/news/vitaliy-mutko-obem-stroyashchegosya-po-eskrou-zhilya-vpervye-prevysil-obem-vozvodimogo-po-starym-pra/)

Строительная газета, Москва, 4 декабря 2020

Денежный вопрос

Автор: Москаленко Андрей

Какие факторы сдерживают развитие проектного финансирования

К декабрю 2020 года общая сумма кредитных линий, открытых банками для застройщиков в рамках проектного финансирования, превысила 2 трлн рублей. Примерно 45% этих средств уже получены компаниями и вложены в строительство. На заемные средства в стране сегодня возводится уже почти половина всех новых жилых площадей. Однако процесс развивается неравномерно, эксперты отмечают значительные различия в объемах проектного финансирования по регионам. Объемные достижения Использование нового механизма финансирования жилищного строительства стало обязательным с 1 июля 2019 года. На сегодняшний день, по данным "ДОМ.РФ", из 98,7 млн кв. метров строящегося в России жилья 45,3 млн "квадратов" (46%) возводится в рамках проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. За полтора года этот показатель почти сравнялся с объемами строительства жилья с прямым привлечением средств граждан (47,1 млн кв. метров/ 48%). Оставшиеся 6% (6,3 млн "квадратов") новостроек возводятся застройщиками за счет собственных средств - без ДДУ и банковских кредитов.

По данным Центробанка РФ, тридцать коммерческих банков в рамках одобренных кредитных линий уже реально выдали компаниям-застройщикам свыше 833 млрд рублей. При этом объем средств граждан, хранящихся на счетах эскроу, составляет сейчас 850 млрд рублей. Таким образом, получается, что текущая задолженность застройщиков перед банками с лихвой перекрыта деньгами населения, размещенными на счетах.

В ходе недавних парламентских слушаний председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Мельниченко сообщил, что профильный комитет направил в регионы и федеральные органы исполнительной власти запросы с целью выяснить положение дел с проектным финансированием. "Анализ полученной информации позволяет с уверенностью говорить о состоявшемся переходе на проектное финансирование деятельности застройщиков", - заявил сенатор. По его словам, более половины регионов уже имеют сегодня проекты, реализованные с использованием проектного финансирования. "При этом следует особо подчеркнуть, что ни один дом, строящийся сейчас таким образом, пока не стал проблемным", - заявил Мельниченко.

Со своей стороны, заместитель председателя ЦБ РФ Ольга Полякова отметила, что у российских банков имеются сегодня достаточные ресурсы для кредитования строительства жилья. По ее мнению, цифры говорят сами за себя. "Я не помню за всю историю существования российского банковского сектора, чтобы у нас был такой объем лимита на строительный сектор, - заявила она. - По сравнению с началом года этот показатель прибавил свыше 1 трлн рублей (на 1 января сумма открытых кредитных линий равнялась 922 млрд рублей. - "СГ"). Мы не отмечаем таких темпов кредитования ни по одной другой отрасли, как в строительстве, в условиях пандемии мы наблюдали в апре ле-мае небольшое снижение, но оно быстро сменилось дальнейшим подъемом". Но самое главное, по мнению Ольги Поляковой - это процентная ставка, которая выплачивается сейчас застройщиками. "Она находится практически на минимальных уровнях, - отметила зампред ЦБ РФ. - По тем данным, которые мы получаем от банков, в ряде случаев ставка достигает 0,5%, что существенно ниже ключевой, и тем более - рыночной".

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков высказал мнение, что проектное финансирование перестало вызывать опасения у застройщиков и по качественным проектам привело к экономии затрат. Если раньше отчисления в Фонд дольщиков составляли порядка 1,2% от стоимости по ДДУ, то теперь нагрузка снизилась в среднем до 1%. Неравномерные регионы Вместе с тем из статистических данных хорошо видно, что проникновение проектного финансирования в практику жилищного строительства происходит неравномерно. Есть регионы-лидеры, это порядка 24 субъектов, где доля строительства по новым правилам превышает 60%. Среди них - Республика Мордовия, Воронежская, Пензенская, Новгородская, Оренбургская области и другие. В двух субъектах - в Курганской области и Калмыкии - с использованием проектного финансирования возводится 100% нового жилья. Однако есть регионы, у которых данный показатель ниже 30%, это, например, Республика Дагестан и Республика Северная Осетия - Алания, Ивановская и Владимирская области. И есть ряд регионов, в которых практика применения механизма проектного финансирования отсутствует вовсе, - это Республика Ингушетия, Карачаево-Черкесская Республика, Мурманская область. На этот "перекос" обратил внимание и Антон Глушков. "Если посмотреть статистику по распределению кредитных договоров по проектному финансированию, то почти половина из них (866 млрд из 2 трлн рублей) приходится на Москву, еще 144 млрд - на Санкт-Петербург", - сообщил он.

Говоря о неравномерном распространении проектного финансирования по регионам, Олег Мельниченко отметил, что это не всегда связано с финансовыми аспектами. "Есть ряд регионов, в которых традиционно более развитым является индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), на которое, как мы знаем, институт проектного финансирования пока не распространяется, хотя этот вопрос прорабатывается", - сообщил Мельниченко. По мнению сенатора, было бы полезно ускорить распространение механизма проектного финансирования на ИЖС, это стимулировало бы развитие индустриального способа строительства частных домов.

Проблемные места Участники слушаний остановились и на некоторых проблемах, связанных с внедрением проектного финансирования. Первая заключается в нежелании банков предоставлять средства для низкомаржинальных проектов. "Сейчас в правительстве подготовлен проект документа, предусматривающего субсидирование процентной ставки по кредитам, выдаваемым застройщикам, которые реализуют низкомаржинальные проекты жилищного строительства", - напомнил Олег Мельниченко. Однако пока не ясно, насколько масштабной может быть господдержка таких проектов.

Вторая группа проблем связана с отсутствием исчерпывающего перечня документов, которые застройщики должны представить в банк для получения проектного финансирования, а также с длительными сроками рассмотрения заявок. "Установление предельного срока рассмотрения банками заявок застройщиков и исчерпывающего перечня документов для получения кредита расценивается регулятором как применение нерыночного механизма регулирования", - отметил сенатор. В этой связи он напомнил о поручении главы государства правительству и ЦБ РФ принять меры, направленные на сокращение сроков предоставления застройщикам проектного финансирования и упрощение порядка его предоставления.

Третья проблема, которая с самого начала реформы очень волнует застройщиков, касается отсутствия механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу при достижении определенной степени строительной готовности объекта. Наличие такого механизма в условиях отсутствия у застройщиков свободных денежных средств позволило бы обеспечить застройщиков дополнительными финансовыми ресурсами.

Однако ЦБ РФ по-прежнему выступает против предоставления застройщикам досрочного доступа к деньгам дольщиков. "Мы пока не готовы поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу, поскольку все-таки это создает достаточно существенные риски с точки зрения защиты прав наших граждан", - заявила Ольга Полякова. Она подчеркнула, что и экономический эффект от поэтапного раскрытия счетов эскроу не вполне очевиден, поскольку ставка должна будет возрастать по мере перечисления этих денежных средств застройщику. Впрочем, зампред ЦБ не исключила, что к более предметному обсуждению данного вопроса можно будет вернуться через год-два.

**Похожие сообщения:**

[**Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 4 декабря 2020, Денежный вопрос**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/denezhnyy-vopros/)

Business-class (business-class.su), Пермь, 4 декабря 2020

Заходим, строим, сдаем. Пермские девелоперы оценили реалии отрасли строительства

Пермский край продолжает поддерживать планку по объему сданного жилья. К концу года региональный минстрой ожидает достижения еще одного миллиона жилых квадратных метров. Застройщики рассуждают о состоянии пермского рынка недвижимости и тенденциях, которые повлияли на него больше всего.

Несмотря на все превратности 2020 года, строительная отрасль Пермского края держит марку, стремясь к взятию еще одного миллиона сданных квадратных метров жилой инфраструктуры. Пока, по итогам октября, в регионе сдано порядка 780,5 тыс. квадратных метров жилья, что хоть и немного, но больше, чем за прошлогодний аналогичный период. Министр строительства Пермского края Андрей Колмогоров уверен, что целевой показатель в 1,077 млн квадратных метров в этом году регион возьмет - "в запасниках" еще есть объекты, которые ожидают своей очереди на приемку и получение разрешительных документов на ввод в эксплуатацию.

Строительные компании Прикамья уже не первый год сходятся в неформальной гонке за объемы сдачи жилья. И каждый раз их конкуренция работает во благо исполнению краем плана по нацпроекту "Жилье и городская среда". В этом году наращиваются объемы расселения аварийного жилфонда, появляются новые дома в муниципалитетах, в краевой столице строится доступное жилье. Вкупе с наименьшими в истории ставками по ипотеке тема дальнейшего развития строительной отрасли в Пермском крае как никогда актуальна. Об этом свидетельствуют и данные регионального Управления Росреестра.

По данным Росреестра.

По графику можно судить, что после периода локдауна в Прикамье устойчиво растет количество сделок в новостройках. Линия тренда, судя по ее конечному положению, предвещает дальнейший рост. Заметим, ни одной "просадки" на графике больше не наблюдается - количество приобретателей нового жилья увеличивается. Отдельно рассмотрим линию тренда сделок с эскроу-счетами - она более плавная, на ней не так отчетливо видна точка "срыва", но также виден рост. Можно сделать предположение - несмотря на повышенный интерес к недвижимости, для граждан стало более важно озаботиться сохранностью своих вложений.

Итого с января по сентябрь в строящихся жилых зданиях региона зарегистрировано 8869 договоров долевого участия (ДДУ), из которых 4695 - с применением эскроу-счетов. В уже построенных и введенных в эксплуатацию домах общее количество зарегистрированных прав дольщиков и застройщика за тот же период составило 8586.

"На сегодняшний день важная задача в стране - это достижение показателей нацпроекта "Жилье и городская среда" по объемам строительства. Но чтобы существенно увеличить объемы, необходимо решить ряд вопросов. Конечно, застройщики не могут быстро запустить новые проекты. Причин несколько. С одной стороны, временной лаг между покупкой земельного участка и выходом на строительство в среднем составляет от одного года до двух лет. За это время мы выполняем все работы, связанные с проектированием, получаем финансирование. Кроме того, прибыль, которую застройщики зарабатывают сейчас, размещается на счетах эскроу, поэтому они смогут получить эти средства и направить на приобретение новых земельных участков только через два года, когда текущие объекты будут достроены. На мой взгляд, стимулом роста объемов строительства стало бы кредитование банками девелоперов под будущую прибыль. Таким образом, застройщикам стали бы доступны ресурсы для развития", - рассуждает Алексей Скрипкин, генеральный директор компании "Девелопмент-Юг" в Перми".

В краевом минстрое уточняют, что из общего метража индивидуальное жилье - это 471,3 тыс. квадратов, в многоквартирных домах сдано порядка 309,2 тыс. квадратов. Специалисты Росреестра сообщают, что за 10 месяцев 2020 года они поставили на кадастровый учет 30 многоквартирных жилых домов. Среди уже "сдавшихся", к примеру, - вторая очередь в ЖК "Солдатская слободка", объект в ЖК "Спортивный микрорайон ИВА" и другие.

Во многом на позитивный тренд сдачи в Пермском крае повлиял тот факт, что строительные компании в регионе не попали под всеобщий останов деятельности. Для застройщиков в кратчайшие сроки были разработаны строгие правила функционирования в период пандемии, после чего они без простоя продолжили свою работу. С другой стороны, есть еще один драйвер, поддержавший отрасль региона.

"Ипотека с господдержкой стала реально работающим фактором, который оказал существенную поддержку строительной сфере и покупателям. В столь сложный период решения о стимулировании спроса, которые формируются на уровне Федерации, помогают всем сторонам-участникам процесса", - считает Виктор Суетин, генеральный директор АО "СтройПанельКомплект".

Его точку зрения разделяет и директор по развитию ГК "Альфа" Игорь Юфарев. По его мнению, к ипотеке при этом нужно добавить еще и понимание людьми "вещности" квартир в сравнении с деньгами. "Подешевевшая ипотека играет большую роль. Таких ставок не было никогда. И затрагивая суждения о раздувающемся из-за нее экономическом пузыре, - тут нужно внимательно анализировать ситуацию", - отметил он.

Так называемое "надувание" экономического пузыря из-за господдержки ипотеки застройщики склонны считать скорее излишне переоцененным. Предпосылок для катастроф в Пермском крае никто не наблюдает: хотя количество сделок по ипотеке выросло, банки тщательно проверяют своих заемщиков. Виктор Суетин пояснил Buisness Class, что больше рисков он видит не столько в связи с кредитованием, сколько в том, как будет работать бизнес в новой реальности, которую создала волна коронавирусной инфекции, прокатившаяся по миру. "Дело в том, насколько будет продолжена поддержка различных отраслей, которые обеспечивают рабочие места, социальные гарантии населению. Если человек стабильно работает, то он может обеспечивать взятые на себя обязательства", - добавил он.

"Все же пузырь - это когда активы обесцениваются по той причине, что их цена завышена. На сегодняшний день я не вижу никакой критической ситуации, потому что не такое большое количество залога, если брать в процентном соотношении людей и количества кредитов. Склоняюсь к тому, что никакого "ипотечного пузыря" не возникнет в ближайшее время. Относительно пессимистичного прогноза о возможном дефолте и массовом прекращении платежей по ипотекам - это зависит от политики государства и общих социально-экономических показателей. Будет ли население богатеть или беднеть. Безусловно, при втором варианте - неплатежи будут. Но в случае сохранения стабильности - не думаю, что есть поводы для переживаний подобного рода. Сегодня не прослеживаются предпосылки для массового прекращения платежей по ипотеке. В крайнем случае, выгоднее будет продать квартиру и погасить ипотеку", - поделился Игорь Юфарев.

Тем не менее, как ранее сообщили Business Class региональные эксперты, несмотря на все позитивные тренды, есть и обратная сторона: спрос на жилье не только продолжает держаться на высоком уровне. При этом "конвейер" новостроек не настолько разогнан, чтобы удовлетворить запросы всех покупателей. Ситуация верно движется к дефициту новых объектов и росту цен в оставшихся.

"В среднем в Перми за год количество квартир в продаже снизилось более чем на 20 %. Это значит, что вариантов у покупателей меньше, конкуренция среди них возрастает. Поэтому мы ожидаем, что положительная ценовая динамика продолжится, но, возможно, она станет более умеренной. В зависимости от экономической ситуации к середине следующего года жилье в Перми подорожает на 5-10% по сравнению с текущими показателями", - пояснил г-н Скрипкин.

"Предложений меньше, так как объем проектов сокращается, а на представленные на рынке есть высокий спрос. Застройщики пересматривают свои планы, может быть, приостанавливают вывод на рынок новых проектов до стабилизации ситуации или сокращают объемы. Здесь каждая компания исходит из своих возможностей, а также из ситуации на региональном рынке", - резюмировал Виктор Суетин.

[**https://www.business-class.su/news/2020/12/04/zahodim-stroim-sdaem-permskie-developery-ocenili-realii-otrasli-stroitelstva**](https://www.business-class.su/news/2020/12/04/zahodim-stroim-sdaem-permskie-developery-ocenili-realii-otrasli-stroitelstva)

**Похожие сообщения:**

[**Media-office (media-office.ru), Пермь, 4 декабря 2020, Заходим, строим, сдаем. Пермские девелоперы оценили реалии отрасли строительства**](http://media-office.ru/?go=25729239&pass=dfdae0e4418b02d1dc21e9762ddd2b29)

[**БезФормата Пермь (perm.bezformata.com), Пермь, 4 декабря 2020, Заходим, строим, сдаем. Пермские девелоперы оценили реалии отрасли строительства**](https://perm.bezformata.com/listnews/permskie-developeri-otcenili-realii/89373995/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 4 декабря 2020, Заходим, строим, сдаем. Пермские девелоперы оценили реалии отрасли строительства**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241794604)

[**Russia24.pro, Москва, 4 декабря 2020, Заходим, строим, сдаем. Пермские девелоперы оценили реалии отрасли строительства**](https://russia24.pro/perm-krai/267907946/)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 4 декабря 2020

"В будущем на первый план выйдет умная квартирография"

Экспертное мнение

Руководитель сегмента "Жилищное строительство, Россия" концерна ЮИТ, генеральный директор компании "ЮИТ Санкт-Петербург" Теему Хелпполайнен отмечает, что рост продаж компании превзошел все изначально запланированные сценарии, называя результаты влияния пандемии "неожиданными". О промежуточных итогах текущего года, причинах повышения цен на квартиры, рисках инвесторов, новых подходах к квартирографии и развитии бизнеса в сфере управления жилыми домами он рассказал в интервью корреспонденту BG Марии Кузнецовой.

BUSINESS GUIDE: Какое влияние оказала текущая ситуация, связанная с пандемией и ее экономическими последствиями, на работу ЮИТ в Петербурге? Как кризис сказывается на бизнесе компании в Европе?

ТЕЕМУ ХЕЛППОЛАЙНЕН: Влияние пандемии на бизнес ЮИТ оказалось очень неожиданным. Несмотря на снижение продаж квартир в марте, уже в середине апреля после запуска программы ипотеки с господдержкой мы увидели рост спроса. Таким образом, период затишья продолжался в России недолго. Если говорить о цифрах, то в этом году за девять месяцев мы продали на 45% больше квартир, чем за аналогичный период прошлого года. Причем рост показателей продаж стабилен во всех регионах присутствия ЮИТ, и Петербург не отличается от других городов, где мы строим дома и продаем квартиры.

Что касается других стран, где ведет бизнес компания, а именно Финляндии, Польши, Чехии, Словакии, а также Прибалтики, то там затишье длилось гораздо дольше, вплоть до конца лета. Но сейчас мы видим на этих рынках те же тенденции, что и в России: более значительный рост продаж по сравнению с прошлым годом.

Если резюмировать, то ни в одном из сценариев, касающихся развития ситуации, которые мы прорабатывали, не было столь серьезного увеличения объема продаж, какой мы наблюдаем сейчас. Скорее всего, это не продлится долго: такого бурного роста, какой был в третьем квартале, вряд ли стоит ожидать. Тем не менее полагаю, что и большого уменьшения продаж в Петербурге не произойдет.

BG: Почему вы так думаете?

Т. Х.: Во-первых, ипотека с господдержкой продлена и на будущий год. Во-вторых, уже на протяжении длительного времени уменьшается количество запусков новых проектов. Это означает, что в следующем году на рынке будет меньше предложения, чем сейчас, а через два года - еще меньше. В-третьих, в Петербурге все еще острый дефицит школ, детских садов и других социальных объектов. А поскольку их строительством занимаются девелоперы, то это не может не сказаться на стоимости квадратного метра.

BG: В последнее время участились случаи оспаривания разрешений на строительство со стороны градозащитников. Согласны ли вы с тем, что приобретение земельных участков сейчас становится все более рискованным?

Т. Х.: Подобные ситуации очень неприятны как для российских, так и для зарубежных инвесторов, поскольку мешают реализации девелоперских проектов. Получается, что даже при наличии всей разрешительной документации остается риск срыва сроков начала строительных работ. В большинстве случаев мы видим, что за инициативными группами, которые протестуют против строительства, стоят профессионалы, имеющие собственные интересы, не имеющие отношения ни к градозащите, ни к ситуации на рынке.

BG: В западных странах ситуация схожая?

Т. Х.: Везде есть инициативные группы, и некоторые из них действительно могут говорить о реальных проблемах проекта. Но ключевая разница между российским рынком и другими рынками, на которых мы работаем, связана с тем, что подобные споры решаются еще до получения разрешений на строительство. Когда у застройщика оно на руках, никто не вправе требовать от него отказываться от реализации проекта. И поэтому, повторюсь, подобные вещи не вселяют инвестору оптимизма, так как даже при наличии всех документов остаются риски потери вложений. Но пока что выхода из подобных ситуации я не вижу - приходится жить с этим и работать в таких условиях: других вариантов нет.

BG: Что можете сказать о работе с эскроу-счетами?

Т. Х.: Нельзя сказать, что на сегодняшний день все проекты ЮИТ реализуются по схеме с эскроу, но их доля постоянно растет. И я думаю, что до лета следующего года все дома от ЮИТ будут возводиться по новым правилам. Сама схема работает нормально, но приводит к ряду последствий. Например, к уменьшению числа игроков на рынке, так как не все застройщики могут получить проектное финансирование от банков. Другой минус заключается в том, что мы можем получить средства клиентов только после ввода здания в эксплуатацию. То есть даже тогда, когда дом уже фактически построен, девелоперы не могут воспользоваться деньгами, чтобы инвестировать в новые проекты. Это тормозит развитие отрасли. Но сейчас очень активно обсуждаются инициативы, согласно которым застройщики могли бы получать средства поэтапно.

BG: Изменила ли пандемия подходы девелоперов к квартирографии и запросы покупателей?

Т. Х.: Мы постоянно анализируем то, в каких квартирах клиенты захотят жить в будущем. Сейчас много говорят о том, что после пандемии часть сотрудников - 20-30% - как в Петербурге, так и в других больших городах будет работать из дома. Необязательно постоянно, но хотя бы два раза в неделю. Это может повлиять на их запросы при покупке жилья. Тем не менее я не думаю, что большинство клиентов сможет позволить себе приобрести ради этого квартиру с дополнительной комнатой. Полагаю, что в будущем на первый план выйдет "умная" квартирография. Что я имею в виду? Например, возможность организации в комнате рабочей приватной зоны, которая позволит, не покупая квартиру большой площади, ее функционально разделить. Другим важным аспектом является шумоизоляция - ее роль, на мой взгляд, значительно возрастет. Говоря о загородном жилье и приобретении квартир в области, я пока не уверен, является ли повышенный интерес к этому временным или продлится на годы. Сейчас мы видим огромный всплеск интереса к нашим проектам за пределами мегаполиса: к ЖК Inkeri в Пушкине, а также к нескольким другим ЖК в Московской области. Но в любом случае, квартиры с "постковидными" планировками мы увидим на рынке не раньше, чем через один-два года, поскольку все нынешние квартиры проектировались еще до пандемии.

BG: Сталкивались ли вы с недостатком рабочей силы на стройплощадках в связи с ограничительными мерами в Петербурге и в других регионах присутствия?

Т. Х.: Я слышал, что такие проблемы существуют, и не только в России, но и во всем мире. Но ЮИТ они не коснулись. Дело в том, что уже долгое время доля иностранной рабочей силы компании как в Петербурге, так и в других городах, довольно небольшая.

BG: Почему ЮИТ принял решение и дальше заниматься строительством в Московской области, несмотря на прежние планы по завершению работы в этом регионе?

Т. Х.: Скажем так: мы приняли решение продолжить строить жилые комплексы на тех участках, которые были ранее приобретены ЮИТ. Некоторое время назад, действительно, мы не считали экономически целесообразным оставаться в Московской области, так как стоимость квартир не покрывала затраты на строительство. Но потом стоимость жилья начала возрастать. Второй момент - это положительные сдвиги, связанные с упрощением получения разрешений на строительство. Если еще пять-семь лет назад этот процесс был очень трудоемким, и уже после получения разрешительной документации могли возникнуть дополнительные требования к застройщику со стороны местных властей, то сейчас все стало гораздо проще. Но новые участки мы там приобретать не планируем. А те проекты, которые сейчас в работе, завершатся в течение трех-четырех лет.

BG: Но из Ростовской области ушли окончательно?

Т. Х.: Да. У нас там было два участка, один из которых мы уже продали. Но компания ЮИТ полностью не ушла с этого рынка: там продолжает работать "ЮИТ Сервис".

BG: Какова динамика развития бизнеса ЮИТ по управлению и обслуживанию домов?

Т. Х.: В целом динамика хорошая: на протяжении длительного времени мы фиксируем постоянный рост этого направления. В этой связи заключаются все новые и новые партнерства со строительными компаниями для обслуживания из домов, помимо наших собственных. Не так давно было подписано соглашение о стратегическом сотрудничестве между УК "ЮИТ Сервис" и Veren Group, и оно далеко не последнее.

BG: Корректировала ли компания планы по выручке?

Т. Х.: Как публичная компания мы не даем эти сведения заранее, такие данные будут известны в феврале 2021 года. Отмечу, что в бюджет этого года, который был разработан год назад, не был заложен рост продаж на 45%.

BG: Стоит ли ожидать новостей о пополнении портфеля до конца этого года, а также о выводе на рынок новых проектов?

Т. Х.: До конца текущего года остается около месяца, и я боюсь, что сделки по покупке земли мы закрыть не успеем. Но в начале следующего года мы сможем объявить о приобретении новых участков. А вывод новых проектов будет зависеть от того, насколько быстро мы получим разрешительную документацию.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4594462**](http://www.kommersant.ru/doc/4594462)

АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 3 декабря 2020

Решая старые проблемы

З декабря 2020 года в Северной столице пройдет XVIII съезд строителей Санкт-Петербурга. В его преддверии " Строительный Еженедельник" предложил представителям профессионального сообщества рассказать о текущих ключевых проблемах отрасли. Некоторые из них связаны с COVID-19, но в большинстве своем они появились задолго до него. Тем не менее опрошенные эксперты надеются, что в ближайшее время все же будут найдены пути решения проблем строительного комплекса.

Строительная отрасль

Решая старые проблемы

Источник: https://fppk.kubstu.ru

Антон Мороз, вице-президент НОСТРОЙ, член Совета Ассоциации "СКЛО": - Ситуационный центр НОСТРОЙ в ходе анализа ситуации в отрасли и взаимодействия с регионами выявил ряд ключевых проблем. Прежде всего это дефицит рабочих кадров, который резко возник после закрытия границ в связи с уходом с рынка мигрантов.

Ряд проблем связан с недостаточным объемом и ограниченным ассортиментом производимых в стране строительных материалов, а также с необоснованным завышением цен на них. Спекуляции имеют место быть, и мы неоднократно указывали на это и Минстрою, и региональным органам власти.

Вызывает волнение рост цен не только на стройматериалы, но и на топливо, логистику, а также дополнительные расходы строительных компаний на обеспечение эпидемиологической безопасности на стройках.

Кроме того, есть проблемы в строительстве социальных объектов: финансирование, избыточное администрирование, а также недооценка их реальной стоимости заказчиком. К сожалению, строительные работы в данной сфере недооценены, и эту проблему надо решать, иначе мы можем просто не найти подрядчиков, готовых строить за предложенные деньги.

Надежда Калашникова, директор по развитию компании Л1:

- Развитию строительного рынка в первую очередь мешали и мешают бюрократические препоны, сложность согласования документации и постоянные изменения в действующем законодательстве. Необходимо повышать эффективность взаимодействия представителей рынка и органов исполнительной власти. Нестабильность законодательной базы и ПЗЗ не способствует ни улучшению инвестиционного климата, ни развитию строительной отрасли.

Для районов массовой застройки остро стоит проблема с инфраструктурой, хотя и в городских локациях такая проблема есть. Необходимо синхронизировать вопросы выделения земельных ресурсов с дорожным строительством, развитием социальной сферы. Давно назрел вопрос создания соответствующей законодательной базы, на основании которой будет возможно отнести расходы на строительство дорог, школ, детских дошкольных учреждений на затраты инвесторов. Также важно регламентировать процедуру передачи этих объектов городу. Пока же создание социальной инфраструктуры является иногда почти непосильным обременением для застройщиков.

Отдельным пунктом стоит редевелопмент. Основными его проблемами являются назначение участка, его подготовка, подключение инженерных сетей, получение соответствующей документации. И хотя формально процедура получения ТУ и договоров присоединения упрощена, фактически найти повод для отказа чиновник всегда сможет, и придется подавать новую заявку.

Александр Орт, президент Группы компаний "ННЭ", вице-президент НОЭКС:

- Очень настораживает ставшая уже постоянной традиция принятия общеопределяющих законодательных актов в строительной отрасли без детальной подготовки и тщательной проработки. Такие поспешно принятые постановления ни к чему хорошему не приводят и, как правило, требуют внесения изменений при первых же попытках их применения в жизнь. Сейчас мы это видим с вступившим в силу ПП РФ от 04 июля 2020 № 985, к которому уже готовится перечень изменений из 57 пунктов для исправления технических ошибок и дублирований. Может, не надо торопиться и гнаться за количеством, а выпускать единицы законодательных актов, но доработанные и работающие. А то получается по В. С. Черномырдину: "Хотели как лучше, а получилось как всегда".

Такое впечатление, что у нас законы выпускают не для улучшения работы строительной отрасли, а для выполнения количественного плана по принятию законов. Очень хотелось бы, чтобы предновогодней гонки с законодательством, приводящей каждый раз к необходимости переосмысления и неизбежным корректировкам, больше не было.

Анжелика Большегородская, заместитель генерального директора корпорации "Мегалит":

- Изменения законодательства, связанные с переходом на проектное финансирование и работу по эскроу-счетам, только сейчас начинают в полной мере влиять на строительный рынок. До этих пор большинство компаний имело возможность закончить ранее начатые проекты по старым правилам. На фоне пандемии и нестабильной экономической ситуации поддержка может понадобиться новым проектам в сегменте масс-маркета. Именно они зачастую демонстрируют довольно низкую маржинальность, и получение проектного финансирования в таких случаях проблематично. Похожая ситуация складывается и с объектами-долгостроями, которые переданы для достройки другим девелоперам. Урегулирование этих коллизий необходимо для плавного перехода отрасли на работу по новым правилам и сохранения целевых показателей по объемам строительства.

Также важным вопросом для петербургского девелоперского сообщества остается обеспечение новых проектов необходимой социальной инфраструктурой. Важно выработать единые правила по финансированию и условиям дальнейшей передачи социальных объектов городу. Различные варианты обсуждаются уже довольно давно, но единого компромиссного решения принято не было.

Строительная отрасль сегодня представляет собой отлаженный механизм. Период становления - и законодательства, и экономических правил, и даже самих компаний - завершился. Теперь важно дать возможность девелоперам работать в текущих реалиях без стрессовых изменений, и, как мне кажется, именно стабильность позволит выйти на новый уровень качества.

Юрий Кудряшов, директор по развитию электросетей ЛОЭСК:

- С точки зрения строительства электросетевого комплекса, а также упрощения и ускорения процедуры технологического присоединения нам представляется очень важным минимизировать объем разнообразных согласовательных процедур, сократить сроки получения исходно-разрешительной документации. Отдельно хотелось бы отметить определенные трудности в данном вопросе, возникающие при реализации схем внешнего электроснабжения на территории земельных участков, находящихся на территории лесного фонда ЛОГКУ "Ленобллес". Это, пожалуй, один из основных факторов, влияющих на сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению. И изменения определенных процедур могли бы позитивно отразиться на сроках строительства электросетевого комплекса.

Владимир Шабанов, вице-президент ЮИТ, жилищное строительство, Россия, Санкт-Петербург:

- Нынешнему руководству Санкт-Петербурга достался достаточно большой объем нерешенных ранее проблем, и акцент сейчас делается именно на то, чтобы закрыть эти вопросы (достроить недостроенное жилье, обеспечить построенное объектами социального назначения и транспортной инфраструктурой). Но при этом, к сожалению, дальнейшее развитие города уходит на второй план. Никто не торопится с обновлением закона о Генеральном плане и Правил землепользования и застройки, для застройщиков вводятся все новые ограничения и обременения, большая часть которых не оформлена юридически, а решается в формате ручного управления - это приводит как минимум к невозможности своевременного запуска новых проектов. О разработке ППТ или о подготовке территорий силами города речи вообще не идет, можно сказать, что уже много лет не выставляются участки на торги (последний опыт был при реализации СПЧ и ЮПЧ, то есть почти десять лет назад).

Очевидны проблемы, связанные с перекосами и несовершенством официально действующих нормативов. Ситуация усугубляется сложностями, вызванными пандемией, и устанавливаемыми в связи с этим ограничениями. Введение проектного финансирования уже привело к уходу ряда некрупных застройщиков с рынка. А невозможность запуска новых проектов подтолкнет, с высокой долей вероятности, к дальнейшему уходу девелоперов с рынка жилищного строительства в Санкт-Петербурге и, соответственно, к его укрупнению и монополизации. Хорошо ли это, покажет время. Однако пока складывается впечатление, что преследуется именно эта цель.

Роман Рыбаков, председатель Совета АПО "Союзпетрострой-Проект":

- Раньше существовали государственные отраслевые проектные организации по основной специализации. Они являлись кузницей профессионалов, а заодно вели большую научную деятельность, так необходимую сегодня для продвижения инноваций в строительстве. По нашему убеждению, нет препятствий для возврата к такой практике.

Сергей Хромов, генеральный директор ООО "Город-спутник Южный":

- Проблемы в строительстве остаются неизменными из года в год - высокие административные барьеры, длительные и непрогнозируемые управленческие процессы и отсутствие бюджетного финансирования инфраструктурных проектов. Последнее особенно остро ощущается по итогам 2020 года - бюджеты режет не только частный сектор, но и идет резкий секвестр бюджета, адресных программ и заморозка или отмена городских инициатив и планов. Наш президент на одном из совещаний дал ясный сигнал: пандемия - не повод сворачивать крупнейшие инфраструктурные, промышленные и научные проекты. Поскольку только такие локомотивы экономики смогут вытянуть страну после коронакризиса, являясь единственно возможными резервами для восстановления экономики, точками приложения труда, привлечения иностранных капиталов.

Леонид Кваснюк, генеральный директор Строительной корпорации "ЛенРусСтрой":

- У строительной отрасли всегда есть проблемы, это такой "закон природы". В этом году - это пандемия коронавируса, в другой год - кризис, в третий - какие-то нормативные или законодательные новации, которые порой и не поймешь, как исполнять. Эти сложности держат отрасль "в тонусе", не дают расслабляться. Самое главное, на мой взгляд, не искать виноватых, а принимать практические меры для решения появляющихся проблем. И в этом смысле очень важно, чтобы власть слышала отраслевое сообщество, шла ему навстречу, старалась поддержать в том, что от нее зависит. Это - залог успеха, вместе мы преодолеем любые сложности.

Алексей Чепик, генеральный директор ООО "Независимая экспертиза строительных проектов":

- Кроме многолетних высокопарных заявлений на всех уровнях: "уменьшение административных барьеров", "внедрение BIM-технологий" и т.п. есть и вопрос повышения качества проектирования и строительства. Однако ответ на него утерян во время рыночных реформ. Чтобы решить эту проблему, необходимо восстановить былое качество обучения в профильных вузах (в т. ч. обязательную 3-летнюю программу "молодой специалист"), восстановить институт наставничества для рабочих и низшего инженерного звена. А также вернуть (обязать вернуть) в проектные предприятия нормоконтроль и службу ОНТИ, применять более жесткие квалификационные требования к сотрудникам службы государственного строительного надзора.

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens:

- Особое внимание следует уделить созданию дружелюбной для здоровья, иммуномодулирующей жилой среды. Градостроительные решения должны направлять граждан к здоровому образу жизни, нужны новые стандарты, учитывающие взаимодействие человека с природой, технологиями, обществом. Вызовы этого года показали, что очень важно инвестировать в healthy buildings, автономное, многофункциональное жилое комьюнити, развивать территории по иному принципу, уходить от форматов XL с высокой плотностью. Если мы хотим улучшить здоровье граждан, тогда нужно работать над рекреационным потенциалом, качеством питьевой воды, доступной инфраструктурой для ежедневных физических нагрузок. Все это, в конечном итоге, вопрос самосохранения, поскольку влияет на наш иммунитет и долголетие. Одно из приоритетных направлений - это сохранение энергоресурсов, а следовательно, необходимо развитие производства строительных материалов на основе природоподобных технологий. Именно эти задачи решает мировое сообществ прямо сейчас.

Ольга Егоренко, заместитель генерального директора завод лифтового оборудования ЗАО "Предприятие ПАРНАС":

- Пожалуй, ключевыми проблемами отрасли на сегодня остаются проблемы качества: качества законодательства и нормирования, качества работ, качества подготовки кадров и качества контроля за качеством.

Объем нормативной базы огромен, неупорядочен, бессистемен, рыночные условия меняются стремительно, а потому даже профессионалы отрасли и эксперты не всегда готовы к принятию решений. Ждем "регуляторную гильотину", главное, чтобы она "отрубила" лишнее в законодательстве, а не наши бедные головы. Надеемся, что станет легче и проще.

О качестве работ сказано немало: от инженерных изысканий и проектирования до оценки качества и стоимости материалов, оборудования и эффективности строительства в целом. Здесь жизненно необходим гибкий подход к критериям подбора оборудования, материалов, подрядчиков. Нельзя ориентироваться исключительно на стоимость или только на качество, требуется оптимальное соотношение цены и качества. Очевидно, что небольшие дополнительные затраты на одном этапе могут дать значительную экономию на одном из последующих этапов. Все мы ждем реального практического внедрения BIM-технологий, надеемся, что это обусловит существенное повышение эффективности строительства.

Однако никакой искусственный суперинтеллект не заменит живую творческую профессиональную голову. Перефразируя классика, кадры решают если не все, то многое. А качество кадров - краеугольный камень любой отрасли. Важно, чтобы оценка качества специалиста, его профессиональной квалификации, деловых компетенций не становилась проформой, а действительно работала на результат. Хочется видеть больше людей серьезных, ответственных, заинтересованных, с фундаментальными знаниями, по-хорошему азартных и творческих.

[**https://asninfo.ru/articles/1923-reshaya-staryye-problemy**](https://asninfo.ru/articles/1923-reshaya-staryye-problemy)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/новости (news.rambler.ru), Москва, 3 декабря 2020, Решая старые проблемы**](https://news.rambler.ru/tech/45364473-reshaya-starye-problemy/)

Советская Чувашия (sovch.chuvashia.com), Чебоксары, 3 декабря 2020

Глава Чувашии провел расширенное совещание с руководителями строительных организаций

Автор: Иванов Вячеслав

Эскроу опережает старые правила

В нем приняли участие депутаты Госдумы РФ Анатолий Аксаков, Алена Аршинова, Николай Малов, Леонид Черкесов, представители министерств и ведомств, администраций муниципалитетов, архитекторы и руководители проектных и банковских организаций, сообщает пресс-служба Администрации Главы республики.

Как отметил Олег Николаев, Президент России установил рубеж ввода жилья в 2030 году в целом по стране в объеме 120,2 млн кв. метров. Достичь этого показателя помогут программы, в том числе по стимулированию жилищного строительства, когда федеральные средства выделяются на развитие инфраструктуры. В Госдуме рассматривается проект поправок в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты, которым предусматривается введение единого механизма комплексного развития территории. Олег Николаев подчеркнул, что законопроект основан на подходах, которые реализованы в Москве по программе реновации. И этот опыт будет распространен на всю страну, чтобы жилье, которое находится в неудовлетворительном состоянии, но еще не признано аварийным, могло бы войти в процесс перестройки городского пространства.

"Очевидно, что по отношению к Чебоксарам и Новочебоксарску нормы этого законопроекта малоприменимы, но к малым городам они хорошо подходят. Но здесь есть другая проблема - пока там очень низкий спрос. Нам с вами надо проработать и вопросы градостроительного развития республики, и экономического развития, чтобы эти территории тоже были привлекательными для проживания. Тем более, что малые города все больше включаются в различные программы стимулирования жилищного строительства и развития ипотеки", - подчеркнул Глава Чувашии.

Объемы ввода жилья в республике в нынешнем году, по предварительной оценке, выйдут на уровень 601 тыс. кв. метров, доложил министр строительства, архитектуры и ЖКХ Александр Героев. На сегодня в стадии возведения 86 многоквартирных домов общей площадью 797 тыс. кв. метров. Работают 45 застройщиков, 12 из них считаются проблемными, за ними числится 122 тыс. кв. метров, пояснил министр. Всего же за 11 месяцев года сдано в эксплуатацию 474 тыс. кв. метров жилья, или 93% к аналогичному прошлогоднему периоду. Темпы строительства многоквартирного жилья сократились на 9%, тогда как объемы индивидуального остались на прежнем уровне.

Было также отмечено, что в республике реализуется 22 проекта комплексной застройки территорий на площади 836,76 га с планируемым жилищным фондом 6,4 млн кв. метров на период до 2025 года. На указанных территориях уже построено 1,9 млн кв. метров жилья, есть возможность строительства еще 4,5 млн кв. метров.

По состоянию на 1 декабря количество проектов строительства многоквартирного жилья с использованием счетов эскроу в республике превысило количество проектов, завершаемых по старым правилам. При этом Чувашия продолжает лидировать среди субъектов ПФО как по количеству раскрытых по завершению строительства эскроу-счетов, так и по сумме средств, перечисленных с раскрытых счетов эскроу. С начала запуска проектного финансирования с использованием эскроу-счетов в республике построено и сдано в эксплуатацию 20 жилых домов общей площадью 156 тыс. кв. метров.

Александр Героев констатировал заметное оживление на рынке жилищного строительства с мая-июня текущего года после запуска новых ипотечных продуктов. По данным Центрального банка России, за 9 месяцев в республике выдано почти 13 тысяч жилищных кредитов на общую сумму 24,6 млрд рублей. В 2021 году в регионе запускается дополнительная программа по субсидированию ипотечных жилищных кредитов. На эти цели в 2021-2024 годах планируется направить 555,5 млн рублей бюджетных средств. В связи с этим ожидается и увеличение темпов жилищного строительства, сообщает пресс-служба.

Фото Минстроя Чувашии

С начала года в республике сдано 474 тысячи кв. метров жилья. Сейчас строятся 86 многоквартирных домов общей площадью 797 тысяч кв. метров.

[**http://sovch.chuvashia.com/?p=231191**](http://sovch.chuvashia.com/?p=231191)

**Похожие сообщения:**

[**Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики (minstroy.cap.ru), Чебоксары, 4 декабря 2020, Глава Чувашии провел расширенное совещание с руководителями строительных организаций**](http://minstroy.cap.ru/news/2020/12/04/glava-chuvashii-provel-rasshirennoe-soveschanie-s-)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, Глава Чувашии провел расширенное совещание с руководителями строительных организаций**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241788842)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 3 декабря 2020, Глава Чувашии провел расширенное совещание с руководителями строительных организаций**](https://news-life.pro/moscow/267864159/)

[**Администрация Московского района г. Чебоксары (mosk.cap.ru), Чебоксары, 3 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://mosk.cap.ru/news/2020/12/03/v-cheboksarah-proshlo-soveschanie-s-predstavitelya)

[**Чебоксарские новости (chebnovosti.ru), Чебоксары, 3 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://www.chebnovosti.ru/News.aspx?group=0e8fb9be-538a-42c3-9c79-41631bbe0b68&id=d8c44020-a786-46ef-b820-414a3f4a3531)

[**Новости Нижнего Новгорода (nn-news.net), Нижний Новгород, 3 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах**](http://nn-news.net/other/2020/12/03/375950.html)

[**Администрация Ленинского района г. Чебоксары (lenin.cap.ru), Чебоксары, 3 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://lenin.cap.ru/news/2020/12/03/v-cheboksarah-proshlo-soveschanie-s-predstavitelya)

Столица С (stolica-s.su), Саранск, 3 декабря 2020

В России подорожали квартиры в новостройках, но в Мордовии цены снизились!

В ходе выступления в Совете Федерации вице-премьер Марат Хуснуллин заявил, что рост цен на новостройки в России обусловлен целым комплексом факторов - не только запуском программы льготной ипотеки под 6,5 %. В качестве факторов, которые привели к подорожанию первичного жилья, зампред правительства назвал, прежде всего, переход жилищного строительства на расчет девелоперов с дольщиками через эскроу-счета.

"Стоимость денег выросла на 2-12 %, что легло в себестоимость строительства, - сказал Хуснуллин. - Себестоимость квадратных метров увеличилась из-за ослабления курса рубля в последние месяцы, поскольку 8-10 % себестоимости жилья эконом-класса и до 30-40% себестоимости жилья комфорт-класса приходится на импортные составляющие. Кроме того, пандемия коронавируса разрушила некоторые сложившиеся производственные цепочки и увеличила сроки строительства, что тоже привело к росту расходов игроков рынка. В последнее время в России наблюдается большая проблема с трудовыми ресурсами. Вымылось 1,5 миллиона мигрантов".

Но далеко не во всех регионах России цены на новостройки выросли. Например, в Мордовии они остались на прежнем уровне. Динамика цен новых квартир в Мордовии следующая. В январе этого года квадратный метр стоил 48 тысяч 14 рублей, в феврале - 48 тысяч, в марте - 47 тысяч 547 рублей, в апреле - 47 тысяч 546 рублей, в мае - 45 тысяч 872 рубля, в июне - 46 тысяч 734 рубля, в июле - 45 тысяч 113 рублей, в августе - 44 тысячи 608 рублей, в сентябре - 49 тысяч 643 рубля, в октябре - 52 тысячи 645 рублей, в ноябре - 45 тысяч 433 рубля. "Больше всего беспокоит то, что в регионах не начинаются новые жилые проекты, и застройщики, получившие разрешения на 12 миллионов квадратных метров жилья, не могут выйти на стройки, так как у них нет финансирования от банков, - резюмировал Хуснуллин. - Только увеличение предложения и появление конкуренции снизит цену".

[**https://stolica-s.su/archives/282338**](https://stolica-s.su/archives/282338)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, В России подорожали квартиры в новостройках, но в Мордовии цены снизились!**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241784149)

Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 3 декабря 2020

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз принял участие в заседании Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России

3 декабря 2020 года в формате онлайн-конференции состоялось заседание Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России под председательством руководителя комиссии Рифата Гарипова. Модератором мероприятия выступил Секретарь Комиссии Константин Лобурец. В заседании принял участие вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз.

Участники обсудили организацию работы двух экспертных групп Комиссии: по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли и по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли.

Руководитель федерального направления в Институте развития правового общества (ИРПО) Екатерина Карманова озвучивая порядок работы в экспертных группах, предложила сформировать пул проблем и выделить основные из них, а также определить задачи и решения, которые принесут эффект в ближайшее время. При решении конкретных задач целесообразно использовать опыт Минстроя России, НОСТРОЙ, а также других комиссий Общественного совета при Минстрое России.

Антон Мороз внес предложение не просто использовать опыт, но и приглашать представителей Минстроя, НОСТРОЙ, ЦБ, ДОМ.РФ, банков, застройщиков для участия в заседаниях комиссий и экспертных рабочих групп для обсуждения и подготовки конкретных предложений, аналитических справок, проектов НПА и так далее. Кроме того, подчеркнул Антон Мороз, необходимо организовать взаимодействие с комиссиями для выработки единой позиции по тем или иным вопросам, например, проведение совместных заседаний, направление проектов документов на рассмотрение этих комиссий.

Собравшиеся поддержали предложения Антона Мороза и утвердили порядок работы с учетом поступивших комментариев.

Затем в рамках повестки дня были утверждены составы экспертных групп Комиссии, сформированные с учетом предложений экспертов. Антон Мороз вошел в состав экспертной рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли.

Последним вопросом участники рассмотрели утверждение плана работы экспертных рабочих групп Комиссии на 2020 - 2021 годы.

Андрей Бахмутов, руководитель экспертной рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования представил план работы группы, акцентировав внимание на том, что основные усилия будут направлены на подготовку предложений по поддержке региональных застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты, и предложений о внесении изменений в рекомендации ЦБ РФ, Минстроя России, ДОМ.РФ в части установления особенностей рассмотрения заявок на получение проектного финансирования малыми застройщиками.

Также особое внимание эксперты уделят определению проблем законодательства в сфере проектного финансирования стройотрасли и подготовке предложений по совершенствованию правового регулирования, по совершенствованию законодательства в области ИЖС, определению проблематики и формированию предложений по вопросу финансирования строительства инфраструктурных объектов. Кроме того, группа будет рассматривать и проводить экспертизу проектов федеральных законов и иных нормативно-правовых актов РФ по вопросам проектного финансирования и привлекать к участию в разработке и рассмотрении программ и инициатив профессиональные объединения предпринимателей, организации, экспертов по наиболее актуальным вопросам проектного финансирования.

План работы экспертной рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли, озвучил руководитель группы Эдуард Самигуллин.

Антон Мороз обратил внимание на то, что планы двух групп совпадают по многим вопросам. Поэтому для более эффективной работы Комиссии он предложил более четко разделить функционал двух ЭРГ.

"Думаю, экспертная группа Эдуарда Самигуллина должна больше заниматься вопросами аналитики, мониторинга ситуации в регионах, выявлением конкретных проблемных кейсов. Например, сейчас идет подготовка программы по субсидированию низкомаржинальных проектов. Но никто точно не знает, сколько таких проектов в том или ином регионе. Мониторинг проводит Минстрой России, но и со стороны общественности должен быть такой мониторинг. Нужно организовать прямые контакты с руководителями регионов, чтобы получать от них необходимую актуальную информацию. Я предлагаю этими вопросами заняться экспертной рабочей группе по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования, а конкретные предложения и проекты НПА будет готовить вторая экспертная группа", - резюмировал он.

Позицию Антона Мороза подержали и другие участники заседания.

Комментируя отдельные пункты представленных планов работ, вице-президент НОСТРОЙ отметил, что основная проблема с ИЖС кроется в противоречиях между строительным и экономическим блоком. Он напомнил, что программа по введению ИЖС в нацпроект "Жилье и городская среда" существует, но необходимо думать над тем, как снять противоречия с Минэкономразвития по этому вопросу. Отдельного внимания требует и вопрос поэтапного открытия эскроу-счетов - здесь для принятия решения нужна детальная проработка вопроса с конкретными примерами, обосновывающими необходимость и безопасность данной меры. Также по мнению Антона Мороза, надо усилить работу с Банком России для активизации банковского сообщества в работе с регионами, где низкая маржинальность строительных проектов, представлять конкретные региональные кейсы и через административные ресурсы рекомендовать банкам работать в регионах.

По итогам обсуждения планы работ экспертных рабочих групп были приняты к сведению и рекомендованы к доработке с учетом внесенных предложений. До конца декабря планируется проведение заключительного заседания Комиссии для окончательного утверждения планов работы.

[**http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT\_ID=20541**](http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=20541)

**Похожие сообщения:**

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 4 декабря 2020, Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз принял участие в заседании Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России**](https://stnews.ru/rossiya/83846-vice-prezident-nostroy-anton-moroz-prinyal-uchastie-v-zasedanii-komissii-po-proektnomu-finansirovaniyu-obschestvennogo-soveta-pri-minstroe-rossii.html)

Московская правда (mospravda.ru), Москва, 3 декабря 2020

ОПАСНЫЕ СВЯЗИ

Автор: Московкин Лев

Заседание Совета Федерации началось с сюрприза. Зампред палаты Андрей Яцкин сообщил, что Валентина Ивановна Матвиенко имела контакт с лицом, подвергшимся COVID-19, в соответствии с существующими правилами находится на самоизоляции. Она поручила своему первому заместителю провести пленарное заседание в среду, а сама продолжает работать в удаленном режиме.

Кто стал ковидным лицом в окружении Матвиенко, Яцкин умолчал. Параллельно глава Счетной палаты Алексей Кудрин сообщил в сети, что подхватил коронавирус.

Для любителей конспирологии должен заметить, что она тут ни при чем. Турбулентность 2020 года повысила самоорганизацию эволюционных процессов и люди наблюдают данный факт на себе, своих близких, стране и мире. В данном конкретном случае по нашей общей теме обсуждение бюджета-2021 в СФ осталось без первых лиц и отвечать за него придется руководителя Минфина Антону Силуанову, который по факту ни за что не отвечает. По словам Силуанова, в проекте бюджета заложены необходимые ресурсы для выполнения всех задач, поставленных на предстоящие три года.

Впервые обсуждение бюджета на очередной год в комитете СФ по бюджету прошло закрытым для журналистов.

Согласно пресс-релизу СФ, Кудрин в заседании комитета участие и указал, что в условиях неопределенности у бюджета есть хорошие резервы. В течение года всегда можно скорректировать как показатели прогноза, так и параметры этого документа.

Замминистра финансов Татьяна Нестеренко в оценке бюджетной политики 2021 года использовала свое любимое слово "контрцикличность". Оно видимо означает, что на финансовое обеспечение общенационального плана действий по борьбе с последствиями коронавируса предусмотрено более двух триллионов рублей.

"Важным фактором восстановления экономики станут меры по повышению ее потенциала, здесь много сделано с точки зрения структурного маневра - предоставления более существенных финансовых возможностей для малых и средних предприятий", - Татьяна Нестеренко исполняет обещанное. Это одна из тех фигур, которая наряду с Андреем Макаровым в Думе обеспечивает относительную стабильность в условиях абсолютной нестабильности. В СФ таких фигур не осталось после утраты Виталия Шубы, Вячеслава Новикова, Евгения Бушмина.

Зампред СФ Галина Карелова взяла на себя ответственность за положенные дежурные слова о сохранении бюджетом всех социальных обязательств. Чтобы обещание было выполнено, Карелова прилагает немалые усилия.

Председатель комитета СФ по бюджету Анатолий Артамонов считает необходимым рассмотреть вопрос о предоставлении дополнительной помощи регионам, экономика которых понесла наибольшие потери от пандемии.

На протяжении последних лет наблюдается устойчивая тенденция увеличения целевой финансовой помощи, что свидетельствует о снижении самостоятельности регионов и стимулов к наращиванию собственных доходов. При этом количество регионов, имеющих дефицит своих бюджетов, не снижается. В немалой степени это происходит потому, что стремление регионов к повышению финансовой обеспеченности не только не поощряется, а наоборот даже опосредованно наказывается. Приведенные выше слова прозвучали с трибуны открыто, что отражает определенную смелость со стороны главы комитета.

Анатолий Артамонов подчеркнул, что работа над федеральным бюджетом будет продолжаться и в дальнейшем, осталось много нерешенных вопросов. Он назвал обеспечение детей-сирот жильем, и обеспечение жильем, выезжающих из районов Крайнего Севера. Не закончена программа по переселению граждан из ветхого аварийного жилья. Надо продолжить передачу на федеральный уровень лечения орфанных заболеваний.

Зампред СФ Николай Журавлев отметил, что на реализацию послания президента заложено 3,3 триллиона рублей на три года, включая средства на детей от трех до семи лет, материнский капитал, выплаты за классное руководство. В ходе подготовки ко второму чтению были учтены предложения сенаторов и на общую сумму 23 миллиарда.

Счетная палата видит риски недостижения параметров экономического роста, заложенных в трехлетнем бюджете, - сообщил аудитор СП Андрей Батуркин. По его словам, с учетом неопределенности текущей ситуации давать точные прогнозы пока сложно. Рост трансфертов регионам из года в год происходит в основном за счет увеличения связанных субсидий. Размер несвязанных дотаций не меняется.

Батуркин считает целесообразным изменить эту политику, и увеличивать ресурсы, которыми субъекты РФ могут распоряжаться самостоятельно.

"Счетная палата уже не в первый раз обращает внимание на существенный рост объема резервирования в последние годы. И, хотя в ходе поправок ко второму чтению часть ассигнований была распределена, в бюджете остаются значительные суммы резервов. Например, на 2021 год - 639 млрд руб. Желательно постепенно отходить от практики значительных объемов резервирования при планировании бюджета", - сказал аудитор Батуркин.

Кроме того в бюджете предусмотрен рост государственного долга с 19,1% ВВП на начало 2021 года до 21,4% на начало 2024 года.

Взимание к бюджету за пределами парламента растет, как и внимание к самому парламенту. Его стараются удовлетворить мантрами про исполнение социальных обязательств и направить на рост пенсий. Однако принятые параллельно бюджету законы с отменами индексаций разным категориям пенсионеров показывают, что власть перестала бояться пенсионеров и наоборот, намерена их немного позлить. Похоже, указание единоросса Елены Ямпольской пенсионерам выйти из зоны комфорта стали в ковидный год руководством к действию.

К сожалению, депутат не сама это придумала. Все дискуссии по бюджету теряют смысл, если обратить внимание на слова думских эсеров по старой теме изгнанной ими Оксаны Дмитриевой. Даже в пандемичный год с остановленной экономикой практика резервирования средств, неисполнения расходов, вывода и омертвления ресурсов никак не снижается. При этом наращивается государственный долг. Фонд национального благосостояния 12 триллионов рублей. Золотовалютные резервы 585,5 миллиардов долларов. Незавершенное строительство 1,1 триллиона.

Есть масса способов не исполнять бюджет. Аудитор СП Светлана Орлова рассказала о нездоровой программе оздоровления Волги. Федеральный проект "Оздоровление Волги" не решает задачу устойчивого функционирования водохозяйственного комплекса реки. Таковы итоги проведенной совместно СП и КСО проверки.

История известная, в федеральную адресную инвестиционную программу включаются объекты без проектно-сметной документации и не включаются те, для которых она есть.

Беспокойство в СФ вызывает слияние фондов ЖКХ и обманутых дольщиков. Один работает относительно хорошо, с другим - проблемы. Просто строить жилье через бюджет никак невозможно.

Строительная тема как никакая другая воочию показывает, что бюджет не при чем. Если исполнение блокируется, над бюджетом можно не мучиться.

Вопрос ценообразования в строительстве не обсуждается. При таком раскладе и проектно-сметная документация теряет смысл.

В рамках правительственного часа на 493-м заседании СФ зампред правительства Марат Хуснуллин рассказал о мерах правительства по развитию строительной отрасли и модернизации дорожно-транспортной инфраструктуры.

Президентом поставлена задача по улучшению жилищных условий не менее 5 млн человек ежегодно. По словам Хуснуллина, чтобы этот показатель выполнить, мы должны выйти на строительство примерно 120 миллионов квадратных метров в год. Также мы должны в полтора раза повысить качество городской среды и обеспечить долю автомобильных дорог с нормативным состоянием не менее 85% в 105 городских агломерациях и не менее 60% на всех региональных дорогах.

Суммарно необходимо к 2030 году построить более миллиарда квадратных метров жилья или более четверти от существующего объема.

Аудитор Светлана Орлова указала риски, связанные с неэффективностью бюджетного планирования капиталовложений, некачественным проектированием, срывом сроков строительства, увеличением его стоимости, ростом незавершенного строительства.

Зампред СФ Николай Журавлев отметил, что сенаторы в настоящее время готовят поправки ко второму чтению законопроекта о комплексном развитии территорий. Поправки направлены на защиту жителей, защиту прав сторон соглашения.

Журавлев в своем вопросе напомнил Хуснуллину, что после снижения ипотечных ставок начался рост цен жилья на первичном рынке и образовался разрыв с вторичным рынком.

Зампред правительства заметно разозлился, но не ответить зампреду СФ не мог. Он категорически отрицал прямую связь роста цен на новое жилье только с льготами по ипотеке.

По словам Хуснуллина, через счета эскроу заплати за риски и и это ушло в цену. Ослабление рубля, в валюта в строительстве орт 10%. Полтора млн мигрантов уехало, застройщик платил по 40-50 тысяч, сейчас за 80-90 работников собрать не может. Квартиры не продаются, застройщики разоряются. Стройка составляет только 50% в жилья. Хуснуллин сказал, что у нас мало кадров, кто умеет проектировать, и еще меньше умеет управлять стройкой.

В ответах на вопросы рядовых сенаторов пошли несуразицы.

Дина Оюн и за ней Вячеслав Наговицын напомнили о необходимости строительства школ и детских садов, в докладе Хуснуллин об этом не сказал. В ответ зампред правительства заявил, что надо переходить от точеной застройки к комплексной. Несбалансированная городская застройка - это неправильно.

Однако в ответ на вопрос Василия Иконникова Хуснуллин поведал, что пространственным развитием страны занимается Минэк и давайте не будем у него хлеб отбирать. Иван Абрамов продолжил тему Журавлева о реновации в регионах. Законопроект принят в первом чтении. Как комплексно застраивать и защитить индивидуальное жилье? Хуснуллин предложил почитать поправки ко второму чтению, там ответы на все ваши вопросы.

Таким образцовом, правительство отказывается сотрудничать с парламентом в исправлении выселительно-экспроприаторского закона. Нелишне вспомнить скандал вокруг намерения Минэка сократить великую страну к нескольким крупным агломерациям, то есть воплотить мечту англосаксов свести Россию до достояния Московии.

Разработкой пространственного развития занимался Институт географии РАН. Минэк забрал тему и выбросил разработки ученых в помойку. Скандал подняла Валентина Матвиенко. На правительственном часе Хуснуллина Матвиенко не было. Хуснуллин тут скорее заложник, чем действующее лицо. Судьба так распорядилась, что на правительственном часе СФ он остался без поддержки.

Вот так получается, что наше будущее указывают не триллионы в бюджете или проекты с миллиардом квадратных метров, а фактор случайностей, сопутствующих произнесению правильных слов в парламенте.

Мой рассказ об этом заседании СФ был бы неполным без очередного факта пикировки верхних с нижними. На сей раз СФ отклонил закон о присвоении воинского звания военнослужащим-преподавателям гражданских вузов. Сенаторы предложили депутатам создать согласительную комиссию. Докладчик от комитета СФ по обороне и безопасности Владимир Кожин сообщил, что при подготовке ко второму чтению исключена норма о необходимости ученой степени или научного звания. Осталась формулировка "за особые личные заслуги". Сенаторы пришли к выводу, что был утрачен главный смысл - о равных правах преподавателей военного вуза и научного центра при гражданском вузе на получение воинских званий на ступень выше.

Что мешало вмешаться в процесс второго чтения и не доводить закон до отклонения, откладывая его введение? Потому что комитет СФ придумал уловку, где-то обнаружив военных преподавателей с учеными званиями и научными степенями.

Совершенно наоборот произошло в спорном случае с законом об экзамене для гастарбайтеров на владение русским языком, знание истории России и основ законодательства. В пику образовательным организациям к экзамену допущены организации, осуществляющие образовательные услуги, типа ООО "Ромашка".

Накануне на заседании комитета СФ по конституционному законодательству и государственному строительству разгорелся нешуточный й спор с участием представителя РУДН. Представитель министерств отделалась общими словами. Председатель комитета Андрей Клишас жестко прервал и повелел спорщикам наведаться к нему в кабинет с глаз долой от прямой трансляции. На пленарке все было нормально.

В данном случае у сенаторов не было мысли обвинять депутатов, потому что позиция общая. На самом деле разумная позиция всегда едина, а расклад разный, как получилось с законопроектом о реновации для России.

Понятно, почему такие вопросы волнуют сенаторов больше, чем принятый в тот же день закон о Госсовете. Шум вокруг него в Думе связан с тем, что туда не попадают поговорить Жириновский с Зюгановым. В целом все ясно, полезный орган и ничего вредного. Чего нельзя сказать о множестве других законов и еще больше о внезаконных решениях, происхождение которых неизвестно.

Лев МОСКОВКИН

[**http://mospravda.ru/2020/12/03/175614/**](http://mospravda.ru/2020/12/03/175614/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 3 декабря 2020, ОПАСНЫЕ СВЯЗИ**](https://moskva.bezformata.com/listnews/opasnie-svyazi/89365255/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, ОПАСНЫЕ СВЯЗИ**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241774662)

ТАСС, Москва, 3 декабря 2020

Сбербанк объяснил рост продаж недвижимости на этапе котлована в Москве

Это связанно с дефицитом завершенных новостроек

МОСКВА, 3 декабря. /ТАСС/. Жители Москвы, рассматривающие покупку жилья на первичном рыке, стали чаще выбирать квартиры в домах с низкой стадией готовности из-за того, что образовался дефицит почти завершенных новостроек. Об этом сообщил в четверг на пресс-конференции вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сергей Бессонов.

"Постепенно квартиры с высокой степенью готовности вымываются [с первичного рынка]. Соответственно, в отсутствие квартир в домах, где высокая стадия готовности, поскольку они проданы, начинают активно продаваться объекты с построенными только нижними этажами", - сказал Бессонов.

Он пояснил, что обычно превалирующая часть квартир на первичном рынке продается в доме именно с высокой степенью готовности. Такая картина, по словам вице-президента Сбербанка, наблюдалась в Москве в январе - марте. "Однако тенденция в июле, августе и сентябре поменялась, и уже большая часть квартир начала продаваться на нижних этажах или на стадии котлована", - сказал Бессонов.

Как уточнили ТАСС в пресс-службе Сбербанка, продажи жилья комфорт-класса в Москве на стадии котлована с начала года выросли в 20 раз (с 3 тыс. кв. м в январе до 61,9 ты. кв. м в сентябре). В бизнес-сегменте продажи увеличились в 10 раз - с 6 тыс. кв. м в январе до 58,6 тыс. кв. м в сентябре. При этом оказал влияние и фактор роста продаж в сентябре в целом по сравнению с январем, отметили в пресс-службе.

Бессонов полагает, что похожую тенденцию можно заметить и в других городах России. По его словам, рост объема предложения помог бы удержать рост цен на жилье.

Переход на эскроу-счета

Кроме того, по прогнозам вице-президента Сбербанка, все проекты жилищного строительства перейдут на продажу по эскроу-счетам через два три года. "Если мы говорим о проекте точечной застройки, то в среднем, мы считаем, что он реализуется за три года, если проект комплексной застройки, то это может быть четыре-пять лет. Поэтому, естественно, те проекты, которые еще остались на старой схеме, я думаю, что в течение двух-трех лет будут достроены, сданы и проданы, и после этого у нас будет только эскроу-механизм", - пояснил Бессонов.

Он отметил, что в целом в России сейчас около 50% проектов жилищного строительства реализуются по эскроу-счетам, и с каждым месяцем эта доля растет. В начале 2021 года показатель превысит 50% от общего количества проектов, считает Бессонов.

Как он добавил, портфель проектного финансирования Сбербанка за десять месяцев вырос на 73% и достиг 765 млрд рублей. Ожидается, что по итогам года он превысит 800 млрд рублей.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на счетах эскроу. Воспользоваться ими застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию. Строительство при этом ведется за счет банковских кредитов. Как следует из паспорта нацпроекта "Жилье и городская среда", к концу 2024 года число действующих договоров долевого участия, заключенных с применением счетов эскроу, должно превысить 1 млн.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10162003**](https://tass.ru/nedvizhimost/10162003)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 3 декабря 2020, Сбербанк объяснил рост продаж недвижимости на этапе котлована в Москве**](http://finansenew.ru/estate/sberbank-obiasnil-rost-prodaj-nedvijimosti-na-etape-kotlovana-v-moskve)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 3 декабря 2020, Сбербанк объяснил рост продаж недвижимости на этапе котлована в Москве.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=FAAA7C16-47CD-DD48-8193-8982CF140122)

[**Finanz.ru, Москва, 3 декабря 2020, Дефицит готовых новостроек в Москве привел к росту продаж на этапе котлована - Сбербанк**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/deficit-gotovykh-novostroek-v-moskve-privel-k-rostu-prodazh-na-etape-kotlovana-sberbank-1029861224)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 3 декабря 2020, Дефицит готовых новостроек в Москве привел к росту продаж на этапе котлована - Сбербанк**

[**https://www.bn.ru/gazeta/news/262151/**](https://www.bn.ru/gazeta/news/262151/)

[**https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti\_rinka/stroitel\_stvo.\_sberbank\_prognoziruet\_polnii\_perehod\_stroiotrasli\_na\_eskrou\_v\_techenie\_2-3\_let.html**](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/stroitel_stvo._sberbank_prognoziruet_polnii_perehod_stroiotrasli_na_eskrou_v_techenie_2-3_let.html)

[**Istroyka.com, Москва, 4 декабря 2020, Сбербанк прогнозирует полный переход стройотрасли на эскроу в течение 2-3 лет**](http://istroyka.com/34563-Sberbank-prognoziruet-polnyiy-perehod-stroiyotrasli-na-eskrou-v-techenie-2-3-let.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 4 декабря 2020, Сбербанк прогнозирует полный переход стройотрасли на эскроу в течение 2-3 лет**](http://ancb.ru/news/read/10516)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, Строительство. Сбербанк прогнозирует полный переход стройотрасли на эскроу в течение 2-3 лет**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241790812)

[**https://dazzle.ru/nedvizhumost/9085-polnyy-perehod-na-eskrou-scheta-sostoitsya-v-techenie-3-let.html**](https://dazzle.ru/nedvizhumost/9085-polnyy-perehod-na-eskrou-scheta-sostoitsya-v-techenie-3-let.html)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 3 декабря 2020

"Проблема не в строителях"

Марат Хуснуллин рассказал сенаторам о планах и итогах года в стройотрасли

На очередном заседании Совета Федерации с обстоятельным докладом о состоянии дел в строительной отрасли выступил курирующий этот важный сектор экономики вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. В ходе выступления зампред правительства подвел предварительные итоги года и рассказал сенаторам, на чем намерен сфокусироваться строительный блок Кабмина в перспективе. По словам куратора "стройки", у стройсектора есть шансы завершить непростой период на позитиве.

В начале выступления Марат Хуснуллин напомнил присутствующим, что, согласно профильной национальным целям, к 2030 году в России предстоит построить ни много ни мало 1 млрд кв. метров жилья. "К этому сроку ежегодно 5 млн семей должны иметь возможность улучшить жилищные условия. Для этого необходимо строить 120 млн кв. метров жилья в год, - сказал вице-премьер. - Каждый регион должен строить 0,82 кв. метра на человека. Задача сложная, но возможная. На декабрь 2020 года 13 регионов уже вышли на этот показатель". Кроме того, по словам зампреда, необходимо в полтора раза повысить качество городской среды и привести в нормативное состояние не менее 60% региональных дорог и не менее 85% дорог в 105 городских агломерациях.

При этом, вице-премьер также отметил сложность 2020 года для строителей. "У нас было сразу два потрясения: переход на счета эскроу и пандемия коронавируса", - посетовал Марат Хуснуллин. Из-за ограничительных мер в России (остановка строек, закрытие офисов продаж застройщиков) в определенный момент резко упал спрос на первичное жилье, снизились объемы строительства. В этих условиях, по словам Хуснуллина, правительство приняло ряд своевременных мер по поддержке рынка жилищного строительства, самой эффективной из которых оказалась льготная ипотека. В рамках данной программы в стране уже выдано 301,3 тысячи кредитов на общую сумму 865,5 млрд рублей. 120 млрд руб из личных сбережений потратили россияне на первый взнос. "При госзатратах на субсидирование в 140 млн рублей государство получит 100 млрд рублей в виде налогов, а всего в отрасль благодаря программе придет 2 трлн рублей. 620 тыс. семей улучшат жилищные условия", - сказал он, добавив, что уже сейчас эта мера привела к снижению средних ставок. Такие результаты дали основание продлить стартовавшую в апреле программу до июля 2021 года.

Отметил Марат Хуснуллин и прямые меры поддержки строительных компаний и организаций. Так, правительство выделило 12 млрд рублей на субсидирование ставок по кредитам застройщикам. Еще более 2,2 млрд рублей строители получили благодаря принятию закона, который разрешил саморегулируемым организациям выдавать займы свои членам за счет средств компенсационных фондов. Кроме того, в рамках программы "Стимул", направленной на создание инфраструктуры для новых жилых массивов 20 регионов получили по 7,1 млрд рублей. По словам вице-премьера, благодаря принятым мерам, за 10 месяцев 2020 года в России введено в эксплуатацию 55 млн кв. метров жилья, что лишь на 1,1% меньше, чем в 2019 году.

Продуктивным год вышел с точки зрения нормативного регулирования в строительстве. Только в весеннюю сессию принято 50 поправок в девять законов. "Никогда по строительству не принималось столько решений", - заметил Марат Хуснуллин. Особо вице-премьер отметил принятие транспортного закона, который вызвал большое количество споров. "Благодаря принятию закона мы в 2020 году, а не в 2021-2022 годах, закончим строительство ЦКАД и за три года построим автодорогу "Европа-Западный Китай"", - подчеркнул докладчик.

Еще один важным направлением работы правительства стало решение проблемы обманутых дольщиков. В 2020 году на решение этой проблемы было выделено 30 млрд рублей. "Если в 2019 году мы решили проблемы 16 тыс. дольщиков, то в 2020 году будут восстановлены права примерно 48 тысяч обманутых граждан", - отметил вице-премьер, добавив, что наблюдательные советы проводятся еженедельно, даже по одному объекту. Однако программе существенно не хватает средств. "На 2021-2023 года выделено 54 млрд рублей, а цена проблемы по стране - 250-300 млрд рублей", - сказал Марат Хуснуллин.

В заключении, вице-премьер затронул тему расселения аварийного и ветхого жилья. Несмотря на выделение дополнительных 50 млрд рублей на расселение аварийного жилья и ускорения темпов решения проблемы на 60%, ее масштаб продолжит расти. В этом ключе правительство особенно надеется на принятие закона о "не реновации", что позволит быстрее и эффективнее расселять аварийное и ветхое жилье. "Без этого механизма выполнения нацпроекта невозможно", - отметил зампред правительства.

Целый ряд усилий строительный блок принимает для совершенствования процесса управления капитальными вложениями в стройке. Так, создан оперативный штаб - президиум правительственной комиссия по региональному развитию, на котором в еженедельном режиме. вместе с представителями регионов решаются возникающие вопросы и проблемы. Кроме того, принято решение по более гибкому механизму капвложений, который позволяет перераспределять средства по федеральной адресной инвестиционной программе в течении двух-трех недель.

Важнейшим элементом будущей системы управления стройпроцессом в стране станет создание единых государственных заказчиков в гражданском и транспортном строительстве. Законопроект о первой такой структуре уже находится в Госдуме.

Цитата:

"Проблема у нас не в строителях, а в заказчике, в голове. Мы не умеем составлять технические задания, не умеем управлять, а потом говорим, что строители плохо строят"

После подведения предварительных итогов 2020 года Марат Хуснуллин рассказал о дальнейших планах работы правительства в строительной сфере. Многое предстоит сделать в плане регулирования отрасли - подготовлено еще порядка 30 поправок в федеральные законы. Кроме того, в ближайшие месяцы произойдет еще одно значительное сокращение обязательных норм и правил в строительстве, который получат статус рекомендательных. К 2024 году количество административных барьеров в строительстве должно сократиться с 94 до 82 процедур. "Денег на это не надо, а эффект дает колоссальный. Сокращение инвестиционно-строительного цикла на один год сэкономит 30% ресурсов", - подчеркнул вице-премьер.

Говоря о новых мерах поддержки рынка, зампред правительства выделил запланированный запуск механизма инфраструктурных облигациях и программу субсидирований кредитов для девелоперов с низкомаржинальными проектами в регионах. "Порядка 12 млн кв. метров жилья застройщики не могут строить, из-за отказов банков в выдачи финансирования по счетам эскроу", - пояснил он.

Стоит задача и дальнейшего развития рынка ипотеки. Влад в это дело должна внести ипотека для индивидуального жилищного строительства, которую уже запустил Банк "ДОМ.РФ". "В идеале, ипотечные ставки у нас должны быть на уровне 4-5% годовых, - сказал зампред правительства. - В Китае, например, ставки находятся на уровне 3-5% годовых, и в том числе за счет этого они строят один кв. метр на человека". Согласно ранее утвержденному целевому показателю нацпроекта "жилье и городская среда" в 2021-2024 годах ипотечная ставка должно быть на уровне 6,9% годовых, а затем планируется ее снижение до 6%.

Пока без мигрантов мы справиться не можем. Но дефицит рабочей силы дает толчок к росту производительности труда и развитию новых технологий. Большой вопрос к подготовке кадров. Важным для отрасли, по мнению Марата Хуснуллина, является кадровый аспект. "Меньше половины руководителей в регионах имеют строительное образование. У нас нет специальностей подготовки по развитию территорий и девелопменту. Этому даже не учат. Мы уделяем и будем уделять большое внимание переподготовке кадров", - заявил он.

Кстати:

Комментируя в режиме вопрос-ответ сопровождающее рост рынка ипотеки увеличение стоимости квартир в новостройках, Марат Хуснуллин сказал: М.Х.: "Удорожание цены произошло не только из-за ипотеки. Мы перешли на эскроу счета, из-за чего стоимость денег увеличилась на 2-15% в зависимости от ситуации. Также сказалось ослабление курса рубля. Валютная составляющая в жилье эконом класса 8-10% в комфорт классе до 30-40%. Еще одним фактором стал коронавирус, из-за которого удлинились сроки строительства. Также мы столкнулись с проблемой трудовых ресурсов. В страну не могут въехать порядка 1,5 млн трудовых мигрантов. Даже при увеличении зарплат в два раза застройщики не могут привлечь работников на стройки. И к этому еще добавилась льготная ипотека. Теперь только увеличение предложения и конкуренция могут понизить цены".

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/problema-ne-v-stroitelyakh/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/problema-ne-v-stroitelyakh/)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 3 декабря 2020

Сбербанк разработает ипотечную программу для индивидуальных домов

МОСКВА, 3 дек - РИА Недвижимость. Сбербанк планирует в 2021 году предложить специальную ипотечную программу для покупателей частных домов, рассказал вице-президент банка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сергей Бессонов.

По его словам, индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) станет одним из важнейших направлений работы банка в 2021 году. Однако, по оценке Бессонова, простое предоставление заемщикам ипотечного кредита на строительство дома даже под небольшую ставку не слишком результативно.

"Есть поручение президента, и фокус Минстроя, ЦБ и Сбербанка, что это направление надо активно развивать. Сейчас наша совместная задача сделать концепцию развития рынка ИЖС и сделать конечный "коробочный" продукт для покупателя. Только в этом случае он будет пользоваться популярностью, следовательно, будет расти рынок ИЖС. И естественно, одновременно с этим должен быть и льготный ипотечный продукт", - сказал он.

По мнению Бессонова, речь должна идти о застройке земель ИЖС, но обладающей всеми преимуществами многоквартирного жилья: развитой социальной и транспортной инфраструктурой, охраной, управляющими компаниями.

"Мы должны создать некую цепочку, не видимую конченому потребителю, чтобы он просто приходил и выбирал готовый объект. Чтобы не было никаких рисков. Мы планируем даже, что это будет проходить по счетам эскроу, по аналогии с квартирами", - пояснил Бессонов.

Ранее компания "Дом.РФ" запустила в пилотном режиме в своем дочернем банке программу льготной ипотеки на частные дома для молодых семей. Ипотечный кредит на строительство жилого дома предоставляется по ставке от 6,1%. заемщикам в возрасте до 36 лет, имеющим на иждивение ребенка до 19 лет.

[**https://realty.ria.ru/20201203/ipoteka-1587488991.html**](https://realty.ria.ru/20201203/ipoteka-1587488991.html)

**Похожие сообщения:**

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 3 декабря 2020, В Сбербанке прорабатывают ипотечную программу для индивидуальных домов**](https://www.tatre.ru/articles_id21467)

[**https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/sberbank-planiruet-razrabotat-programmu-razvitiya-individualnogo-domostroeniya-1029861345**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/sberbank-planiruet-razrabotat-programmu-razvitiya-individualnogo-domostroeniya-1029861345)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 3 декабря 2020, Сбербанк планирует разработать программу развития индивидуального домостроения**

[**https://www.cottage.ru/news/sberbank-khochet-sozdat-ipoteku-dlya-izhs.html**](https://www.cottage.ru/news/sberbank-khochet-sozdat-ipoteku-dlya-izhs.html)

**Похожие сообщения:**

[**https://cmpro.ru/rus/catalog/ekonomika/novosti\_rinka/ekonomika.\_sberbank\_razrabotaet\_programmu\_razvitiya\_izhs\_v\_rossii.html**](https://cmpro.ru/rus/catalog/ekonomika/novosti_rinka/ekonomika._sberbank_razrabotaet_programmu_razvitiya_izhs_v_rossii.html)

[**Недвижимость Алтая (realtai.ru), Барнаул, 4 декабря 2020, Сбербанк совместно с Минстроем и ЦБ планирует создать программу индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в 2021 год**](http://realtai.ru/news/sberbank-sovmestno-s-minstroem-i-cb-planiruet-sozdat-programmu-individualnogo-j)

[**Русипотека (rusipoteka.ru), Москва, 3 декабря 2020, Сбербанк разработает программу развития ИЖС в России**](http://rusipoteka.ru/lenta/partners/sberbank_razrabotaet_programmu_razvitiya_izhs_v_rossii/)

[**Строительство и финансы (sif.ru), Москва, 3 декабря 2020, Сбербанк разработает программу развития ИЖС в России**](https://bizon.ru/news/print/id/551486/format/smoothbox)

[**Бизнес Онлайн (bizon.ru), Долгопрудный, 3 декабря 2020, Сбербанк разработает программу развития ИЖС в России**](https://bizon.ru/news/view/news_id/551486)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 3 декабря 2020, Сбербанк разработает программу развития ИЖС в России**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/sberbank-razrabotaet-programmu-razvitiya-ijs)

[**https://sia.ru/?section=410&action=show\_news&id=406147**](https://sia.ru/?section=410&action=show_news&id=406147)

[**Realty.irk.ru, Иркутск, 4 декабря 2020, Сбербанк готов участвовать в госпрограмме по развитию индивидуального домостроения**](https://realty.irk.ru/news.php?id=27563&action=show)

[**https://erzrf.ru/news/sberbank-planiruyet-vyyti-na-rynok-s-gotovym-produktom-chastnyy-dom-pod-klyuch**](https://erzrf.ru/news/sberbank-planiruyet-vyyti-na-rynok-s-gotovym-produktom-chastnyy-dom-pod-klyuch)

[**Омский портал недвижимости (omskrielt.com), Омск, 4 декабря 2020, Сбербанк планирует выпустить готовый продукт "частный дом под ключ"**](https://omskrielt.com/news/realty/57669/)

[**https://www.kvartirant.ru/news/?news\_id=123368&date=03.12.2020**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=123368&date=03.12.2020)

[**https://realty.rbc.ru/news/5fc8b82b9a7947f0e3b3c9a3**](https://realty.rbc.ru/news/5fc8b82b9a7947f0e3b3c9a3)

[**Newsrk.ru, Москва, 4 декабря 2020, Сбер предложил "накрыть" эскроу частные дома**](http://newsrk.ru/news/514533-sber-predlozhil-nakryit-eskrou-chastnyie-doma.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 4 декабря 2020, Сбер предложил "накрыть" эскроу частные дома.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=373C3D5B-8831-8D47-9E0D-F46124EC6499)

[**https://www.irn.ru/news/138698.html**](https://www.irn.ru/news/138698.html)

[**ГУП МО МОБТИ (mobti.ru), Красногорск, 3 декабря 2020, Сбербанк разработает программу развития ИЖС в России**](https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20201203_2/)

ИА Псковское агентство информации (informpskov.ru), Псков, 3 декабря 2020

В Псковской области льготная ипотека не сработала

Подводя итоги года в сфере целевых кредитов на жилье, можно говорить о том, что льготная ипотека в регионе не сработала, пишет "Псковская правда". По данным Росреестра, кроме Псковской области, не вытянули этот проект от государства в сфере покупки жилья еще 29 регионов. Несмотря на то, что на первый взгляд, программа выгодна для всех: государство поддерживает как застройщиков, так и покупателей, позволяя взять ипотеку под низкий процент.

В топ-10 со знаком минус кроме нашего региона, также вошли Ингушетия, Чечня, Мордовия, Дагестан, Алтай, Иркутская область, Хабаровский край, Марий Эл и Якутия. http://pravdapskov.ru/property/market/0017851.html Тем не менее, в пресс-службе Сбербанка "Псковской правде" пояснили, что программа государственной поддержки в нашем регионе работает активно. Что касается эскроу-счетов, то они в Псковской области применяются совсем недавно, с чем и связан небольшой процент сделок с их использованием.

В общей сложности в 2020 году выдал в регионе почти 3 тысячи ипотечн ых кредитов на сумму около 4 миллиардов рублей: больше, чем в прошлом году.

[**https://informpskov.ru/print/340660.html**](https://informpskov.ru/print/340660.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Псков (pskov.bezformata.com), Псков, 3 декабря 2020, В Псковской области льготная ипотека не сработала**](https://pskov.bezformata.com/listnews/pskovskoy-oblasti-lgotnaya-ipoteka/89340580/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 3 декабря 2020, В Псковской области льготная ипотека не сработала**](https://news-life.pro/dagestan/267776852/)

[**Russia24.pro, Москва, 3 декабря 2020, В Псковской области льготная ипотека не сработала**](https://russia24.pro/pskov-obl/267776852/)

ГТРК Новосибирск, Новосибирск, 3 декабря 2020

Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов

Авторы: Корчанов Сергей, Медведева Анастасия

Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов

В 2020 году они взяли кредитов на 12 миллиардов рублей

В 2020 году застройщики Новосибирска взяли кредитов на 12 миллиардов рублей. Об этом сообщает пресс-служба Сибирского ГУ Банка России.

По подсчетам аналитиков, в 2020 году застройщики стали кредитоваться в два раза больше - по сравнению с 2019 годом объемы кредитования по направлению "Строительство зданий и сооружений выросли. За девять месяцев 2020 года сумма кредитов на эти цели составила 12 миллиардов рублей. По данным на 1 октября, кредитный портфель строительных компаний с начала года также вырос - на 38%, и составил 19 миллиардов рублей.

Такие тенденции наблюдаются из-за перехода на проектное финансирование строительной сферы. В Новосибирске на сегодняшний день больше 40% площадей многоквартирного жилья строят по счетам эскроу. Год назад эта доля не превышала 12%. Об этом сообщил начальник Сибирского ГУ Банка России Николай Морев.

Лимиты кредитных договоров, которые застройщики заключают с банками, с начала действия проектного финансирования превысили 41 миллиард рублей. Текущая задолженность по направлению "Строительство зданий и сооружений значительно меньше - около 19 миллиардов рублей. Это связано с тем, что банки предоставляют средства постепенно, по мере строительства домов. Аналитики уверены: фактором роста новостроек может быть программа льготной ипотеки.

[**https://www.nsktv.ru/news/city/novosibirskie\_zastroyshchiki\_stali\_brat\_bolshe\_kreditov/**](https://www.nsktv.ru/news/city/novosibirskie_zastroyshchiki_stali_brat_bolshe_kreditov/)

**Похожие сообщения:**

[**Russia24.pro, Москва, 3 декабря 2020, Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов**](https://russia24.pro/novosibirsk/267772699/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 3 декабря 2020, Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов**](https://news-life.pro/novosibirsk/267772699/)

[**Большой Новосибирск (polit-center.org), Новосибирск, 3 декабря 2020, Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов**](http://polit-center.org/page/novosibirskie_zastroyschiki_stali_brat_bolshe_kreditov.html)

[**БезФормата Новосибирск (novosibirsk.bezformata.com), Новосибирск, 3 декабря 2020, Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов**](https://novosibirsk.bezformata.com/listnews/stali-brat-bolshe-kreditov/89339549/)

[**https://www.om1.ru/realty/news/214226-pervye\_itogi\_proektnogo\_finansirovanija\_v\_novosibirskojj\_oblasti\_rezko\_vyroslo\_kreditovanie\_stroitelstva/**](https://www.om1.ru/realty/news/214226-pervye_itogi_proektnogo_finansirovanija_v_novosibirskojj_oblasti_rezko_vyroslo_kreditovanie_stroitelstva/)

[**Деловой квартал Новосибирск (nsk.dk.ru), Новосибирск, 4 декабря 2020, Кредитование строительства в Новосибирской области выросло в два раза**](https://nsk.dk.ru/news/237144689)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 4 декабря 2020, Кредитование строительства в Новосибирской области выросло в два раза**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241795830)

[**N-s-k.net, Новосибирск, 4 декабря 2020, В 2020 году новосибирские застройщики взяли кредитов на 12 миллиардов**](http://www.n-s-k.net/fix/news/11716)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 3 декабря 2020, ЦБ рассказал о двукратном росте кредитования строительства в Новосибирском регионе.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=BA18C36F-9C1A-344F-AA83-6E9987A18526)

[**Rjevka.com, Санкт-Петербург, 3 декабря 2020, ЦБ рассказал о двукратном росте кредитования строительства в регионе**](https://rjevka.com/news/estatenews/572837/)

[**Infopro54.ru, Новосибирск, 3 декабря 2020, Новосибирские застройщики учатся работать без средств дольщиков**](https://infopro54.ru/news/novosibirskie-zastrojshhiki-uchatsya-rabotat-bez-sredstv-dolshhikov/)

[**Официальный сайт г. Новосибирск (nsknews.info), Новосибирск, 3 декабря 2020, В 2020 году новосибирские застройщики взяли кредитов на 12 миллиардов**](https://nsknews.info/materials/v-2020-godu-novosibirskie-zastroyshchiki-vzyali-kreditov-na-12-milliardov/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, ЦБ рассказал о двукратном росте кредитования строительства в регионе**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241730950)

[**РБК (nsk.rbc.ru), Новосибирск, 3 декабря 2020, ЦБ рассказал о двукратном росте кредитования строительства в регионе**](https://nsk.rbc.ru/nsk/03/12/2020/5fc86d0a9a7947cfed618c03)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 3 декабря 2020, ЦБ рассказал о двукратном росте кредитования строительства в регионе**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-161949.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, В 2020 году новосибирские застройщики взяли кредитов на 12 миллиардов**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241729975)

[**Новости Новосибирска (novosibirsk-news.net), Новосибирск, 3 декабря 2020, В 2020 году новосибирские застройщики взяли кредитов на 12 миллиардов**](http://novosibirsk-news.net/society/2020/12/03/130885.html)

[**Gorodskoyportal.ru/omsk, Омск, 3 декабря 2020, Первые итоги проектного финансирования: в Новосибирской области резко выросло кредитование строительства**](http://gorodskoyportal.ru/omsk/news/realty_news/66266078/)

Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье), Воронеж, 3 декабря 2020

Новостройки перегрели рынок

Автор: Лобанова Ирина

Спрос привел к рекордному росту цен на новые квартиры в Воронеже

В Воронежской области в третьем квартале уходящего года был отмечен самый активный рост цен на первичное жилье. Его продажи по сравнению с апрелем увеличились на 50%. Если в 2019 году цена "квадрата" в новостройках увеличилась на 8-9%, то к концу 2020-го ожидается рост до 30%. При этом предложение квартир за полгода сократилось на 40%. Многие девелоперы уже резервируют помещения для продажи в новом году. Эксперты ожидают, что рост цен замедлится, но не остановится.

Во второй половине 2020 года в Воронежской области значительно выросла цена квадратного метра в новостройках. Об этом на одном из последних заседаний рабочей группы по развитию жилищного строительства доложил руководитель регионального департамента строительной политики Сергей Потапов. После этого областной Союз строителей с участием ведущих игроков рынка и риелторов подготовил аналитическую записку о причинах роста цен и прогнозе на 2021 год. Данные были предоставлены АО СЗ "Домостроительный комбинат", ООО УК "Крайс", ЗАО "Воронеж-Дом", ООО "ЖБИ2-Инвест " , " Первичка. PRO " , ООО СЗ "Выбор", ЗАО "Электронжилсоцстрой" и ООО СЗ "ВМУ-2".

В третьем квартале в регионе произошел основной прирост стоимости квадратного метра за последние пять лет, когда средняя цена квартир типового класса достигла 47,6 тыс. руб. за 1 кв. м, а в комфорт-классе - 54,6 тыс. руб., следует из анализа со ссылкой на данные Росстата. С 2015-го и до третьего квартала 2020 года отмечается "незначительное колебание средней цены на жилье", рост - в пределах 8-9%. За первые девять месяцев года накопленный рост цен на первичном рынке жилья в Воронежской области составил 10%, оценил в своем отчете "Дом.РФ".

Цены на новостройки растут на фоне бума спроса на квартиры. Количество продаж в июле-октябре увеличилось на 50% по сравнению с январем-мартом 2020 года, говорится в отчете областного Союза строителей. К четвертому кварталу "сложилась разбалансировка жилищного рынка по "спросу-предложению", что в условиях рыночной экономики привело к росту цены квадратного метра".

В результате предложение на жилищном рынке региона заметно снизилось. По данным "Первичка. PRO", предложение квартир у ведущих застройщиков по сравнению с апрелем 2020 года сократилось на 40%. В настоящее время многие застройщики резервируют квартиры для продаж в 2021 году, выставляя на рынок в том числе и жилье, считавшееся ранее малоликвидным. По данным участников рынка, сложился реальный дефицит - в первую очередь однокомнатных квартир типового класса.

Среди основных факторов, повлиявших на ажиотаж на рынке, названа реализация программы льготного ипотечного кредитования - самое большое снижение кредитной ставки в современной истории РФ до 6,5%. На активный спрос повлияла также девальвация рубля, "невозможность прогнозировать будущее вследствие пандемии и общей нестабильности". Меры поддержки строительного сектора в условиях его реформирования привели к "непропорциональному разделению спроса между первичными и вторичными рынками" в примерной пропорции 70% - "первичка" на 30% - "вторичка". На начало ноября средняя цена квадратного метра на вторичном рынке оказалась на 20-30% ниже, чем на первичном.

По оценке Союза строителей, в 2021-2022 годах, учитывая отрицательную динамику выдачи разрешений на строительство многоквартирных домов, можно говорить о тенденции к сокращению предложения на рынке квартир. Учитывая среднюю продолжительность строительства многоквартирного дома от 1 до 1,5 года с момента получения разрешения, в ближайшие два года предложение на рынке такого жилья не превысит 450 тыс. кв. м в год.

Объясняя повышение стоимости, застройщики отмечают, что маржинальность их проектов достигла "минимальных показателей за последнее десятилетие". В среднем переход на проектное финансирование способствовал увеличению стоимости жилья на 7,5% (при средневзвешенной ставке кредита в 5,5% и сроке строительства 1,5 года). При этом за пять лет себестоимость строительства жилья выросла на 35,5%, оценили застройщики. Кроме того, среднее увеличение затрат по всем инженерным сетям составило 71% (стоимость инженерии в одном "квадрате" в 2016 году составляла 4,3 тыс. руб., а в 2020-м - уже 7,4 тыс. руб.). В частности, по отоплению оно выросло на 43%, по водопроводу и канализации - на 61%, по вентиляции - на 115%.

Также девелоперы указывают на то, что в их портфеле "существенно выросло количество квартир с чистовой отделкой": за пять лет с 5 до 15-20%. Отмечена еще одна особенность влияния пандемии - увеличение удельного веса заработной платы. По данным застройщиков, оплата труда их рабочих выросла с начала года на 60-68%. Одной из причин этого послужило ограничение въезда в РФ иностранной рабочей силы в связи с COVID-19. Жесткие санкции со стороны налоговых органов привели к "обелению" зарплаты и, как следствие, увеличению налогов с нее.

В региональном Союзе строителей прогнозируют, что в первом квартале нового года рынок новостроек ожидает спад продаж с постепенным восстановлением спроса к середине года. Но уровня третьего-четвертого кварталов 2020-го рынок не достигнет. "Цены на жилье, скорее всего, будут находиться около уровня, достигнутого к концу 2020 года", - оценивают застройщики. По их мнению, уже в первой половине 2021-го произойдет значительное оживление вторичного рынка с постепенным приближением цен на нем к первичному рынку.

Глава ГК "Развитие" Сергей Гончаров подтвердил "Ъ", что запаса квартир у компании "практически не осталось": "Мы все распродаем, о затоваривании рынка и речи быть не может".

Директор агентства недвижимости "Этажи Воронеж" Данис Латыпов считает, что в новом году падения цен на новостройки не может быть по нескольким причинам: это отложенный спрос из-за дефицита на рынке, размораживание и открытие новых продаж самых "вкусных" предложений, продолжающееся повышение цен на стройматериалы и оборудование, связанное с изменением курса валют. По мнению эксперта, цены вторичного рынка постепенно начали тянуться вверх, но неравномерно. В массовых сегментах уже ощущается дефицит из-за вымывания самых доступных предложений. В дорогих, наоборот, назревает синдром "разочарованного продавца" - квартиры снимают с продажи. На этом фоне средняя стоимость дорогого жилья остается на месте либо даже корректируется вниз.

"В третьем квартале мы наблюдали ситуацию, что разница между первичной и вторичной недвижимостью составляла от 15 до 20%, в результате цены на вторичном рынке стали расти. В середине четвертого квартала разница между первичным и вторичным рынком составляет от 5 до 10%", - пояснил господин Латыпов. На первичном рынке в Воронеже в начале третьего квартала рост цен он оценил на 15-18%, а "уже в начале четвертого стоимость выросла на 30% относительно начала года". Дефицит предложений от застройщика эксперт связал с неопределенными сроками льготной ипотеки: "После продления данной программы в ноябре мы наблюдаем резкое увеличение количества предложений от застройщиков, старты продаж новых жилкомплексов".

**Похожие сообщения:**

[**Четыре Пера (4pera.com), Воронеж, 3 декабря 2020, На новостройки Воронежа напал ажиотажный спрос**](http://4pera.com/news/picture_of_the_day/na_novostroyki_voronezha_napal_azhiotazhnyy_spros/)

[**Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 3 декабря 2020, Новостройки перегрели рынок**](http://www.kommersant.ru/doc/4595483)

Думиничские вести, Думиничи, 3 декабря 2020

У калужан повысился спрос на ипотечное жилье

В Калужской области почти на треть выросли объемы жилищного кредитования: за 9 месяцев 2020 года этот показатель увеличился на 27% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил около 20 млрд рублей.

- Расширение ипотечного кредитования произошло на фоне снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, внедрения программ господдержки. В сентябре в Калужской области средняя ставка по ипотечным кредитам с учетом льготных программ составляла 7,35% годовых - с начала года ставки снизились в среднем на 1,6 процентных пункта, - сообщила Лариса Захарова, заместитель управляющего калужским отделением Банка России.

Динамику в этом сегменте поддержали также расчеты населения с застройщиками через банковские счета эскроу, которые гарантируют полную безопасность покупки строящегося жилья. С начала года калужанами открыто более тысячи таких счетов.

- Проектное финансирование демонстрирует в Калужской области устойчивый рост. Для населения важна гарантированная защищенность средств при покупке жилья с помощью счетов эскроу, - добавила Лариса Захарова.

В регионе традиционно сохраняется высокое качество обслуживания ипотечных займов. Доля просроченных платежей в общей сумме задолженности на начало октября 2020 года составляет 1%. В период карантинных ограничений из-за коронавирусной инфекции банки в Калужской области поддержали заемщиков, оказавшихся в сложной ситуации, с помощью программ реструктуризации, как государственных ("кредитные каникулы"), так и собственных. Всего с начала действия мер поддержки 20 марта по 18 ноября, банки реструктурировали 783 ипотечных кредита жителей региона на общую сумму 1,3 млрд рублей.

Банк России рекомендовал кредиторам до 31 декабря 2020 года продолжать реструктурировать кредиты и займы граждан, столкнувшихся с существенным сокращением доходов, по условиям программ реструктуризации, существующих у кредиторов.

Отделение по Калужской области

Главного управления Банка России

по Центральному федеральному округу

N-s-k.net, Новосибирск, 3 декабря 2020

Более трети новостроек в Новосибирске покупают по эскроу-счетам

В третьем квартале 2020 года на рынке строящегося жилья в Новосибирске заключено 7985 договоров долевого участия (ДДУ). Это на 58% больше по сравнению с третьим кварталом 2019 года. На сделки по эскроу-счетам пришлось 38%.

Эскроу-счет - это специальный счет в банке для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком. Стороны сделки подписывают трехсторонний договор между банком, покупателем и застройщиком. Покупатель вносит средства на счет для оплаты строящегося жилья. Если жилье приобретают в ипотеку, то вместо заемщика деньги на него зачисляет банк, дающий кредит. Застройщик не может распоряжаться деньгами со счета, пока дом не введут в эксплуатацию. Как только это произойдет, покупатель оформляет квартиру в собственность, а банк переводит средства с эскроу-счета застройщику.

В целом по России за третий квартал 2020 года 37% ДДУ были заключены с открытием эскроу-счетов. Для сравнения - в третьем квартале 2019 года доля эскроу составляла всего 8%. В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 30% ДДУ, в Санкт-Петербурге - 12%, в Новосибирске - 38%.

[**http://www.n-s-k.net/fix/news/11715**](http://www.n-s-k.net/fix/news/11715)

ПРАЙМ, Москва, 3 декабря 2020

Адвокат сказал, как не попасться на обман застройщиков при покупке жилья

МОСКВА, 3 дек - ПРАЙМ. С введением в 2019 году системы-эскроу счетов в отношениях между участником долевого строительства и застройщиком установилась полная определенность, и покупка квартиры на этапе строительства стала вполне безопасной и привлекательной инвестицией. Однако не все так просто, и дольщику необходимо по-прежнему задумываться о юридической безопасности сделки. Заместитель председателя МКА "Статус Групп" Илья Скляр рассказал агентству "Прайм", с какими проблемами можно столкнуться при покупке жилья у застройщика.

Эксперт рассказал, как люди теряют квартиры из-за сдачи в аренду

"По новым правилам договоры долевого участия в строительстве жилья стали гораздо безопаснее для дольщика, так как деньги с эскроу-счета в банке уходят застройщику только посл е получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, а также деньги на таком счете защищены от банкротства банка (на сумму до 10 миллионов рублей)", - поясняет адвокат.

Но получение разрешения на ввод в эксплуатацию, как показывает практика, не означает передачи дольщику объекта долевого строительства, то есть собственно ключей от квартиры. Сдав дом и получив средства дольщиков, застройщик вполне может еще многие месяцы доделывать внутренние работы, отделку, благоустройство территории, предостерегает он.

"При этом договором долевого участия предусмотрен, как правило, начальный срок передачи объекта дольщикам и конечный срок. Нарушение начального срока застройщику ничем не грозит - неустойка может быть начислена только за нарушение конечного срока передачи объекта", - добавляет Скляр.

Размер ипотеки в России установил новый рекорд

В этом случае вы вправе рассчитывать на неустойку до 2/300 действующей ставки рефинансирования за каждый день просрочки.

По словам адвоката, застройщики также зачастую обманывают дольщиков с характеристиками самого объекта и окружающей территории - отделочные материалы, толщина стен, благоустройство территории, плотность застройки, социальная инфраструктура района и парковки. В компьютерной графике и в рассказах менеджеров по продажам все сказочно и красиво, а в реальности покупатель рискует получить панельную свечку в чистом поле без парковок и транспортной инфраструктуры.

"Привлечь застройщика к ответственности за излишние обещания и прожекты, как правило, невозможно, потому что юридически это в договоре ДДУ не прописано", добавляет он.

Кроме того, в договорах иногда закреплена возможность поменять характеристики отделочных материалов, благоустройства двора. Это значит, что обязательства застройщика по строительству школ, детских садов, транспортной инфраструктуры - только на словах.

Еще одна схема для обхода системы эскроу счетов - перепродажа через уступку права требования по ДДУ. То есть, застройщик заключает договор долевого участия через эскроу-счет со своей дочерней или аффилированной компанией, которая затем уже продает дольщику-гражданину право требования по этому договору. Таким образом, деньги дольщика оказываются на счету аффилированной компании значительно раньше, чем получено разрешение на ввод, объясняет Скляр.

В том случае, если застройщик не успевает передать вам квартиру в срок, адвокат рекомендует сразу обращаться к нему с претензией о выплате неустойки, а затем и в суд.

[**https://1prime.ru/business/20201203/832481230.html**](https://1prime.ru/business/20201203/832481230.html)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 3 декабря 2020, Адвокат сказал, как не попасться на обман застройщиков при покупке жилья**](http://finansenew.ru/company/advokat-skazal-kak-ne-popastsya-na-obman-zastrojshhikov-pri-pokupke-zhilya)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 3 декабря 2020, RUcountry передает, что: Адвокат дал совет, как разгадать обман застройщика при покупке квартиры**](http://rucountry.ru/news/advokat_dal_sovet_kak_razgadat_obman_zastroishika_pri_pokupke_kvartiry_175852.html)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 3 декабря 2020, Адвокат дал совет, как разгадать обман застройщика при покупке квартиры**](https://realty.ria.ru/20201203/kvartira-1587440020.html)

[**Porti (porti.ru), Москва, 3 декабря 2020, Адвокат сказал, как не попасться на обман застройщиков при покупке жилья**](https://porti.ru/news/66155)

Москва 24 (m24.ru), Москва, 3 декабря 2020

Хуснуллин заявил о необходимости снижения ставок по ипотеке до 4-5%

Вице-премьер России Марат Хуснуллин заявил, что средняя ставка по ипотеке в стране должна быть снижена до 4-5 процентов.

В ходе правительственного часа в Совете Федерации он подчеркнул, что ипотека в РФ должна быть на уровне развитых стран.

Вице-премьер указал, что в Китае, где жилищное строительство является одной из основ развития экономики, средняя ставка по ипотеке составляет 3-5 процентов.

Хуснуллин также отметил, что рост цен на жилье связан с переходом на эскроу-счета, ослаблением курса рубля и влиянием коронавируса.

Ранее участники рынка недвижимости сообщили, что новостройки в России с начала года подорожали на восемь процентов, а по итогам года цены могут вырасти на 12-15 процентов.

Люди до 35 лет смогут взять льготную ипотеку на частный дом

[**https://www.m24.ru/news/obshchestvo/03122020/143975**](https://www.m24.ru/news/obshchestvo/03122020/143975)

**Похожие сообщения (1):**

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 3 декабря 2020, Хуснуллин заявил о необходимости снижения ставок по ипотеке до 4-5%**](https://moskva.bezformata.com/listnews/neobhodimosti-snizheniya-stavok-po-ipoteke/89335384/)

[**http://msk-news.net/society/2020/12/03/137664.html**](http://msk-news.net/society/2020/12/03/137664.html)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 3 декабря 2020, Хуснуллин заявил о необходимости снижения ставок по ипотеке до 4-5%**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/66263854/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, Хуснуллин заявил о необходимости снижения ставок по ипотеке до 4-5%**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241725392)

[**https://realty.irktorgnews.ru/finansi-ipoteka/ipoteka-vitse-premer-marat-chusnullin-prodolzhaet-stavit-na-snizhenie-stavok**](https://realty.irktorgnews.ru/finansi-ipoteka/ipoteka-vitse-premer-marat-chusnullin-prodolzhaet-stavit-na-snizhenie-stavok)

[**http://finansenew.ru/estate/hysnyllin-dopystil-snijenie-stavki-po-ipoteke-v-rossii-do-4-5-po-primery-drygih-stran**](http://finansenew.ru/estate/hysnyllin-dopystil-snijenie-stavki-po-ipoteke-v-rossii-do-4-5-po-primery-drygih-stran)

[**http://gkh64.ru/news/48368-husnullin-dopustil-snizhenie-stavki-po-ipoteke-v-rossii-do-4-5-po-primeru-drugih-stran.html**](http://gkh64.ru/news/48368-husnullin-dopustil-snizhenie-stavki-po-ipoteke-v-rossii-do-4-5-po-primeru-drugih-stran.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, Хуснуллин допустил снижение ставки по ипотеке в России до 4-5% по примеру других стран**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241726716)

[**https://www.novostroy-spb.ru/novosti/lgotnujyiu\_ipoteku\_pod\_65**](https://www.novostroy-spb.ru/novosti/lgotnujyiu_ipoteku_pod_65)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, Льготную ипотеку под 6,5% могут продлить после 1 июля 2021 года**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241722951)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 3 декабря 2020

Интерес оказался стабильным

Автор: Кузнецова Мария

Итоги

На фоне значительного сокращения предложения на рынке, снижения рубля и ставок по банковским депозитам интерес к апартаментам продолжает стабильно расти, причем как в сервисном, так и в несервисном сегментах. После затишья, связанного с самоизоляцией, в третьем квартале и начале четвертого девелоперы фиксируют увеличение спроса, при этом характеризуя текущий год как "нестабильный, но благоприятный".

Сокращение предложения

По данным Colliers International, на текущий момент объем первичного рынка апартаментов в Петербурге составляет более 700 тыс. кв. м в 32 проектах. В 2020 году он пополнился тремя объектами - новым корпусом в составе комплекса апартаментов Valo, cOASIS Vertical, а также комплекс элитных несервисных апартаментов "Дом Балле" от компании "Мега Хаус". При этом первые два проекта будут работать с международными операторами - Mercure от Accor Hotels и Ramada Encore от Wyndham соответственно. "С начала года в эксплуатацию были введены два проекта апартаментов общей площадью 47,7 тыс. кв. м - YE'S Marata (ГК "Пионер") и Vertical We&I (Becar). Оба комплекса начали функционировать в третьем квартале 2020 года", - говорят в Colliers International.

Объем свободного предложения на рынке апартаментов на конец третьего квартала, согласно отчету Knight Frank, составил 5,8 тыс. юнитов общей площадью 192 тыс. кв. м. В консалтинговом центре "Петербургская недвижимость", в свою очередь, заявляют о 6,7 тыс. юнитов (214,3 тыс. кв. м), большая часть из которых - студии, а продажи ведутся в 32 апартамент-отелях. "На протяжении всего 2020 года предложение ежеквартально сокращалось, в результате за девять месяцев количество юнитов в продаже уменьшилось на 41%", - говорится в отчете Knight Frank.

По мнению экспертов, на сокращение предложения оказала влияние эпидемиологическая ситуация: весной и в начале лета из-за пандемии коронавируса COVID-19 застройщики не выводили на рынок новые проекты. В итоге за три квартала аналитики зафиксировали минимальный за последние годы объем пополнения рынка - 1,9 тыс. юнитов (42,4 тыс. кв. м), говорят в КЦ "Петербургская недвижимость". Если сравнивать этот показатель с цифрами 2017-2018 годов, то объем предложения снизился в 1,5-2,5 раза. "В то время как 2019 году на рынок поступило рекордное количество апартаментов: за девять месяцев 10,9 тыс. штук", - приводят данные в "Петербургской недвижимости".

Высокий спрос

Спрос же сохранился на высоком уровне 2018-2019 годов. "За девять месяцев продано 3,2 тыс. юнитов, даже несмотря на временное снижение показателей во втором квартале из-за режима самоизоляции. В третьем квартале объем спроса вырос, было реализовано 1,3 тыс. юнитов (39,9 тыс. кв. м) - на уровне аналогичного периода прошлого года", - сообщила Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость". При этом наибольшим спросом пользовались сервисные апартаменты с минимальной ценой в диапазоне 85-95 тыс. рублей за квадратный метр (33% в спросе) и средним бюджетом покупки около 2 млн рублей, где сконцентрирован наибольший объем предложения - 37%, а также комплексы апартаментов с более высокой ценой предложения, в том числе с управлением от международных гостиничных операторов.

В Colliers International замечают, что в третьем квартале заметно вырос спрос на несервисные апартаменты, предназначенные для собственного проживания. "Так, за июль - сентябрь доля несервисных апартаментов в общем объеме спроса составила 45%, что на 19% выше показателя первого квартала 2020 года", - указывают аналитики. Кроме того, спрос вырос и в сегментах высокого класса: на них пришлось 66% от количества реализованных несервисных апартаментов. "Например, в проекте Royal Park за третий квартал было продано 37 элитных апартаментов площадью более 3200 кв. м", - следует из отчета Colliers International.

Коммерческий директор девелоперской компании Glincom Иван Татаринов считает, что везде и всегда есть востребованные и невостребованные проекты, что становилось особенно заметно во все предыдущие кризисы. "Более всего страдают проекты с неудачными локацией, архитектурой и концепцией либо сильно переоцененные. Напротив, удачные проекты продаются при любом спаде рынка - будь то массовый сегмент или премиальный", - объясняет он.

По мнению Сергея Мохнаря, директора департамента развития строительной компании, нынешний год для недвижимости в целом и для апартаментов в частности был нестабильным, но по итогу очень благоприятным. "Снижение продаж, наблюдавшееся в начале года, было полностью компенсировано вторым и третьим кварталами - спрос вырос в полтора раза", - говорит он, добавляя, что сервисные апартаменты в Петербурге остаются неоспоримым лидерами всего сегмента. По оценкам господина Мохнаря, интерес к ним в третьем квартале вырос почти на 90%. "Четвертый квартал покажет ориентировочно схожий уровень спроса - почти двукратного роста, конечно, не будет. Но и предпосылок к его заметному снижению нет", - уверен он.

Рост интереса к апартаментам со стороны инвесторов фиксирует и Марина Сторожева, директор по продажам комплекса апарт-отелей Valo."Коронакризис актуализировал преимущества доходной недвижимости, и в третьем квартале 2020 года мы зафиксировали двукратный рост продаж по сравнению со вторым кварталом. В четвертом квартале эта динамика сохраняется", - сообщила госпожа Сторожева.

Растущие цены и реальная доходность

Что касается цен, то, по оценкам Colliers International, максимальную динамику показали несервисные апартаменты комфорт-класса, где за год средний показатель вырос на 26% и составил 153 тыс. рублей за квадратный метр. "В бизнес-классе показатель за год увеличился на 8%, до 205 тыс. рублей за квадратный метр. Для сравнения, в третьем квартале стоимость жилой недвижимости бизнес-класса составила 198 тыс., премиум-класса - 280 тыс. рублей за квадратный метр", - говорят аналитики. Прирост средней стоимости квадратного метра в проектах комфорт- и бизнес-класса в сервисных апартаментах составил 24 и 4% соответственно. "В абсолютных выражениях цены достигли 145 тыс. рублей за квадратный метр в комфорт-классе и 198 тыс. рублей за квадратный метр в бизнес-классе. Помимо повышения уровня готовности проектов и перехода на проектное финансирование, на рост цен также повлияло улучшение концепций новых проектов - девелоперы активнее привлекали международных операторов для управления апарт-отелями", - отмечают эксперты Colliers International.

По мнению господина Мохнаря, кризис в очередной раз стал лакмусовой бумагой для недвижимости и апартаментов в частности. "Инвестиции в доходную недвижимость востребованы, как никогда ранее, на фоне снижения рубля и ставок по банковским депозитам. Последние уже не позволяют компенсировать даже официальную инфляцию, не говоря о реальной", - добавляет он.

Говоря о доходности апартаментов, госпожа Сторожева полагает, что обещания управляющих компаний должны снизиться. "Реальными цифрами стали 8-10% годовых, а не 15-18%, которые были актуальны ранее. УК, скорее всего, будут ориентироваться на долгосрочную и среднесрочную аренду. При этом в сравнении с другими инвестиционными инструментами апартаменты продолжат быть выгодным вложением", - подчеркивает она. По мнению госпожи Сторожевой, программ фиксированной доходности будет все меньше, а цены имеют тенденцию к росту в ответ на увеличивающийся спрос. "Мы предполагаем, что к концу 2020 года стоимость квадратного метра увеличится на 10%", - говорит она.

Неожиданный поворот

В середине ноября возобновилась давняя дискуссия о легализации апартаментов после того, как заместитель главы Минстроя Никита Стасишин высказал мнение, что "нецелесообразно в будущем строить все, что не подходит под жилье". "Поэтому под амнистию должно попасть то, что уже построено, оно должно быть учтено в объеме ввода жилья, но с какого-то момента мы должны честно друг другу ответить, что все, эта лавочка закрывается, с сегодняшнего дня мы строим только жилье", - высказался чиновник. Участники рынка восприняли слова господина Стасишина как скорый полный запрет апартаментов. Однако позже замглавы ведомства объяснил, что Минстрой не будет менять правила игры, "поскольку этих правил нет". Он также отметил, что необходимо внести ясность в регуляриторику апартаментов по принципиальным позициям. Пока что правовой статус апартаментов обсуждается с экспертами.

По мнению собеседников "Ъ", принятие закона о новом правовом статусе апартаментов может наложить на девелоперов новые обязательства, которые, в частности, приведут к нивелированию ценовых преимуществ апартаментов перед квартирами. Если это случится, то рынок может продолжить развиваться по неизвестной и непрогнозируемой траектории.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4594597**](http://www.kommersant.ru/doc/4594597)

Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 2 декабря 2020

Борис Титов узнал, что в 19 регионах может полностью прекратиться строительство жилья

1 декабря с.г. состоялась встреча представителей строительной отрасли с Уполномоченным по защите прав предпринимателей при Президенте РФ Борисом Титовым. Организатором встречи выступила "Деловая Россия" и Ассоциация защиты бизнеса.

Как рассказала на своей странице в социальной сети зам. главы Ассоциации Защиты Бизнеса при бизнес-омбудсмене Борисе Титове, эксперт ЦОП БПК Елена Киселева - главный вдохновитель этой встречи - в ней участвовали строительные и девелоперские компании из 18 регионов страны, РАСК, а также представители профильных региональных ведомств.

Главная тема для обсуждения появилась после выхода аналитического исследования РАСК, согласно которому в 800 городах России жилищное строительство не ведется вообще. Поэтому участник встречи обсуждали сложившуюся ситуацию в жилищном строительстве в целом и в отдельных субъектах Российской Федерации в частности. Основной вопрос - низкая маржинальность регионального бизнеса и снижение темпов строительства в регионах, а также системное сокращение строительных компаний и, как следствие, устойчивые негативные показатели строительной отрасли России.

Главной причиной этого является отсутствие индивидуальных критериев при кредитовании застройщиков на низкомаржинальных региональных рынках. При этом статистика Центрального Банка говорит, что называется, сама за себя:

\* Более 50% (50,7%) всего проектного финансирования приходится на Москву. Второе и третье места занимают, соответственно, Московская область (10,3%) и Санкт-Петербург (6,5%).

\* На оставшиеся 75 регионов приходится всего 17,7% объемов проектного финансирования. А у 19 регионов показатель объемов проектного финансирования равен нулю: это Брянская область, Еврейская автономная область, Забайкальский край, Кабардино-Балкарская Республика, Камчатский край, Карачаево-Черкесская Республика, Кемеровская, Магаданская области и другие регионы. Это означает, что ни один жилищный многоквартирный проект не начат с момента перехода жилищного строительства на проектное финансирование - а это уже более двух лет. Следовательно, в ближайшие два-три года ввод в эксплуатацию многоквартирного жилья в этих регионах также будет равен нулю. Очевидно, что это никаким образом не корелируется с показателями Нацпроекта "Жилье и городская среда".

\* Темпы роста объемов проектного финансирования несколько замедлились по всей стране. Средний размер кредитного договора составляет около 1,1 млрд рублей.

Следствием этих негативных тенденций является тот факт, что в 24 регионах жилищное строительство практически не ведется.

Состоявшаяся дискуссия была весьма острой и напряженной, поскольку реалии проектного финансирования в регионах далеко не так хороши, как это представляется в документах Минстроя России или во взгляде из Москвы.

Одна из ключевых проблем - взаимоотношения с банками и размеры их "аппетита", о чем в своем выступлении говорил руководитель санкт-петербургского отделения "Деловой России" Дмитрий Панов. Он предложил расширить объем предоставляемых банковской системе гарантий (в т.ч. посредством докапитализации АО "ДОМ.РФ"), установить для банковских организаций максимальное значение дисконта не более 15% от рыночной цены квадратного метра реализации жилых и коммерческих помещений и аналогичное значение дисконта при оценке ими залогового имущества застройщика - прав на объекты недвижимости в незавершенном строительстве - в рамках предоставления проектного финансирования.

Также Д.Панов обратил внимание коллег на дополнительные расходы и ограничения, которые вынуждены нести застройщики при подаче заявительного пакета документации на предоставление проектного финансирования и в процессе обслуживания эскроу-счетов.

Решением этой проблемы может стать разработка универсальной формы заявления и типового комплекта документации для застройщиков на предоставление проектного финансирования, установление для банковских организаций максимального значения размера комиссий в связи с предоставлением кредитов застройщикам на реализацию проектов в процентном отношении от суммы кредита и установление обязательства для банковских организаций по осуществлению расчета действительной ставки кредита с учетом комиссий и включению этой ставки в текст кредитного договора с предоставлением статистических данных Центральному Банку РФ на основе этого расчета (а не условной ставки процентной ставки по кредиту).

Целесообразно также рассмотреть возможность установления запрета для банковских организаций на обязательство строительной организации-заемщика обеспечить открытие подрядчиками расчетных счетов в банке, осуществляющем кредитование, с банковским сопровождением, а также установления нормативного ограничения предельного срока согласования уполномоченным банком документации по проекту на оплату поставщикам и подрядчикам.

Итогом встречи стали конкретные предложения, сформулированные Борисом Титовым. В первую очередь, это создание рабочей группы и подготовка писем на имя заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина, главы ЦБ и в Минстроя России. В них будут включены мероприятия, симулирующие рост предложений на рынке жилья.

[**http://ancb.ru/publication/read/10507**](http://ancb.ru/publication/read/10507)

**Похожие сообщения:**

[**Tybet.ru, Мытищи, 3 декабря 2020, Борис Титов узнал, что в 19 регионах страны может полностью прекратиться строительство жилья**](https://tybet.ru/content/news/index.php?SECTION_ID=374&ELEMENT_ID=114675)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 3 декабря 2020, Борис Титов узнал, что в 19 регионах может полностью прекратиться строительство жилья**](https://stnews.ru/rossiya/83767-boris-titov-uznal-chto-v-19-regionah-mozhet-polnostyu-prekratitsya-stroitelstvo-zhilya.html)

Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 2 декабря 2020

Вице-премьер Марат Хуснуллин рассказал сенаторам о состоянии строительной отрасли и ее развитии

2 декабря 2020 года в рамках "Правительственного часа" на заседании Совета Федерации Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Марат Хуснуллин доложил о мерах Правительства РФ по развитию строительной отрасли и модернизации дорожно-транспортной инфраструктуры.

Он отметил, что в 2020 году в строительной отрасли происходит очень много изменений, в том числе в законодательной сфере, и остановился на ключевых из них, а также рассказал о ближайших планах.

Основной задачей строительной отрасли вице-премьер назвал достижение целей, поставленных Президентом России, - это улучшение жилищных условий не менее 5 млн человек ежегодно и строительство для этого примерно 120 млн кв. м жилья в год. При этом надо в 1,5 раза улучшить качество городской среды и достичь установленных нацпроектами доли автодорог в нормативном состоянии как в городских агломерациях (не менее 85% в 105 городских агломерациях), так и на всех региональных дорогах (не менее 60%).

Для выполнения задачи к 2030 году предстоит построить суммарно более 1 млрд кв. м жилья или более четверти от существующего объема (сегодня в стране всего 3,8 млрд кв. м жилья). Все регионы должны выйти на обеспеченность жильем примерно 0,82 кв. м на человека. Сейчас уже 13 регионов выполняют этот показатель, в том числе Ульяновская, Тамбовская, Белгородская области.

Марат Хуснуллин назвал два серьезных потрясения, которые за последнее время пережила строительная отрасль: переход в долевом строительстве на счета эскроу и пандемию, связанную с новой коронавирусной инфекцией. Но, подчеркнул вице-премьер, оперативно, в числе первых отраслей проведенное у Президента России совещание по антикризисным мерам и принятие своевременных решений по поддержке отрасли дали положительные результаты.

Самой успешной мерой поддержки стройки Хуснуллин назвал снижение ставки по ипотечным кредитам до 6,5%. Сегодня 80-90% всех кредитов на новостройки идет через ипотеку, 865 млрд рублей уже привлечено в экономику, 120 млрд рублей из личных сбережений россияне внесли в виде первоначального взноса по льготной ипотеке. Порядка 100 млрд ожидается поступление налогов.

"Суммарно это позволит улучшить жилищные условия 620 тысячам семей. Параллельно мы начали заниматься программой сельской ипотеки, у нее огромные перспективы", - отметил вице-премьер.

Серьезным вопросом в стройке стало нормативное регулирование и сокращение административных процедур, что позволяет ускорять сроки строительства и экономить деньги. Хуснуллин также добавил, что продолжается работа по сокращению избыточных и устаревших норм.

Перечисляя остальные меры поддержки отрасли, утвержденные у Президента России, вице-премьер отметил, что у членов СРО появилась возможность брать займы за счет компенсационных фондов. И сегодня эта мера тоже сработала, подчеркнул вице-премьер, - более 2,2 млрд рублей уже выдано.

Из задач на будущее, Хуснуллин назвал продолжение программы льготной ипотеки и по возможности снижение ставки до 4-5%, как во многих странах, которые достигли больших показателей по жилищному строительству. Также правительство планирует запустить в России программу ипотеки для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Важным направлением является комплексное развитие территорий.

Отвечая на вопросы сенаторов, Марат Хуснуллин заявил, что льготные программы ипотечного кредитования далеко не главный фактор подорожания жилья.

"Говорить, что цена увеличилась только из-за ипотеки - абсолютно необъективно. Мы совершенно четко понимаем, где, по какой причине поднялась или не поднялась цена. И только увеличение предложения и появление конкуренции позволит снизить цены", - сказал Марат Хуснуллин.

Он отметил, что на стоимость повлияли переход на эскроу-счета, ослабление курса рубля и нарушение производственных цепочек из-за пандемии COVID-1 9. По этой же причине б ольшие проблемы возникли из-за нехватки рабочей силы на стройках.

"К концу года строителей не осталось на стройке. 1,5 миллиона мигрантов вымылось, въехать в страну не могут", - сказал вице-премьер.

По его словам, заработная плата строителей в некоторых регионах возросла от 40-50 тысяч рублей до 80-90 тысяч рублей, что отразилось на стоимости строительства.

Валютная составляющая в жилье эконом-класса составляет 8-10%, а в жилье бизнес-класса доходит до 30%, что также приводит к росту цен на первичку.

Переход на счета эскроу привел к тому, что новые проекты в регионах не начинаются, и это вызывает серьезное беспокойство, подчеркнул Марат Хуснуллин. По его словам, строители под низкомаржинальные проекты не могут получить кредиты в банках, и эту проблему нужно решать. Рост цен на жилье частично позволяет застройщикам увеличить маржу, сказал вице-премьер.

"Меня очень беспокоит, что в регионах не начинаются новые проекты после перехода на счета эскроу, - продолжил вице-премьер. - Как мы будем 120 миллионов квадратных метров в год строить? Поэтому, если цена чуть-чуть поднялась, в 30-40 процентах регионов хоть какая-то маржа появилась".

По словам Хуснуллина, сейчас обсуждается вопрос с энергоснабжающими организациями, как сократить плату за присоединение к сетям.

"Сама стройка сегодня составляет 50-60 процентов затрат, все остальное - земля, сети, банки, попутные услуги", - подчеркнул вице-премьер.

Только увеличение предложения и появление конкуренции позволит снизить цену, заявил Хуснуллин.

Отвечая на вопрос о подготовке и переподготовке российских кадров для стройки, чтобы не делать ставку на мигрантов, Хуснуллин констатировал: "К сожалению, пока мы без мигрантов справиться не можем. Но дефицит рабочей силы тоже дает определенный плюс для повышения производительности труда - чтобы повышать механизацию, улучшать условия работы, принимать необходимые для прорыва отрасли новые технологии".

Он также обратил внимание сенаторов на нехватку управленческих строительных кадров.

"У меня большой вопрос к тому, какие кадры мы готовим. У нас на местах нет профессиональных кадров, которые умеют проектировать, а еще хуже - не умеют управлять. Когда я проанализировал, сколько руководителей в регионах имеют хотя бы строительное образование, - меньше половины. И как мы тогда будем управлять стройкой - это сложнейший многофакторный процесс. И программами подготовки и переподготовки мы будем заниматься", - подытожил он.

И ключевая проблема не в строителях, считает Марат Хуснуллин.

" Проблема у нас не в строителях, а в заказчике, в голове. Мы не умеем правильно составлять технические задания, не умеем правильно управлять, а потом говорим, что строители плохо строят. Поэтому мы и приняли решение о создании единого государственного заказчика по государственным капитальным вложениям в гражданском строительстве", - подчеркнул вице-премьер.

Одним из вопросов сенаторов стали изменения в системе ценообразования и сметного нормирования в стройке, а также требований по сейсмике. Напомним, проблему изменившихся нормативов по сейсмике последние месяцы активно поднимало и Национальное объединение строителей.

" По сейсмике был принят приказ Минстроя - наука несколько лет этим вопросом занималась. И, к сожалению, это утяжелило строительство, - признал Хуснуллин. - Мы сейчас его (этот приказ) отменяем и возвращаемся к старым нормам по сейсмике ".

[**http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT\_ID=20534**](http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=20534)

**Похожие сообщения:**

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 3 декабря 2020, Вице-премьер Марат Хуснуллин рассказал сенаторам о состоянии строительной отрасли и ее развитии**](https://stnews.ru/rossiya/83777-vice-premer-marat-husnullin-rasskazal-senatoram-o-sostoyanii-stroitelnoy-otrasli-i-ee-razvitii.html)

[**Капитальный ремонт и строительство (krs-sro.ru), Москва, 3 декабря 2020, Вице-премьер Марат Хуснуллин рассказал сенаторам о состоянии строительной отрасли и ее развитии**](http://krs-sro.ru/news/otrasl/3741/)

Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 2 декабря 2020

В России может подешеветь ипотека

Автор: Соколова Мария

В кабмине считают, что средняя ставка по ипотечным кредитам должна быть снижена до 4-5%

Несмотря на пандемию коронавируса и остановку на три месяца строек в Москве и области, все планы по строительству жилья в 2020 году удалось выполнить. За 10 месяцев введено 55 миллионов квадратных метров, продолжается расселение аварийного жилищного фонда. Ключевой мерой по поддержке строительной отрасли стала программа льготной ипотеки, которую продлили до 1 июля 2021 года. При этом планируется снижать и среднюю ипотечную ставку - об этом рассказал вице-премьер Марат Хуснуллин в рамках "правительственного часа" в Совете Федерации 2 декабря.

Темпы строительства жилья почти не сократились

Президент поставил задачу - ежегодно улучшать жилищные условия не менее 5 миллионам человек. Для этого необходимо ежегодно строить 120 миллионов квадратных метров жилья в год, а всего добиться ввода 1 миллиарда квадратных метров, сказал Марат Хуснуллин. Он отметил, что в этом году темпы строительства жилья снизились всего на 1,1 процента, так как с начала пандемии принимались меры по поддержке отрасли. Например, 12 миллиардов рублей направлено на субсидирование процентной ставки по кредитам застройщиков, а по программе "Стимул" выделено 7,1 миллиарда рублей строительным компаниям.

Но главной антикризисной мерой для отрасли в кабмине считают снижение ставок в ипотечном кредитовании. Программа субсидирования процентных ставок по ипотеке до 6,5 процента была запущена в апреле по поручению Владимира Путина, а в конце октября программа была продлена до 1 июля следующего года.

По словам Хуснуллина, благодаря льготной ипотеке удалось привлечь в экономику 865 миллиардов рублей. 620 тысяч семей улучшат свои жилищные условия. Следующим летом Правительство рассмотрит вопрос о продлении программы. Вице-спикер Совета Федерации Николай Журавлев согласился, что этот проект помог удешевить ипотеку для миллионов граждан и поддержать строительную и смежные отрасли. Но при этом в Центробанке говорят о том, что продление программы может привести к дальнейшему росту цен на жилье. Вице-премьер ответил, что к росту цен на квартиры в новостройках приводят не ипотечные льготы, а переход отрасли на эскроу- счета и издержки, связанные с ограничениями, вызванными пандемией.

Марат Хуснуллин подчеркнул, что среднюю ставку по ипотеке в России нужно снижать до 4-5 процентов - как во многих странах, которые достигли больших показателей по жилищному строительству. Например, в Китае эта ставка составляет 3-5 процентов. "Пока заложено, что ипотека у нас должна быть на уровне 6 процентов, но в зависимости от спроса и покупательской способности будем по этой теме работать", - пообещал Хуснуллин. В октябре, по данным ЦБ РФ, ипотечная ставка составила 7,31 процента.

На помощь дольщикам необходимо выделить 250 миллиардов рублей

В 2020 году по поручению президента было направлено 30 млрд рублей на решение проблем обманутых дольщиков. 48 тысяч граждан получили выплаты или гарантии, что их жилье будет построено. В 2021-2023 годах на помощь дольщикам предусмотрено 54 млрд рублей. Но этих средств недостаточно, цена вопроса по стране - порядка 250-300 млрд рублей, отметил вице-премьер.

Еще 50 млрд рублей дополнительно направлено на расселение аварийного и ветхого жилья. Ускорились темпы решения этой проблемы в регионах, но ее масштаб будет нарастать по мере старения домов, отмечают в кабмине. До 2030 года аварийными будет признано более 30,2 млн квадратных метров жилья и на расселение жильцов нужно более 2,3 трлн рублей.

Одним из важнейших инструментов для сокращения аварийного жилья Марат Хуснуллин назвал законопроект о комплексном развитии территорий, принятый Госдумой в первом чтении. Подготовленные группой сенаторов и главой Комитета Госдумы по транспорту и строительству Евгением Москвичевым поправки в закон, дающие право регионам утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов, нужно принять в ближайшее время, считает вице-премьер. "Мы очень надеемся, что закон даст нам возможность быстрее реализовывать и сокращать аварийное и ветхое жилье в России", - сказал он.

Трамвайные пути отремонтируют за счет дорожных фондов

В ходе "правительственного часа" вице-премьер рассказал о планах по дорожному строительству. Он отметил, что принятие "транспортного закона", сократившего административные барьеры и избыточные разрешительные процедуры, ускорило строительство дорог. Например, трасса "Европа - Западный Китай" будет построена за 2-3 года вместо ранее запланированных 6-7 лет.

К июлю 2021 года будет завершен последний участок Центральной кольцевой автодороги в Московской области, которую строят с 2014 года. Протяженность трассы - более 330 километров.

Член Комитета палаты по социальной политике Сергей Леонов обратил внимание, что в рамках нацпроекта "Безопасные и качественные дороги" предусматривается выполнение работ по капремонту автомобильных трасс, но не предусмотрена возможность реконструкции трамвайных путей. Марат Хуснуллин сообщил, что Правительство готовит поправки в законодательство, предлагающие дать возможность регионам проводить ремонт трамвайных путей и контактной сети троллейбусов за счет дорожных фондов.

В России может подешеветь ипотека

[**https://www.pnp.ru/top/site/v-rossii-mozhet-podeshevet-ipoteka.html**](https://www.pnp.ru/top/site/v-rossii-mozhet-podeshevet-ipoteka.html)

**Похожие сообщения:**

**Парламентская газета, Москва, 4 декабря 2020, В России может подешеветь ипотека**

[**Курьер. Среда (kurer-sreda.ru), Бердск, 3 декабря 2020, Ипотечные ставки "пробивают дно": пора бежать за новым жильем или еще потерпеть?**](https://kurer-sreda.ru/2020/12/03/629484-ipotechnye-stavki-probivayut-dno-pora-bezhat-za-novym-zhilem-ili-eshhe-poterpet)

[**VESISKITIM.ru, Искитим, 3 декабря 2020, Стоит ли брать ипотеку в 2020 году или лучше подождать: что говорят эксперты**](https://vesiskitim.ru/2020/12/03/169584-stoit-li-brat-ipoteku-v-2020-godu-ili-luchshe-podozhdat-chto-govoryat-eksperty)

[**Ил Тумен (sakhaparliament.ru), Якутск, 3 декабря 2020, В России может подешеветь ипотека**](https://www.sakhaparliament.ru/ru/politika/novosti-gosdumy-rf/4031-v-rossii-mozhet-podeshevet-ipoteka)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 2 декабря 2020, В России может подешеветь ипотека**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241710608)

[**Covid.russia24.pro, Москва, 2 декабря 2020, В России может подешеветь ипотека**](https://covid.russia24.pro/moscow/267739476/)

Чебоксары.ру (cheboksary.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020

Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии

2 декабря 2020 года Глава Чувашии Олег Николаев провел расширенное совещание с руководителями организаций строительного комплекса региона. В заседании приняли участие депутаты Государственной Думы Российской Федерации Анатолий Аксаков, Алена Аршинова, Николай Малов, Леонид Черкесов, представители министерств и ведомств, администраций муниципалитетов, архитекторы и руководители проектных и банковских организаций.

В своем вступительном слове Олег Николаев отметил, что перед строительной отраслью стоит задача, поставленная Президентом страны, - добиться введения в 2030 году 1 млн 200 кв. метров жилья в целом по России. Достичь этого показателя должны помочь ряд программ, в том числе по стимулированию жилищного строительства, когда федеральные средства выделяются на развитие инфраструктуры.

Кроме того, сейчас в Государственной Думе Российской Федерации рассматривается проект федерального закона № 1023225-7 "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым предусматривается введение единого механизма комплексного развития территории. Олег Николаев подчеркнул, что законопроект основан на подходах, которые реализованы в Москве по программе реновации. И этот опыт будет распространен на всю страну, чтобы жилье, которое находится в неудовлетворительном состоянии, но еще не признано аварийным, могло бы войти в процесс перестройки городского пространства.

" Очевидно, что по отношению к Чебоксарам и Новочебоксарску нормы этого законопроекта мало применимы, но к малым городам они хорошо подходят. Но здесь есть другая проблема - пока там очень низкий спрос. Нам с вами надо проработать и вопросы градостроительного развития республики, и экономического развития, чтобы эти территории тоже были привлекательными для проживания. Тем более что малые города все больше включаются в различные программы стимулирования жилищного строительства и развития ипотеки ", - подчеркнул Глава Чувашии.

По данным министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики, за 11 месяцев текущего года, по предварительной оценке, в эксплуатацию введено 474 тысяч кв. метров жилья, что составляет 93% к аналогичному периоду прошлого года. При этом объем строительства многоквартирных домов сократился более чем на 9% и составил 341 тысяч кв. метров, объем строительства индивидуального жилья увеличился на 1,7% и составил 133 тысяч кв. метров. По предварительной оценке в 2020 году объем ввода жилья составит 601 тысяч кв. метров.

" В настоящее время на стадии строительства находятся 86 многоквартирных домов общей площадью 797 тысяч кв. м. Строительство данных объектов осуществляется 45 застройщиками. Из них к проблемным относятся 12 застройщиков, в объеме у которых 122 тысяч кв. метров", - доложил министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашии Александр Героев. Он отметил, что сейчас в республике реализуется 22 проекта комплексной застройки территорий на площади 836,76 га с планируемым жилищным фондом 6,4 млн кв. метров на период до 2025 года. На указанных территориях уже построено 1,9 млн кв. метров жилья, есть возможность строительства еще 4,5 млн кв. метров жилья.

По состоянию на 1 декабря 2020 г. в республике количество проектов строительства многоквартирного жилья с использованием счетов эскроу превысило количество проектов, завершаемых по старым правилам. При этом Чувашия продолжает лидировать среди субъектов ПФО как по количеству раскрытых эскроу счетов, так и по сумме средств, перечисленных с раскрытых счетов эскроу. С начала запуска проектного финансирования с использованием эскроу счетов в Чувашии построено и сдано в эксплуатацию 20 жилых домов общей площадью 156 тысяч кв. метров.

Александр Героев также сообщил, что заметное оживление на рынке жилищного строительства произошло с мая-июня текущего года после запуска новых ипотечных продуктов. По данным Центрального банка России, за 9 месяцев в республике выдано почти 13 тысяч жилищных кредитов на общую сумму 24,6 млрд рублей.

В 2021 году в республике запускается дополнительная программа по субсидированию ипотечных жилищных кредитов. На эти цели в 2021-2024 годах планируется направить 555,5 млн рублей бюджетных средств. В связи с этим ожидается и увеличение темпов жилищного строительства.

[**https://www.cheboksary.ru/chuv/107376\_oleg\_nikolaev\_provel\_soveschanie\_s\_predstaviteljami\_stroitelnoj\_otrasli\_chuvashii.htm**](https://www.cheboksary.ru/chuv/107376_oleg_nikolaev_provel_soveschanie_s_predstaviteljami_stroitelnoj_otrasli_chuvashii.htm)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 3 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-proshlo-v-cheboksarah/89346908/)

[**Russian.city, Москва, 3 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах**](https://russian.city/cheboksary/267784585/)

[**Gorodskoyportal.ru/nizhny, Нижний Новгород, 3 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах**](http://gorodskoyportal.ru/nizhny/news/news/66272721/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 3 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах**](https://news-life.pro/moscow/267784585/)

[**НТА Приволжье (nta-nn.ru), Нижний Новгород, 3 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах**](https://www.nta-nn.ru/news/pfo/2020/news_628188/)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 3 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-chuvashii/89345311/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 3 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://news-life.pro/moscow/267783507/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 3 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/03/v-cheboksarah-proshlo-soveschanie-s-predstavitelya)

[**Управление экологии города Чебоксары (gov.cap.ru), Чебоксары, 3 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://ekologia.cap.ru/Info.aspx?type=main&id=4333935)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-chuvashii/89328772/)

[**Государственная жилищная инспекция Чувашской Республики (goszhil.cap.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://goszhil.cap.ru/news/2020/12/02/oleg-nikolaev-provel-soveschanie-s-predstavitelyam)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://yalchiki.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-chuvashii/89324738/)

[**Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Чувашской Республике (gov.cap.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://gov.cap.ru/Info.aspx?type=main&id=4333408&gov_id=837)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-chuvashii/89324161/)

[**Яльчикский район (yaltch.cap.ru), с. Яльчики, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://yaltch.cap.ru/news/2020/12/02/oleg-nikolaev-provel-soveschanie-s-predstavitelyam)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-chuvashii/89324091/)

[**Gorodskoyportal.ru/cheboksary, Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://gorodskoyportal.ru/cheboksary/news/news/66254696/)

[**Портал органов власти Чувашской Республики (cap.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://www.cap.ru/news/2020/12/02/oleg-nikolaev-provel-soveschanie-s-predstavitelyam)

[**Елчек ен (елчекен.рф), с. Яльчики, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://елчекен.рф/2020/12/02/%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B3-%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%B5%D0%B2-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%BB-%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D1%81-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4/)

[**Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики (minstroy.cap.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://minstroy.cap.ru/news/2020/12/02/oleg-nikolaev-provel-soveschanie-s-predstavitelyam)

[**Кабинет Министров Чувашской Республики (km.cap.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://km.cap.ru/news/2020/12/02/oleg-nikolaev-provel-soveschanie-s-predstavitelyam)

[**Знамя победы (zp21rus.ru), с. Моргауши, 2 декабря 2020, Олег Николаев провел совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](http://zp21rus.ru/aktualno/11238-oleg-nikolaev-provel-soveshchanie-s-predstavitelyami-stroitel-noj-otrasli-chuvashii)

ТАСС, Москва, 2 декабря 2020

Хуснуллин сообщил, что решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле

Вице-премьер при этом отметил, что к повышению цен на новостройки привела не программа льготной ипотеки, а удорожание строительства из-за перехода на счета эскроу, дефицит трудовых мигрантов и валютные колебания

МОСКВА, 2 декабря. /ТАСС/. Решение о продлении программы льготной ипотеки на новостройки под 6,5% годовых будет приниматься в июле 2021 года. Об этом сообщил в среду вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в интервью телеканалу "Россия-24".

"Мы считаем, что решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле, как мы договорились. Все зависит от того, какая будет экономическая ситуация, какие будут доходы, поступления в бюджет", - сказал он.

Хуснуллин добавил, что к повышению цен на новостройки (в среднем 5-10%) привела не программа льготной ипотеки, а удорожание строительства из-за перехода на счета эскроу, дефицит трудовых мигрантов, валютные колебания. Однако, по его словам, льготная ипотека простимулировала жилищное строительство. Вице-премьер отметил, что, если на рынке будет больше предложения, то и цена перестанет расти. "Увязка баланса спроса и предложения - задача правительства, над которой мы сейчас работаем", - подчеркнул он.

Программа льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках была утверждена в конце апреля. 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 программа должна была завершиться 1 ноября 2020 года, но позже была продлена до 1 июля 2021 года.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10151081**](https://tass.ru/nedvizhimost/10151081)

**Похожие сообщения:**

[**Русипотека (rusipoteka.ru), Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин сообщил, что решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле**](http://rusipoteka.ru/lenta/market/husnullin_soobwil_chto_reshenie_o_prodlenii_lgotnoj_ipoteki_budet_prinimatsya_v_iyule/)

[**Rjevka.com, Санкт-Петербург, 2 декабря 2020, Хуснуллин сообщил, что решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле**](https://rjevka.com/news/estatenews/570945/)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин сообщил, что решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/husnullin-reshenie-o-prodlenii-lgotnoy-ipoteki)

[**Finanz.ru, Москва, 2 декабря 2020, Решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле - Хуснуллин**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/reshenie-o-prodlenii-lgotnoy-ipoteki-budet-prinimatsya-v-iyule-khusnullin-1029856865)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 2 декабря 2020, Хуснуллин сообщил, что решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-161919.html)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 2 декабря 2020, Решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле - Хуснуллин**

**ТАСС # Единая лента (Закрытая лента), Москва, 2 декабря 2020, Решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле - Хуснуллин**

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин сообщил, что решение о продлении льготной ипотеки будет приниматься в июле**](https://www.kvartiranew.ru/news_2020_12_520041.html)

[**https://argumenti.ru/society/2020/12/700121**](https://argumenti.ru/society/2020/12/700121)

[**Вести ФМ, Москва, 2 декабря 2020, Решение о продлении программы льготной ипотеки на новостройки примут в июле**](https://radiovesti.ru/news/2493491/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин не отказывается от идеи продлить льготную ипотеку**](https://theworldnews.net/ru-news/khusnullin-ne-otkazyvaetsia-ot-idei-prodlit-l-gotnuiu-ipoteku)

[**https://www.irn.ru/news/138679.html**](https://www.irn.ru/news/138679.html)

[**https://crimea.ria.ru/society/20201202/1119008943/Khusnullin-rasskazal-o-polze-neznachitelnogo-rosta-tsen-na-zhile.html**](https://crimea.ria.ru/society/20201202/1119008943/Khusnullin-rasskazal-o-polze-neznachitelnogo-rosta-tsen-na-zhile.html)

[**Город24 (gorod24.online), Феодосия, 2 декабря 2020, Хуснуллин рассказал о пользе незначительного роста цен на жилье**](https://gorod24.online/simferopol/news/163288-husnullin_rasskazal_o_polze_neznachitelnogo_rosta_tsen_na_jile.html)

[**Crimea-news.com, Симферополь, 2 декабря 2020, Хуснуллин рассказал о пользе незначительного роста цен на жилье**](https://crimea-news.com/society/2020/12/02/733245.html)

[**http://rosinvest.com/novosti/1424944**](http://rosinvest.com/novosti/1424944)

Журнал N1 (journal.n1.ru), Новосибирск, 2 декабря 2020

Россияне назвали покупку недвижимости лучшим вложением средств

Две трети опрошенных приобрели бы квартиру для личного пользования

Половина россиян при наличии крупной суммы денег хотела бы приобрести жилье. Об этом свидетельствует совместное исследование государственной компании "ДОМ.РФ" и ВЦИОМ.

Среди них 67% предпочли бы купить квартиру для собственного пользования. Еще 28% сдавали бы купленную недвижимость в аренду, а 2% перепродали бы жилье по более высокой цене.

"Результаты исследования свидетельствуют о большом прогрессе, достигнутом в жилищной сфере в последние годы. Вложение средств в жилье на этапе строительства теперь полностью безопасно, ведь с переходом на счета эскроу покупка квартир в новостройках сравнялась по надежности с приобретением готовых квартир. В стране создаются необходимые условия для того, чтобы граждане могли решать жилищный вопрос", - заявил гендиректор государственной компании "ДОМ.РФ" Виталий Мутко.

Также он отметил, что высокий спрос не носит спекулятивного характера, так как большая часть опрошенных хотела бы приобрести жилье, чтобы в будущем в нем проживать.

Отметим, что в России по итогам 2020-го года будет поставлен рекорд по объему выданной ипотеки. Об этом сообщил президент страны Владимир Путин.

[**https://journal.n1.ru/articles/rossiyane-nazvali-pokupku-nedvizhimosti-luchshim-vlozheniem-sredstv/**](https://journal.n1.ru/articles/rossiyane-nazvali-pokupku-nedvizhimosti-luchshim-vlozheniem-sredstv/)

ТАСС, Москва, 2 декабря 2020

Хуснуллин: число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов

Проекты жилищного строительства общей площадью 12 млн кв. м не могут получить банковское финансирование из-за низкой доходности, отметил вице-премьер

МОСКВА, 2 декабря. /ТАСС/. Проекты жилищного строительства общей площадью 12 млн кв. м не могут получить банковское финансирование из-за низкой доходности, вместе с этим в ряде регионов сократилось число новых строек, сообщил в среду вице-премьер РФ Марат Хуснуллин во время правительственного часа в Совете Федерации.

Ранее замглавы Минстроя России Никита Стасишин отмечал, что для достижения национальной задачи по ежегодному вводу 120 млн кв. м жилья в стройке одномоментно должны находиться проекты площадью 140 млн кв. м. При этом, согласно единой информационной системе жилищного строительства, в настоящий момент в России возводится 98 млн кв. м квартир. Согласно данным Росстата, в 2019 году в России ввели в эксплуатацию 82 млн кв. м жилья.

"Переход на счета эскроу привел к тому, что новые проекты в регионах не начинаются, и меня это сильно беспокоит. А как мы будем 120 млн кв. м в год строить?" - сказал Хуснуллин.

Он добавил, что если цена на жилье чуть-чуть поднялась, то в 30-40% регионах у застройщиков появилась хоть какая-то маржа. "Вот мы про низкомаржинальные проекты говорим. 12 млн кв. м в стране, которые получили разрешение на строительство, не строятся, банки не дают кредиты. За этими 12 млн кв. м стоят сотни тысяч рабочих мест, стоят те же обманутые дольщики", - отметил вице-премьер.

Он пояснил, что банки отказываются выдавать кредиты, так как у этих жилищных проектов доходность ниже 15%, однако в ряде регионов о такой высокой доходности не приходится даже говорить.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведется за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10150477**](https://tass.ru/nedvizhimost/10150477)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 3 декабря 2020, Хуснуллин: число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов**](http://finansenew.ru/estate/hysnyllin-chislo-novyh-proektov-jilishnogo-stroitelstva-sokratilos-v-riade-regionov)

[**FinMK.ru (finmk.ru), Москва, 3 декабря 2020, Названо число новых проектов жилищного строительства, которые не могут получить банковское финансирование**](https://finmk.ru/news/nazvano-chislo-novyh-proektov-zhilischnogo-stroitelstva-kotorye-ne-mogut-poluchit-bankovskoe-finansirovanie-2081)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 3 декабря 2020, Хуснуллин: число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241726845)

[**ЖКХ64 (gkh64.ru), Саратов, 3 декабря 2020, Хуснуллин: число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов**](http://gkh64.ru/news/48372-husnullin-chislo-novyh-proektov-zhilischnogo-stroitelstva-sokratilos-v-ryade-regionov.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 2 декабря 2020, Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин: число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=6BADBDD6-2502-0942-BEA8-1D1C528AFB88)

[**Bankir.ru, Москва, 2 декабря 2020, Число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов**](https://bankir.ru/novosti/20201202/cislo-novyh-proektov-zilisnogo-stroitelstva-sokratilos-v-rade-regionov-10186385/)

[**Banki.ru, Москва, 2 декабря 2020, Число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов**](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10937921)

[**Katashi.ru, Москва, 2 декабря 2020, Число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов**](https://katashi.ru/news/2959924/)

[**BankoDrom.ru, Москва, 2 декабря 2020, Число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов**](https://www.bankodrom.ru/novosti/304242/)

[**Finanz.ru, Москва, 2 декабря 2020, Число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов - Хуснуллин**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/chislo-novykh-proektov-zhilishchnogo-stroitelstva-sokratilos-v-ryade-regionov-khusnullin-1029856631)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 2 декабря 2020, Число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов - Хуснуллин**

[**MSN (msn.com), Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин: число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%d1%85%d1%83%d1%81%d0%bd%d1%83%d0%bb%d0%bb%d0%b8%d0%bd-%d1%87%d0%b8%d1%81%d0%bb%d0%be-%d0%bd%d0%be%d0%b2%d1%8b%d1%85-%d0%bf%d1%80%d0%be%d0%b5%d0%ba%d1%82%d0%be%d0%b2-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d0%b8%d1%89%d0%bd%d0%be%d0%b3%d0%be-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8c%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%b0-%d1%81%d0%be%d0%ba%d1%80%d0%b0%d1%82%d0%b8%d0%bb%d0%be%d1%81%d1%8c-%d0%b2-%d1%80%d1%8f%d0%b4%d0%b5-%d1%80%d0%b5%d0%b3%d0%b8%d0%be%d0%bd%d0%be%d0%b2/ar-BB1byBBB)

ГТРК Чувашия (chgtrk.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020

После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков

- Если на 1 января 2019 года в республике работали 57 застройщиков, то на сегодняшний день рынок строительства жилья насчитывает только 45 компаний. Об этом на совещании с руководителями строительной отрасли 2 декабря, - рассказал министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики Александр Героев.

Также Героев отметил, что с начала запуска проектного финансирования с использованием счетов эскроу в Чувашии построено и сдано в эксплуатацию 20 жилых домов общей площадью 156 тысяч кв. м.

Напомним, с 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, будут храниться на банковских счетах эскроу, строительство при этом будет вестись за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права собственности на первую квартиру. По данным Центробанка на 1 октября 2020 года в республике заключено 50 кредитных договоров на сумму 10,9 млрд рублей, открыты 5,3 тысячи эскроу-счетов, на которых размещено 11,3 млрд рублей.

Фото:Яндекс

[**https://chgtrk.ru/novosti/obshchestvo/posle-vvedeniya-eskrou-schetov-stroitelnyy-rynok-chuvashii-pokinuli-12-zastroyshchikov/**](https://chgtrk.ru/novosti/obshchestvo/posle-vvedeniya-eskrou-schetov-stroitelnyy-rynok-chuvashii-pokinuli-12-zastroyshchikov/)

**Похожие сообщения:**

[**Грани (grani21.ru), Новочебоксарск, 3 декабря 2020, Почти четверть застройщиков Чувашии ушли с рынка жилья после перехода на эскроу-счета**](http://www.grani21.ru/news/pochti-chetvert-zastrojshhikov-chuvashii-ushli-s-rynka-zhilja-posle-perehoda-na-jeskrou-scheta)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](https://vurnari.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-stroitelniy-rinok/89321753/)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](https://yadrin.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-stroitelniy-rinok/89321405/)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](https://shumerlya.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-stroitelniy-rinok/89318631/)

[**Вперед (вперёд21.рф), Шумерля, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](http://xn--21-dlcie3di0l.xn--p1ai/2020/12/02/%d0%bf%d0%be%d1%81%d0%bb%d0%b5-%d0%b2%d0%b2%d0%b5%d0%b4%d0%b5%d0%bd%d0%b8%d1%8f-%d1%8d%d1%81%d0%ba%d1%80%d0%be%d1%83-%d1%81%d1%87%d0%b5%d1%82%d0%be%d0%b2-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5/)

[**Наша жизнь (nashazhizn21.ru), с. Красные Четаи, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](http://nashazhizn21.ru/glavnoe/6739-posle-vvedeniya-eskrou-schetov-stroitel-nyj-rynok-chuvashii-pokinuli-12-zastrojshchikov)

[**Вурнарская районная газета (putpobedy.ru), п. Вурнары, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](http://putpobedy.ru/aktualno/6487-posle-vvedeniya-eskrou-schetov-stroitelnyj-rynok-chuvashii-pokinuli-12-zastrojshchikov)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-stroitelniy-rinok/89314407/)

[**Чувашинформ.рф, Чебоксары, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](http://чувашинформ.рф/archives/9373)

[**Знамя победы (zp21rus.ru), с. Моргауши, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](http://zp21rus.ru/glavnye-novosti/11232-posle-vvedeniya-eskrou-schetov-stroitel-nyj-rynok-chuvashii-pokinuli-12-zastrojshchikov)

[**https://chv.aif.ru/realty/details/iz-za\_eskrou-schetov\_rynok\_stroitelstva\_zhilya\_pokinula\_chetvert\_kompaniy**](https://chv.aif.ru/realty/details/iz-za_eskrou-schetov_rynok_stroitelstva_zhilya_pokinula_chetvert_kompaniy)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 2 декабря 2020, Из-за эскроу-счетов рынок строительства жилья покинула четверть компаний**](https://news-life.pro/chuvashia/267669853/)

[**RU24.pro, Москва, 2 декабря 2020, Из-за эскроу-счетов рынок строительства жилья покинула четверть компаний**](https://ru24.pro/267669853/)

[**Russian.city, Москва, 2 декабря 2020, Из-за эскроу-счетов рынок строительства жилья покинула четверть компаний**](https://russian.city/cheboksary/267669853/)

[**https://cheboksari.monavista.ru/news/3843778/**](https://cheboksari.monavista.ru/news/3843778/)

[**Jjew.ru, Москва, 2 декабря 2020, После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков**](http://cheboksari.jjew.ru/news/3843778/)

Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 2 декабря 2020

Девелоперы оценили преимущества

Партнерство застройщика и банка повышает надежность жилищного строительства.

Количество сделок застройщиков по схеме проектного финансирования в сентябре вдвое превысило показатель предыдущего месяца. Статистика свидетельствует о том, что застройщики адаптируются к новым условиям работы с использованием эскроу-счетов. Многие эксперты считают, что проектное финансирование уменьшило риски для всех участников девелопмента.

Напомним, новые правила финансирования строительства стали обязательными для российских застройщиков с 1 июля 2019 года. Ранее 214-ФЗ позволял застройщикам привлекать финансирование напрямую от дольщиков по договору участия в долевом строительстве, что позволяло застройщикам свободно перераспределять привлекаемые от дольщиков денежные потоки между своими строительными проектами и усиливало риски недофинансирования проектов. С 1 июля 2019 года "котловой" метод финансирования строительства запрещен на законодательном уровне. По новым правилам деньги граждан привлекаются строительными компаниями не напрямую, а аккумулируются на специальных банковских счетах эскроу, покрытых гарантией Агентства по страхованию вкладов (АСВ). Застройщики получат доступ к этим средствам лишь после сдачи дома в эксплуатацию.

Риск того, что девелопер не выполнит свои обязательства перед дольщиками, полностью исключен, так как финансирование строительства осуществляется и контролируется банком. Кроме того, защищен и подрядчик, поскольку выполненные им работы не могут быть не оплачены.

"С введением эскроу-счетов изменилась модель ценообразования у застройщиков. Ранее "на котловане" застройщик давал низкую цену на квартиру, повышая ее после каждого важного этапа строительства. В этой модели инвесторы на первоначальной стадии строительства брали на себя риск, что дом не будет достроен, но и получали доходность от роста цен. Сейчас застройщик, в рамках проектного финансирования по эскроу счетам, сразу ставит конечную цену с учетом кредитных средств от банка и инфляции".

Теперь риск для инвесторов в недвижимость лежит скорее не на застройщике, а на банке", - отмечает Артем Тузов, исполнительный директор департамента рынка капиталов инвестиционной компании "Универ Капитал".

Как отмечалось на недавнем заседании комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства "Строительная отрасль 2020: время перемен", банки стали полноправными участниками девелоперских проектов. С ними согласовывается план продаж, график производства работ, разрешительная документация и себестоимость, проводятся стресc-тесты проектов. Таким образом, партнерство застройщика и банка еще больше повышает надежность жилищного строительства.

Министерство строительства вводило изменения поэтапно: часть проектов достраивалась по старой схеме. На начало ноября текущего года, согласно статистическим данным, замещение старых проектов новыми приближается к 50%. Таким образом, жилищное строительство входит в новую эру рынка.

Активно привлекать проектное финансирование застройщики начали год назад, но многие еще сталкиваются с проблемами при получении кредитов. В Банке России полагают, что чаще всего компаниям отказывают из-за неполного пакета документов, предоставляемого вместе с заявкой. ЦБ отмечает и недостаточный уровень специалистов, которые готовят документы от имени застройщиков. Однако в банках, лидирующих по выдаче в этой сфере, уверены: при индивидуальном подходе к проектам особых сложностей не возникает.

К примеру, ПСБ предлагает оптимальную структуру финансирования именно с учетом особенностей проекта, используя такие гибкие и эффективные финансовые инструменты, как мезонинное финансирование, бридж финансирование, финансирование под альтернативный залог и будущую прибыль и другие инструменты, разработанные индивидуально под конкретный проект. Мезонинное финансирование - это дополнительные заемные средства, которые застройщик может привлечь сверх обычного кредитования, увеличив общую доступную сумму или частично заместив собственные средства.

В рамках бридж финансирования заемные средства предоставляются девелоперской компании на приобретение земельных участков или компаний-застройщиков, владеющих земельными участками, и финансирование расходов для получения разрешения на строительство после получения градостроительного плана земельного участка.

В ПСБ действуют оптимальные сроки принятия решений, предусмотрен поэтапный порядок рассмотрения проектов, позволяющий своевременно согласовать важные элементы сделки.

"Проекты финансируются по средневзвешенной ставке, которая зависит от объема денежных средств на счетах эскроу. Примечательно, что застройщик может управлять стоимостью финансирования проекта посредством реализации собственной стратегии продаж. Минимальная ставка финансирования достигает 0,01% годовых, - рассказывает Денис Векленко, заместитель регионального директора - начальник управления малого и среднего бизнеса операционного офиса "Воронежский" ПАО "Промсвязьбанк". - В случае, если застройщик относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, максимальная ставка финансирования (при отсутствии остатков на счетах эскроу) не превысит 7,5% годовых. Эта процентная ставка возможна при объеме финансирования не менее 300 млн рублей".

При структурировании сделок банк использует механизмы государственной поддержки, что позволяет снизить стоимость финансирования для застройщиков и компенсировать повышенные риски по проектам.

Реализуя проект с ПСБ, застройщик получает ожидаемую ставку финансирования, поскольку банк не капитализирует проценты при отсрочке их уплаты, а также возможность защиты процентных ставок от увеличения в случае негативных изменений экономической конъюнктуры. Отсутствие комиссий и дополнительных расходов, связанных с рассмотрением проекта, делает такое сотрудничество более эффективным для застройщика. Кроме того, банк самостоятельно осуществляет оценку коммерческой привлекательности проекта, проводит строительный аудит и мониторинг.

Другие банки предлагают свои продукты, повышающие привлекательность проектного финансирования в жилищном строительстве.

По словам генерального директора воронежского "Домостроительного комбината" Андрея Соболева, сказанным на торжественной церемонии заселения первого в Воронеже дома, построенного с использованием счетов эскроу, в Воронежской области "удалось наладить механизм, который позволяет комфортно и в минимальные сроки проводить все процедуры по оформлению ипотеки, покупке квартиры и проведению регистрации сделок с использованием эскроу-счетов".

Павел Сигал, первый вице-президент "Опоры России" считает, что прошедший год с небольшим после введения проектного финансирования с эскроу счетами показал, что рынок хорошо воспринял новую инициативу.

"Строительные фирмы остались в плюсе: реализовали то жилье, что строилось до введения эскроу-счетов (клиенты быстро покупали такие квартиры), получили деньги на дальнейшее возведение недвижимости, а недостаток финансовых средств закрыли с помощью кредитов, которые предоставляли крупные банки под низкий процент. За год застройщики возвели почти 100 млн кв. м жилья, третья часть пришлась на проектное финансирование.

Важно, что изменения в законе не привели к серьезному росту стоимости жилья, в прошлом году оно в среднем выросло на 2-3% в зависимости от региона".

[**http://www.kommersant.ru/doc/4594736**](http://www.kommersant.ru/doc/4594736)

Вместе-РФ, Москва, 2 декабря 2020

Хуснуллин: одним из факторов роста цен на строящееся жилье стал отъезд мигрантов

Вице-премьер Марат Хуснуллин назвал четыре фактора, вызвавших рост цен на российском рынке недвижимости.

Это переход на эскроу счета, ослабление рубля, программа льготной ипотеки и дефицит рабочей силы из-за отъезда мигрантов.

"К концу года строителей не осталось на стройке. 1,5 миллиона мигрантов вымылось, въехать в страну не могут", - сказал вице-премьер, отвечая на вопросы сенаторов в рамках правительственного часа в СФ.

По его словам, коронавирус нарушил производственные цепочки, а заработная плата строителей в некоторых регионах возросла от 40-50 тысяч рублей до 80-90 тысяч рублей, что отразилось на стоимости строительства.

Кроме того, валютная составляющая в жилье эконом-класса составляет 8-10%, а в жилье бизнес-класса доходит до 30%, что также приводит к росту цен на первичку, отметил Хуснуллин.

Программа льготной ипотеки сформировала повышенный спрос, но не стала основной причиной роста цен на недвижимость.

"Говорить, что только из-за ипотеки, это абсолютно необъективно", - считает вице-премьер.

По его словам, в сфере строительства жилья появились тревожные сигналы. Переход на счета эскроу привел к тому, что новые проекты в регионах не начинаются, это вызывает серьезное беспокойство, подчеркнул Хуснуллин.

Низкомаржинальные проекты, по его словам, не получают кредиты, и эту проблему нужно решать. Рост цен на жилье частично позволяет застройщикам увеличить маржу, сказал вице-премьер.

[**https://vmeste-rf.tv/news/khusnullin-odnim-iz-faktorov-rosta-tsen-na-stroyashcheesya-zhile-stal-otezd-migrantov/**](https://vmeste-rf.tv/news/khusnullin-odnim-iz-faktorov-rosta-tsen-na-stroyashcheesya-zhile-stal-otezd-migrantov/)

**Похожие сообщения:**

[**МиграNews (migranews.ru), Северодвинск, 2 декабря 2020, Названы 4 фактора, вызвавшие рост цен на недвижимость в России**](https://migranews.ru/articles/news/nazvany_4_faktora_vyzvavshie_rost_tsen_na_nedvizhimost_v_rossii/)

ТАСС, Москва, 2 декабря 2020

Хуснуллин допустил снижение ставки по ипотеке в России до 4-5% по примеру других стран

Вице-премьер привел в пример Китай, где ипотечные ставки находятся на уровне 3-5%

МОСКВА, 2 декабря. /ТАСС/. Ставки по ипотеке в России в перспективе могут быть снижены до 4-5%. Такое мнение высказал в среду вице-премьер Марат Хуснуллин на правительственном часе в Совете Федерации.

"На сегодняшний день, если мы хотим быть развитой страной в мире, то ипотека должна быть на уровне развитых стран. Ипотека должна быть 4-5% как во многих странах, которые достигли больших показателей по жилищному строительству", - сказал он.

Хуснуллин привел в пример Китай, где ипотечные ставки находятся на уровне 3-5%, а жилищное строительство является одной из основ экономики. "Мы тоже будем эту тему поддерживать. Пока у нас заложено, что ипотека должна быть на уровне 6%, но в зависимости от спроса и покупательской способности будем по этой теме работать", - пояснил вице-премьер.

Согласно данным Центробанка, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в октябре 2020 года, составила 7,3%.

Как сообщала в понедельник директор департамента жилищной политики Минстроя России Ольга Корниенко, средняя рыночная ставка по ипотечным кредитам в России, согласно обновленному нацпроекту "Жилье и городская среда", должна опуститься до 6% в 2030 году.

Рост цен на жилье

Рост цен на жилье связан с целым рядом причин, в том числе с переходом на эскроу-счета, ослаблением курса рубля и влиянием коронавируса, а не только с программой льготной ипотеки, сообщил Хуснуллин. "Когда говорят про увеличение цены, говорят, что это ипотека. Я говорю, что только из-за ипотеки - это неправда. Давайте смотреть правде в глаза - мы перешли на эскроу-счета. То есть мы за риски заплатили, все ушло в цену", - сказал он.

Вторая причина, по его словам, связана с ослаблением курса рубля. Так, валютная составляющая в жилье эконом-класса достигает 8-10%, в комфортном жилье - до 30-40%, пояснил вице-премьер.

Кроме того, коронавирус, по его словам, нарушил производственные цепочки - где-то срывались поставки, где-то строители не могли выйти на стройки, где-то из-за этого увеличились сроки строительства. "Кто за это платить должен? Тоже уходит в цену", - подчеркнул Хуснуллин.

Еще одна причина повышения цен на жилье связана с дефицитом рабочих на стройках - трудовые мигранты в связи с коронавирусом уехали из России и сейчас обратно вернуться не могут, отметил вице-премьер.

Он добавил, что только увеличение предложения и появление конкуренции позволит снизить цены.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10149235**](https://tass.ru/nedvizhimost/10149235)

**Похожие сообщения:**

[**Bankir.ru, Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин допустил снижение ставки по ипотеке в России до 4-5% по примеру других стран**](https://bankir.ru/novosti/20201202/husnullin-dopustil-snizenie-stavki-po-ipoteke-v-rossii-do-4-5-po-primeru-drugih-stran-10186377/)

[**Banki.ru, Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин допустил снижение ставки по ипотеке в России до 4-5% по примеру других стран**](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10937913)

[**BankoDrom.ru, Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин допустил снижение ставки по ипотеке в России до 4-5% по примеру других стран**](https://www.bankodrom.ru/novosti/304208/)

[**Katashi.ru, Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин допустил снижение ставки по ипотеке в России до 4-5% по примеру других стран**](https://katashi.ru/news/2959914/)

[**Finanz.ru, Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин не связывает рост цен на жилье только с льготной ипотекой**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/khusnullin-ne-svyazyvaet-rost-cen-na-zhile-tolko-s-lgotnoy-ipotekoy-1029856494)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин не связывает рост цен на жилье только с льготной ипотекой**

ИА Regnum, Москва, 2 декабря 2020

В Калужской области почти на треть выросли объемы жилищного кредитования

Калуга, 2 декабря 2020, 11:23 - REGNUM В Калужской области за 9 месяцев 2020 года объемы жилищного кредитования увеличились на 27% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года и составили около 20 млрд рублей. Об этом 2 декабря сообщила корреспонденту ИА REGNUM заместитель управляющего калужским отделением Банка России Лариса Захарова.

По ее словам, значительное расширение ипотечного кредитования произошло на фоне снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, внедрения программ господдержки. В сентябре 2020 года в Калужской области средняя ставка по ипотечным кредитам с учетом льготных программ составляла 7,35% годовых - с начала года ставки снизились в среднем на 1,6 процентных пункта. Динамику в данном сегменте поддержали также расчеты населения с застройщиками через банковские счета эскроу. С начала 2020 года калужанами открыто более тысячи таких счетов.

" Проектное финансирование демонстрирует в Калужской области устойчивый рост. Для населения важна гарантированная защищенность средств при покупке жилья с помощью счетов эскроу ", - подчеркнула Лариса Захарова.

В области также традиционно сохраняется высокое качество обслуживания ипотечных займов. Доля просроченных платежей в общей сумме задолженности на начало октября 2020 года составляет 1%. В период карантинных ограничений из-за коронавирусной инфекции банки в Калужской области поддержали заемщиков, оказавшихся в сложной ситуации, с помощью программ реструктуризации, как государственных ("кредитные каникулы"), так и собственных. Всего с начала действия мер поддержки 20 марта по 18 ноября 2020 года калужские банки реструктурировали 783 ипотечных кредита жителей региона на общую сумму 1,3 млрд рублей.

История вопроса

В последние годы в России в год вводится в действие порядка 80 млн квадратных метров жилых помещений в год, чуть менее половины приходится на индивидуальное жилищное строительство, то есть на частные дома.

Вместе с тем, со строительством жилья связаны давние, нерешенные проблемы. По данным отечественного министерства строительства и ЖКХ, в России на начало 2019 года существует 2006 долгостроев, в которых задействованы средства граждан. Многие строительные компании до сих пор находятся на грани банкротства. Пока что тенденции не утешительны: первый квартал 2019 года ознаменовано снижением ввода жилья на 5,6%.

[**https://regnum.ru/news/3130461.html**](https://regnum.ru/news/3130461.html)

**Похожие сообщения:**

[**Знамя Труда (kirovzt.ru), Киров (Калужская обл.), 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](http://kirovzt.ru/articles/13146)

[**Официальный сайт г. Кирова и Кировского района (adminkirov.ru), Киров (Калужская обл.), 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](http://www.adminkirov.ru/news/u_kaluzhan_povysilsya_spros_na_ipotechnoe_zhile__/)

[**Администрация Ферзиковского района (admferzik.ru), п. Ферзиково, 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](http://admferzik.ru/u-kaluzhan-povysilsya-spros-na-ipotechnoe-zhile/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](https://news-life.pro/kaluga-obl/267644052/)

Sibdom.ru, Красноярск, 2 декабря 2020

Ситуация на рынке строящегося жилья Красноярского края в третьем квартале 2020 года.

В третьем квартале 2020 года количество объектов, которые строятся по старым правилам, в Красноярском крае сравнялось с числом тех, что возводятся на кредитные средства с использованием эскроу-счетов. По данным службы строительного надзора, 48 жилых домов строятся на деньги дольщиков, по этим объектам застройщики делают отчисления в компенсационный фонд, и еще 48 - на выданные банками кредиты.

"Застройщики начали активнее переходить на эскроу-счета в этом году после того, как банки снизили процентные ставки по проектному финансированию, - рассказала руководитель отдела надзора за долевым строительством краевой службы строительного надзора и жилищного контроля Елена Хамардюк. - В Красноярске есть примеры, когда строительные компании сначала получили заключение службы о соответствии критериям строительной готовности, а затем изменили решение и стали использовать эскроу-счета".

При этом большинство новых объектов застройщики начинают на собственные средства. И только после того как дом достиг определенной степени готовности, компании переходят на использование эскроу-счетов, в объекте начинаются продажи квартир. В настоящий момент на свои деньги строительные компании возводят 67 жилых домов. Продажи в этих объектах осуществляются с депонированием на счетах эскроу, но кредитные средства пока застройщики не привлекают.

Строительство значительного количества объектов не ведется

В общей сложности в процессе строительства в регионе находится больше 2,5 млн кв. м жилья. Но не на всех этих объектах ведутся работы. Значительную долю в общем объеме строящегося жилья - 436 тыс. кв. м - составляют проблемные дома. В эту категорию в Красноярском крае попадают 76 объектов.

Кроме того, на ряд объектов застройщики хоть и получили разрешения на строительство, к работе еще не приступали. Это задел на будущее. Строительство на этих площадках начнется не раньше, чем появится устойчивый рост спроса на рынке жилья.

Всплеск покупательской активности, вызванный госипотекой, привел к тому, что застройщики вывели на рынок несколько таких проектов. В этом году строительные компании получили заключения стройнадзора на 26 новых домов. При этом разрешений на строительство выдано меньше. Это говорит о том, что часть разрешений были получены раньше, застройщики только ждали подходящего момента для запуска проектов.

Спрос на квартиры в новостройках вырос в третьем квартале 2020 года

Что касается спроса, то, согласно данным отчетности, которую строители сдают в надзорную организацию, количество договоров долевого участия по сравнению с прошлым годом сократилось. При этом сумма, полученная застройщиками по договорам, увеличилась. То есть строительные компании продали меньше квартир, но за большие деньги. На рынке долевого строительства выросли цены.

"Цена квадратного метра на рынке новостроек осенью 2020 года достигла пика, по нашим данным, она превышает показатели предыдущих лет. В краевом центре появились объекты со стоимостью квадратного метра выше 100 тысяч рублей, чего не было никогда. Рост был вызван низкой процентной ставкой по ипотеке, а также тем, что после сокращения доходности по депозитам в качестве способа сохранить средства многие выбрали вложения в недвижимость", - отмечает Елена Хамардюк.

Если же сравнивать количество заключенных договоров долевого участия не с прошлым годом, который кардинально отличается от нынешнего, а с предыдущим кварталом 2020 года, то количество договоров выросло. Во втором квартале застройщики Красноярского края заключили 1,2 тыс. договоров, на строительство жилья было привлечено 5,5 млрд рублей. В третьем квартале этого года - уже 2,5 тыс. договоров долевого участия. Общая сумма полученных от дольщиков средств на строительство составила 9,1 млрд рублей.

В Красноярском крае стало меньше застройщиков

Еще одна тенденция этого года - продолжает снижаться количество застройщиков, работающих на строительном рынке. Как и предполагали эксперты после реформы долевого строительства, с рынка уходят небольшие строительные компании, которым сложно отвечать требованиям банка для получения кредита на строительство жилья. В третьем квартале 2019 года в Красноярском крае работало 106 застройщиков, в аналогичный период этого года - 93 компании.

[**https://www.sibdom.ru/news/15718/**](https://www.sibdom.ru/news/15718/)

ИА Regnum, Москва, 2 декабря 2020

Хуснуллин объяснил резкий рост цен на недвижимость после льготной ипотеки

Москва, 2 декабря 2020, 11:51 - REGNUM Недавний рост цен на жилье связан не только со снижением ипотечной ставки, а носит комплексный характер. Об этом 2 декабря заявил заместитель председателя правительства России Марат Хуснуллин на "правительственном часе" в Совете Федерации.

"Когда говорят про увеличение цены и говорят, что это ипотека - я говорю, что только из-за ипотеки, это неправда. Давайте правде в глаза смотреть: мы перешли на эскроу-счета. Стоимость денег от 2% до 12% легла в себестоимость строительства. За это кто должен платить? То есть мы за риски заплатили, все ушло в цены", - заявил Хуснуллин.

"Второй вопрос: из-за ослабления курса рубля, у нас валютная составляющая жилья эконом-класса составляет 8−10%, в комфортном жилье составляет до 30−40%. За разницу в валюте кто должен платить? Тоже ушло в цену", - указал он.

В-третьих, эпидемия коронавируса серьезно отразилась на производственных цепочках.

"Где-то поставка сорвалась, где-то строители не вышли, где-то транспортировка, сроки строительства удлинились. За это кто должен платить? Тоже уходит в цену", - пояснил вице-премьер.

"Четвертое: трудовые ресурсы. У нас к концу года строителей не осталось на стройке. Полтора миллионов мигрантом вымылось, въехать в страну не могут", - отметил Хуснуллин.

История вопроса

"Правительственный час" в Совете Федерации - одна из форм парламентского контроля. В рамках мероприятия министр или иной приглашенный выступает с докладом по заранее установленной актуальной теме, потом отвечает на вопросы сенаторов, после парламентарии дают оценку и высказывают свои предложения. 2 декабря 2020 года в рамках "правительственного часа" выступил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин на тему: "О мерах правительства Российской Федерации по развитию строительной отрасли и модернизации дорожно-транспортной инфраструктуры".

[**https://regnum.ru/news/3130672.html**](https://regnum.ru/news/3130672.html)

**Похожие сообщения:**

[**Allnw.ru, Санкт-Петербург, 2 декабря 2020, Хуснуллин объяснил резкий рост цен на недвижимость после льготной ипотеки**](https://lenobl.allnw.ru/news/388555)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин объяснил резкий рост цен на недвижимость после льготной ипотеки**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241681400)

[**http://www.business-gazeta.ru/news/490678**](http://www.business-gazeta.ru/news/490678)

[**https://www.irn.ru/news/138666.html**](https://www.irn.ru/news/138666.html)[**Народное телевидение Мордовии (ntm13.ru), Саранск, 2 декабря 2020, Мордовия вошла в число регионов, где не выросли цены на новостройки**](https://ntm13.ru/news/mordoviya-voshla-v-chislo-regionov-gde-ne-vyrosli-ceny-na-novostrojki/)

[**Hornews.ru, Саранск, 2 декабря 2020, Хуснуллин: рост стоимостей на новостройки связан не всего с льготной ипотекой - Недвижимость, 02.12.2020**](https://hornews.ru/2020/12/02/husnullin-rost-cen-na-novostroyki-svyazan-ne-tolko-s-lgotnoy-ipotekoy-nedvizhimost-02122020.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 2 декабря 2020, Хуснуллин: рост стоимостей на новостройки связан не всего с льготной ипотекой - Недвижимость, 02.12.2020**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/66248580/)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин: рост цен на новостройки связан не только с льготной ипотекой**](https://realty.ria.ru/20201202/novostroyki-1587307589.html)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента (Закрытая лента), Москва, 2 декабря 2020, Хуснуллин: рост цен на новостройки связан не только с льготной ипотекой**

[**https://www.pnp.ru/politics/khusnullin-ocenil-vliyanie-lgotnoy-ipoteki-na-stoimost-zhilya.html**](https://www.pnp.ru/politics/khusnullin-ocenil-vliyanie-lgotnoy-ipoteki-na-stoimost-zhilya.html)

Обнинск.Name, Обнинск, 2 декабря 2020

В ковидный год вырос спрос на ипотечное жилье

Автор: Пульная Татьяна

В последний месяц года подводятся итоги.

Несмотря на сложный период, калужане воплощали мечту о своем жилье в реальность. В отделении по Калужской области Главного управления Банка России по Центральному федеральному округу рассказали о росте объема жилищного кредитования. В первые девять месяцев года показатель вырос на 27 процентов в сравнении с аналогичным периодом 2019 года и составил порядка 20 миллиардов рублей.

"Расширение ипотечного кредитования произошло на фоне снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, внедрения программ господдержки. В сентябре в Калужской области средняя ставка по ипотечным кредитам с учетом льготных программ составляла 7,35 процентов годовых - с начала года ставки снизились в среднем на 1,6 процентных пункта", - сообщила заместитель управляющего калужским отделением Банка России Лариса Захарова.

Как добавили в банке, динамику в этом сегменте поддержали также расчеты населения с застройщиками через банковские счета эскроу, гарантирующие полную безопасность покупки строящегося жилья.

С января по сентябрь калужане открыли свыше тысячи таких счетов.

"Проектное финансирование демонстрирует в Калужской области устойчивый рост. Для населения важна гарантированная защищенность средств при покупке жилья с помощью счетов эскроу", - пояснила Лариса Захарова.

Стоит отметить, что в Калужской области сохраняется высокое качество обслуживания ипотечных займов. При этом доля просроченных платежей в общей сумме задолженности на начало октября составляет всего 1 процент. Это стало возможным благодаря поддержке банками заемщиков в период карантина. Оказавшимся в сложной ситуации калужанам предоставили "кредитные каникулы". С 20 марта по 18 ноября банки реструктурировали 783 ипотечных кредита на общую сумму в 1,3 миллиарда рублей.

Судя по статистике, коронавирус не намерен покидать наш регион. Поэтому банки продолжают помогать заемщикам. Банк России рекомендовал кредиторам продолжить до конца 2020 года реструктурировать кредиты и займы граждан, которые столкнулись с существенным сокращением доходов.

[**https://obninsk.name/news29742.htm**](https://obninsk.name/news29742.htm)

**Похожие сообщения:**

[**Бабынинский вестник (бабынинский-вестник.рф), п. Бабынино, 3 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](http://бабынинский-вестник.рф/news/centrobank_informiruet/u_kaluzhan_povysilsya_spros_na_ipotechnoe_zhile)

[**Дзержинский район Калужской области (admkondrovo.ru), Кондрово, 2 декабря 2020, Банк России информирует**](http://admkondrovo.ru/news/2984/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=1A89A351-7825-B649-ACC9-B2C472DD60FA)

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](https://kirovkaluga.bezformata.com/listnews/povisilsya-spros-na-ipotechnoe-zhile/89312755/)

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](https://lyudinovo.bezformata.com/listnews/povisilsya-spros-na-ipotechnoe-zhile/89304804/)

[**Администрация муниципального района Город Людиново и Людиновский район (адмлюдиново.рф), Людиново, 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](http://адмлюдиново.рф/u-kaluzhan-povysilsya-spros-na-ipotechnoe-zhil-e.html)

[**Russian.city, Москва, 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](https://russian.city/kaluga/267644052/)

[**Russia24.pro, Москва, 2 декабря 2020, У калужан повысился спрос на ипотечное жилье**](https://russia24.pro/kaluga-obl/267644052/)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 2 декабря 2020

Тренды и локация: как сочетаются эти понятия?

Чуть более полутора лет назад строительные компании начали работать с эскроу-счетами. И сегодня уже можно с уверенностью говорить, что девелоперы смогли адаптировать свою работу под новое законодательство, причем довольно успешно. Несмотря на все изменения и непростую экономическую ситуацию, строители продолжают плотно взаимодействовать с банками и реализовывать серьезные проекты с учетом последних тенденций на рынке недвижимости.

Одной из последних крупных сделок на строительном рынке стало открытие банком ДОМ.РФ кредитной линии на 7,8 млрд рублей ГК "Полис Групп" для строительства нового ЖК. Это уже второй успешный пример такого сотрудничества. Как сообщил "ДП" представитель застройщика, благодаря уполномоченному в сфере жилищного строительства банку компания смогла безболезненно адаптироваться к новым реалиям, перейти на проектное финансирование, не сокращая при этом темпов строительства. Новый ЖК комфорт-класса "Полис Приморский", где на днях был объявлен старт продаж, - это еще один проект компании, реализуемый по соседству с Юнтоловским лесопарком. Раньше здесь располагалась деревня Каменка, теперь же это перспективная локация на севере Приморского района.

Стоит отметить, что именно Приморский район сегодня является одним из лидеров по продаже жилья в Петербурге. Столь высокий спрос эксперты объясняют тем, что он наиболее комфортен для жизни. Таковым его делают развитая социальная инфраструктура с обилием торговых центров, детских садов, школ, медицинских учреждений, а также близость Финского залива и множества зеленых зон - помимо Юнтоловского заказника, это и Парк 300-летия Петербурга, и Удельный парк, и Озеро долгое. Кроме того, район становится все более привлекательным с точки зрения транспортной доступности: помимо уже имеющихся развязок с КАД и ЗСД, в скором времени планируется открыть еще один съезд с ЗСД. Здесь также работают пять станций метро, и еще две строятся - "Туристская" и "Шуваловский проспект".

Большое влияние на формирование облика северо-западной части Приморского района в целом оказало и строительство "Лахта центра". За последние несколько лет здесь появился целый ряд жилых комплексов комфорт и бизнес-класса, и, как следствие, сформировалась новая социальная и деловая среда, состоящая из людей с достаточно высоким уровнем дохода. Причем каждый жилой комплекс органично дополняет уже имеющуюся инфраструктуру. Так, проект ЖК "Полис Приморский" предусматривает три детских сада, которые вместе смогут принимать 420 детей, и школу на 550 мест. Два отдельно стоящих многоуровневых паркинга, вмещающих до 880 автомобилей, а также открытые гостевые парковки значительно облегчат проезд по прилегающим к комплексу дорогам.

Эксперты отмечают, что все это сегодня имеет немаловажное значение при выборе недвижимости. И если раньше в проектах комфорт и бизнес-класса покупателей в первую очередь интересовали цена и локация, то теперь также существенно возросло количество запросов по эконаправлению. Будущих жителей интересует даже то, из какого материала выполнено покрытие на спортивной и детской площадках, есть ли во дворе тренажеры или зоны для воркаута. Количество таких запросов особенно увеличилось после первой волны пандемии, во время которой горожане поняли, что в любой момент могут быть ограничены границами своего жилого комплекса.

/

Купить фото

Эту тенденцию учли при строительстве ЖК "Полис Приморский". Например, при создании ландшафтного дизайна здесь был применен особый вид садовой архитектуры - геопластика. Технология позволяет за счет изменения уровня высоты воссоздать естественный рельеф земли с ее холмами и пригорками, песчаными островками. А в сочетании с тщательно подобранными сортами деревьев и кустарников - это и березы, и горные сосны, и ели - во дворах ЖК удалось воссоздать уникальную природу русского севера. Что касается материала, из которого выполнены большинство элементов конструкций игровых комплексов, - это натуральное дерево робиния, прочный и безопасный материал. Не менее продуманы и рекреационные зоны для взрослых: удобные скамейки на территории, беговая дорожка, столы для настольного тенниса, площадка для панна-футбола, тренажеры для уличного фитнеса.

Весь архитектурный облик ЖК подчеркивает преимущества локации с ее обилием зеленых зон и близостью к берегу Финского залива: фасады в кремовом и коричневом тонах напоминают песчаный берег залива, с ними гармонично сочетаются по цветовой гамме и конструкции витражей. За счет средней высотности корпусов - 10-13 этажей - нет ощущения "каменных джунглей". Одним словом, все продумано, чтобы жители комплекса всегда с удовольствием возвращались домой.

[**https://www.dp.ru/a/2020/12/01/Trendi\_i\_lokacija\_kak\_dev/**](https://www.dp.ru/a/2020/12/01/Trendi_i_lokacija_kak_dev/)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 2 декабря 2020, Тренды и локация: как сочетаются эти понятия?**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%d1%82%d1%80%d0%b5%d0%bd%d0%b4%d1%8b-%d0%b8-%d0%bb%d0%be%d0%ba%d0%b0%d1%86%d0%b8%d1%8f-%d0%ba%d0%b0%d0%ba-%d1%81%d0%be%d1%87%d0%b5%d1%82%d0%b0%d1%8e%d1%82%d1%81%d1%8f-%d1%8d%d1%82%d0%b8-%d0%bf%d0%be%d0%bd%d1%8f%d1%82%d0%b8%d1%8f/ar-BB1byjvY)

Новый проспект (newprospect.ru), Санкт-Петербург, 2 декабря 2020

Игорь Водопьянов: "Я уже никуда не тороплюсь"

Автор: Конфисахор Александра

Игорь Водопьянов, владелец УК "Теорема", в интервью "Новому проспекту" рассказал, чему научился у главного архитектора города Владимира Григорьева, изменился ли инвестиционный климат при губернаторе Александре Беглове и каким он видит рынок офисной недвижимости в ближайшее время. Как вы пережили локдаун, который у нас был весной? Многих ли арендаторов потеряли?

- На самом деле ситуация оказалась лучше, чем мы предполагали в самом начале. В целом мы рассчитываем, что общие потери по арендной плате за этот год составят 7% - это и за счет тех, кто съехал, и за счет тех, кому дали скидку. Причем скидку по аренде давали буквально на 2 месяца и незначительную. В целом арендные ставки сохранились на прежнем уровне. Если говорить про количество съехавших фирм, то их не очень много - до 5%.

Во всей этой истории меня больше всего удивляет следующее: много офисов крупных компаний стоят пустые, они платят арендную плату, а приходит в них 20% персонала. Вот это несколько тревожит, потому что не очень понятно, что дальше будет.

Как вы оцениваете самочувствие рынка офисной недвижимости? Сейчас есть разные мнения на этот счет, вплоть до того, что в ближайшем будущем офисы отомрут.

- Я описал ситуацию такой, какая она есть на сегодняшний день. Какой она будет через полгода, я не знаю. Мне кажется, что нужно начать возвращать людей на работу, и это однозначно произойдет, потому что вся эта работа на удаленке - это полная байда. Иначе считают лишь люди, которые не понимают, о чем они говорят. Вот журналисты пишут о том, что нужна удаленка, но они сами, по большому счету, и так всю жизнь на удаленке работают. А все разумные люди понимают, что на удаленке никто работать не может.

Может быть, это все-таки зависит от уровня самоорганизации самих людей и выстраивания связей в компании?

- Уровень самоорганизации у людей очень низкий. Когда они начинают работать на удаленке, резко падают связи в компании и эффективность работы. Нет, ну, например, КИО (комитет имущественных отношений. - Прим. "НП"), КГА (комитет по градостроительству и архитектуре. - Прим. "НП"), комитет по строительству так могут работать - у них производительность труда вообще никак не изменится: что так ничего не происходит, что сяк ничего не происходит. А если компания работает на конкурентном рынке, то, конечно, никакой удаленки быть не может.

Вам доводилось сталкиваться с работой этих комитетов во время периода локдауна?

- У них не сильно изменилась ситуация: как раньше ничего невозможно было решить, так и сейчас. Их основная проблема в другом: очень низкий уровень квалификации кадров. Есть костяк, который принимает какие-то решения, но когда эти решения спускают вниз, там люди уже совсем ничего не понимают. Ну вообще ничего!

Как раз к вопросу о КГА. Вы несколько лет назад критиковали главу комитета Владимира Григорьева. Что-то сейчас изменилось?

- Да, я понял всю мудрость этого человека! Не надо никуда торопиться - это главное! Я думаю, что эту мудрость я от него перенял. Я уже никуда не тороплюсь.

По каким проектам вы сейчас работаете с ним?

- Мы делаем один проект планировки 8 лет и еще два проекта планировки по 5 лет каждый.

У вас была дискуссия с властями по поводу застройки в Петродворце 200 гектаров. В какой стадии сейчас находится проект?

- Да, вот его мы 8 лет и делаем. Там как развивались события? При главном архитекторе Олеге Рыбине в 2015 году мы сделали проект планировки, его утвердил КГА, и этот проект планировки попал в юридический комитет Смольного. Там он успешно пролежал до момента, пока не изменились региональные нормативы градостроительного проектирования, и нам написали следующее: "Приведите проект в соответствие".

Мы это сделали, и КГА должен был передать документы опять в юркомитет. Но сменился главный архитектор города, в КГА раскритиковали наш проект, посоветовали сделать новый и вынести его на Градсовет.

Мы нарисовали проект заново, прошли Градсовет, утвердили, потом прошли первый этап ППТ (проект планировки территории. - Прим. "НП"), сейчас вот окончательно все согласовали и сдаем документы в КГА для того, чтобы утвердить второй этап ППТ. Но данная территория была внесена в ПЗЗ (правила землепользования и застройки. - Прим. "НП") в зону КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий. - Прим. "НП"). А для того, чтобы там утвердить ППТ, нужно заключить с городом соглашение о КУРТ.

Тут мы столкнулись с другой проблемой: за 4 года Смольный так и не разработал регламент того, как заключать соглашение по КУРТ и кто его будет заключать.

В общем, на сегодняшний день никто соглашений по КУРТ не заключал, так как нет регламента, но заключить его надо, для того чтобы утвердить ППТ. Чудны дела твои, Господи!

Идея создания КУРТ была следующая: если на территории много собственников, для того чтобы увязать все их интересы, им вводят режим комплексного устойчивого развития территорий, в рамках которого они решают все свои вопросы. Почему им пришла в голову такая мысль, я не знаю, и как это должно было повлиять на мнение собственников, я тоже не знаю. На вопрос "как так, я же там единственный собственник-то, зачем же вы включили эту зону в КУРТ", мне ответили примерно следующее: "Ну ничего, вот мы с вами, товарищ Водопьянов, и разработаем процесс заключения договора по КУРТ". На мне будут, наверное, какой-то эксперимент ставить.

А как обстоят дела с застройкой территории "Пластполимера"?

- С "Пластполимером" я максимально далеко продвинулся. У меня есть ощущение, что, наверное, за первую половину следующего года выйдем на постановление правительства. Пока решили, что в том районе нужно еще отремонтировать поликлинику. А кто ее должен отремонтировать? Конечно, я. Я с этим полностью согласился, потому что это, опять же, мудрое решение. Кто же должен ремонтировать поликлинику? Только я! Причем поликлинику, которая не находится в периметре утверждаемого проекта планировки.

То есть это такая дополнительная нагрузка?

- Да-да-да. Ну, я сознаю, что поликлиника крайне необходима городу. Просто иногда удивляюсь, что у некоторых застройщиков почему-то социалку выкупают, а у некоторых не выкупают. Возникает вопрос.

Как развивается ваш проект на территории завода "Химволокно"?

- В январе этого года мы получили сводное заключение КГА, следующий этап - это общественные слушания, но в связи с тем, что у нас тут пандемия, они не проводились. И вот сейчас общественные слушания перевели в удаленный электронный режим. Кстати, эту историю я полностью поддерживаю, потому что у нас есть целый пласт городских сумасшедших, которые используют трибуну общественных слушаний просто как место для митинга. Они ездят по городу и прямо продвигают свои лозунги, причем на вопрос "товарищи, вы же из Пушкина приехали, вам-то какое дело, может, узнаем мнение местных жителей?" они отвечают: "Нет! По законодательству я имею право как житель города!" Да имеешь ты право, но давайте высказывать какие-то здравые идеи в рамках обсуждаемого проекта.

А на Васильевском острове у вас...

- Ой, там все, труба.

Расскажите, пожалуйста.

- Рядом с моим проектом давным-давно "ЛенСпецСМУ" построило комплекс на 110 тыс. м 2, и вследствие этого строительства там образовался дефицит как детских садов, так и школ. И еще построил большой комплекс Setl, и дефицит садов и школ стал еще больше. Поэтому, когда я долго и нудно утверждал ППТ на Васильевском острове, на последней встрече главный архитектор города предложил построить школу и детский сад, которых так не хватает жителям Васильевского острова. Я возразил: "Тогда я смогу построить здесь только 10 тыс. м 2 жилья. Зачем ради этого сносить два завода?". На это главный архитектор сказал: "Ну, тогда будем считать, что эта территория зарезервирована для будущих поколений".

Получается, на вас перевесили социальную нагрузку за все окружающие постройки?

- Да.

А когда там строили "ЛенСпецСМУ", Setl и другие, им не говорили, что надо бы социалку построить?

- Как сказал главный архитектор, это было безответственное решение.

А под что-то другое можно эту землю можно использовать?

- А подо что? Там, конечно, можно разбить парк.

Можете дать оценку: как работает строительный блок в период губернаторства Георгия Полтавченко и как сейчас - при Александре Беглове? Кто, на ваш взгляд, адекватнее и эффективнее?

- Сейчас пришло другое поколение, которое я лучше знаю. В целом каждый из них хороший парень, с каждым можно на какую-то тему поговорить, и каждый скажет: "Да это хорошая идея, да, мы ее решим". Но после этого ничего не происходит. Но это такой общий подход государственный, он не зависит от персоналий. Нельзя сказать "замените вот этого Васю на вот этого Петю, и что-то поменяется". Не поменяется! Это называется процесс забюрокрачивания, и он планомерно идет.

А в целом как вы можете оценить городское развитие при Беглове и при Полтавченко?

- Примерно одинаково. Единственное, что я бы отметил: Беглов больше погружен в проблемы города, вникает в происходящее и участвует в решении этих проблем.

Из-за пандемии пришлось от чего-то отказаться или пересмотреть планы на развитие каких-то территорий?

Слушайте, ну это же не ларек по торговле колбасой. Строительные циклы очень длинные, и такие события, какие происходят в этом году, на них сказываются не сильно. Вот мы сейчас, например, копаем яму немыслимого размера (планируется строительство бизнес-центра. - Прим. "НП"). Что, мы бросим ее копать, что ли? Нет, и копаем, и строим. Но если раньше у нас была идея, кто будет сидеть в этом бизнес-центре, то теперь у нас нет такой идеи. Раньше было больше оптимизма, потому что у нас были предварительные разговоры с разными интересантами. Сейчас меньше оптимизма, потому что эти предварительные разговоры закончились. В этом году, когда был совсем разгар чудес, мы на 2 месяца приостановили работы, потом снова к ним вернулись.

Что касается вашего проекта "Пять звезд", он уже полностью закончен?

- Там остались непроданными 30 квартир и половина парковочных мест.

Вы довольны тем, как этот проект был реализован?

- Да, все нормально получилось. Конечно, можно было побольше подзаработать, тем более некоторые вещи, мне кажется, мы сделали излишне хорошо...

На самом деле вид с набережной получился очень красивый.

- Спасибо. Но это не мне спасибо, а господину Чобану (руководитель бюро SPEECH Сергей Чобан. - Прим. "НП").

Но реклама "Пяти звезд" была сексисткая. Она привлекала аудиторию?

- А и нормально! Это я просто забавлялся. Я считаю, что реклама очень малое влияние оказала на продажи.

Застройщики стали больше или меньше зарабатывать после всех новшеств, например, когда ввели эскроу-счета?

- Мне кажется, что переход на эскроу-счета не имел большого смысла. Он привел к тому, что банки стали больше зарабатывать. При этом понятно, какие именно банки начали зарабатывать: наш прекрасный, самый продвинутый в мире Герман Оскарович Греф, например.

Я считаю, что было бы лучше принять другое решение. Вот человек хранит вклад в банке, и государство гарантирует ему возврат 1,5 млн рублей, если с банком что-то случится. Сколько бы там денег ни пропало, вернут ровно столько. Почему нельзя сделать по аналогии: власть гарантирует обманутому дольщику 30 м 2 по цене региона. Кинули человека - пусть он идет к родному государству, которое ему выплатит денег за 30 м 2, и он больше не будет иметь отношения к объекту.

Вы имеете в виду по 30 квадратных метров вне зависимости от того, сколько купил?

- Конечно. Страховка по вкладам же тоже лишь полтора миллиона вне зависимости от того, сколько ты вложил.

Ну, это как-то не очень правильно.

- А с банками правильно? У нас же все-таки рынок. Если не хочешь, чтобы тебя кинули, ну, купи, условно говоря, у ЛСР - известно, что ЛСР никого не кидает. Или купи у Setl - он тоже никого не кидает. Ну, посмотри историю компании, оцени свои и ее риски! Покупатель же должен какую-то ответственность тоже нести?

Два года назад вы говорили о том, что у вас есть обязательства перед банками на $75 млн, они у вас еще остались?

- Да, мы понемногу гасим кредиты, и они давно уже переведены в рубли, поэтому нагрузка стала значительно меньше. И, конечно, это только благодаря деятельности нашего государства, которое мудро снизило курс рубля, потому что это должно помочь развитию России. Странно, почему тогда сразу до 150 рублей за доллар не снизить? Тогда, наверное, Россия вообще бы развивалась со страшной силой. Вот благодаря этому снизились мои задолженности перед банками.

В течение скольки лет планируете расплатиться?

- Во-первых, никто не сказал, что мы планируем расплатиться. Ставки сейчас понизились вполне. Во-вторых, я могу, конечно, пытаться экстренно расплатиться, но тогда я ничего строить не смогу - у меня все будет уходить на погашение кредита. Это же нормальная ситуация, что есть кредиты у компании, на эти кредиты компания живет и развивается.

Есть ли у вас какие-нибудь планы по покупке новых активов?

- Я бы лучше что-нибудь продал.

А что?

- Да все бы продал. Как говорил Фридман, "если у вас нет цены, за которую вы готовы продать бизнес, значит, это не бизнес, а хобби".

Ведете с кем-то переговоры? Есть желающие купить, например, ваши проекты под жилье?

- Да, желающие купить есть, но все время происходит одна и та же история. Я с несколькими крупными компаниями разговаривал, им для покупки нужны утвержденные ППТ. Все же понимают, что если ты проект уже 5 лет утверждаешь, то можешь утверждать его еще столько же.

А что касается бизнес-центров?

Сейчас много кто банкротится, и много что продается по вполне себе разумным ценам. Если бы я не был такой ленивый, то даже что-нибудь бы прикупил. Правда, надо еще посчитать, покупая объект по 50-70 тыс. рублей за квадратный метр, чтобы привести его в порядок, туда еще тысяч сорок на метр нужно вложить.

Я даже участвовал в торгах - продавали корпуса завода "Лиссант". Правда, они криво построены, зато им всего 10 лет. И продавали их в районе 14-15 тыс. рублей за квадратный метр. Другой участник предложил на торгах на 20 млн рублей больше. Я сначала подумал "блин, жаль, жаль", а потом думаю "да и черт с ним, с этим заводом".

Несколько лет назад, кстати, вы планировали выкупить особняк Кушелева-Безбородко.

- Когда еще Валентина Ивановна царицей была, я готовил документы, чтобы мне дачу передали, и я бы ее отреставрировал. Но Валентина Ивановна в последнюю неделю своей деятельности на посту губернатора передала ее под азербайджанский культурный центр. Вот они и строят там этот азербайджанский культурный центр.

Его уже строят?

- Да, что-то происходит. Проблема в том, что город сначала очень долго выводил оттуда туберкулезный диспансер. А соглашение о передаче объекта на инвестиционных условиях и дальнейшая реставрация обошлись новым собственникам в какие-то космические деньги. Я с ними встречался, говорил "давайте я у вас выкуплю, дострою". Они говорят: "Нет, мы туда уже столько денег вложили, что ты нам столько не дашь". Я говорю: "Ну ладно, останемся соседями добрыми". Ну, вот - остались добрыми соседями. Есть хорошая идея убрать забор между нашими проектами, въезд сделать через мою территорию и интегрировать в мою систему пропусков, чтобы там заборов не плодить.

Изменился ли инвестиционный климат в городе в целом? Как вы его оцениваете?

- Проблема в следующем: если ты не можешь даже примерно представить, сколько времени у тебя займет реализация проекта, как ты можешь что-то посчитать? Окупаемость? Привлечение денег? Честно говоря, я вообще не понимаю, чем занимается, допустим, комитет по инвестициям. Я не понимаю, чем занимается комитет по промполитике. Что они делают? Вот, допустим, промзона Ржевка, которую развивает наше государство. Сколько оно уже ее развивает? Лет десять? Так они даже еще дорогу внутри этой зоны не проложили! Уже одних председателей комитета сменилось, наверное, штук пять, а они все развивают и развивают. Мне кажется, что если очень ритмично и ответственно будут работать КИО и КГА, этого более чем достаточно.

Кстати, вот сейчас уже, по-моему, в пятый раз меняется Генплан...

- Да, там такие чудеса творятся! Ты когда смотришь, что там происходит, то просто волосы дыбом встают.

Можете привести пример?

- Пожалуйста. Например, НИПЦ Генплана сделал свое предложение по изменению Генерального плана города. Мы проанализировали все свои площадки, и, например, в том же самом Петродворце, где у нас уже пройден первый этап ППТ и сейчас мы сдаем второй этап ППТ, НИТЦ Генплана предложил провести улицу - посреди проекта. На вопрос "зачем вы это делаете, если уже утвержден ППТ?" ответ: "А, ну это мы по-старому проекту, который при Рыбине, делали". Вот такая история.

Или вот, например, они в Генеральном плане города решили указать размещение социальных объектов, причем на будущее - до 2035 года. От пуза веером вот так просто разбросали: тут, пожалуйста, у нас будут школы, здесь у нас интернаты для брошенных детей, тут пусть будут поликлиники, тут еще что-то. Но самое удивительное следующее: по уже существующему проекту планировки по "Химволокну", по "Пластполимеру" и по Петродворцу эти объекты тоже раскидали, но это никак не связано с утверждаемым проектом планировки! То есть если у нас, допустим, на "Пластполимере" одна школа и четыре детских сада, они у себя написали, что там должно быть две школы и три детских сада. Какой отсюда вывод? Стало быть, если я не успеваю утвердить ППТ до вступления в силу Генплана, я должен буду его переделать.

На вопрос "а зачем вы вообще это делаете?" они говорят: "Ну, мы же утвердили план социально-экономического развития Петербурга до 2035 года. Вот в соответствии с этим планом мы должны обеспечить население всеми социальными объектами". Но дело в том, что мы уже 5 лет утверждает проект планировки в КГА. Неужели сложно посмотреть, что там уже было написано? На это отвечают так: "Ну это ты же не с нами утверждаешь, а в другом кабинете". То есть в одном кабинете КГА не знают, что делается в другом.

Можете сказать, как себя в целом чувствует бизнес, к чему он готовится, чего ждет, что прогнозирует?

- Да ничего он не прогнозирует и ничего не ждет. А что тут можно прогнозировать и чего тут ждать? Пока работаем. У нас полгорода консультантов, и все что-то прогнозируют.

А что будет с ценами на жилье?

Слушайте, все люди, которые соображают хоть что-то, не раз говорили: "Ставку снижаете по ипотеке - жилье будет дорожать. Пятен становится меньше - жилье будет дорожать". А все завывания на тему "вот пандемия, все эти пузыри на жилом рынке рухнут..." Да я это фуфло слушаю 20 лет, а они его продолжают гнать.

Некоторые вещи не меняются. Я тоже с момента, как пришла в журналистику 15 лет назад, слышу от оппозиции: "Скоро этот режим рухнет! Еще чуть-чуть, и он рухнет!"

- Нет, я считаю, что, конечно же, он не рухнет. Я считаю, что это навсегда. Режим должен соответствовать чему? Глубинным представлениям населения о том, как должна быть устроена жизнь. И главная задача режима - угадывать все глубинные настроения и в рамках этого жить. Все!

У вас не было мысли вернуться в политику?

- А я там не был никогда, потому что, как я уже как-то говорил однажды, зимой за грибами не ходят. Будет политика - можно будет ей заниматься. Ну а какая здесь есть политика? Ни-ка-кой! Нет, когда я был совсем маленький, еще в начале 1990-х годов, я в ЗакС баллотировался по Васильевскому острову... Это был романтизм. А дальше я плюнул на это все.

Ну, был же у вас в 2012 году опыт участия в партии Михаила Прохорова "Гражданская платформа".

- Михаил выполнил нужную задачу - он показал, что по итогам все равно отнимут все.

Не было у вас желания все бросить и уехать из России?

- Ответ на этот вопрос очень простой. Человеку нужен круг общения. В моем возрасте круг общения за границей создать очень сложно. Здесь есть хотя бы какие-то приятели, которые на день рождения зовут или говорят вечером "пойдем пива выпьем", а там что делать? Хотя мой партнер Кирилл уехал в Рим, он живет в Риме. Ну, как-то он нашел там круг общения. Но я для себя такого выхода не вижу.

[**https://newprospect.ru/news/nedvizhimost-interview/igor-vodopyanov-ya-uzhe-nikuda-ne-toroplyus/**](https://newprospect.ru/news/nedvizhimost-interview/igor-vodopyanov-ya-uzhe-nikuda-ne-toroplyus/)

LipetskMedia.ru, Липецк, 2 декабря 2020

В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов для защиты дольщиков

За 9 месяцев 2020 года количество счетов, которые защищают права и деньги дольщиков, увеличилось почти в 30 раз, сообщили в Отделении Липецк ГУ Банка России по ЦФО.

На начало октября в Липецкой области открыто 568 счетов эскроу. По сравнению с сентябрем их стало больше на 136 шт. Объем размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу средств вырос до 1 млрд 127 млн рублей. При этом ни один из них пока не "раскрыт" - возведение купленного с помощью счетов эскроу жилья продолжается. Банки заключили с региональными застройщиками 8 кредитных договоров на общую сумму 2 млрд 931 млн рублей.

- Активная государственная поддержка и выгодные условия по ипотечным кредитам позволяют сделать покупку жилья более доступной для жителей региона, - прокомментировала руководитель Отделения Липецк Татьяна Божко.

Использование механизма эскроу снижает риски дольщиков. Их средства хранятся на специальных счетах. Это помогает избежать ситуаций, когда при участии в долевом строительстве человек остается без денег и жилья. Застройщик не может напрямую использовать средства граждан при возведении дома. Доступ к деньгам клиента он получает только после сдачи объекта. Финансирование строительства проходит за счет кредитов или собственных средств.

- Государство защищает дольщиков и от потери средств в случаях, связанных с прекращением работы банка. Все деньги на счетах эскроу застрахованы на сумму 10 млн рублей. Это повышает доверие граждан к механизму проектного финансирования, - резюмирует Татьяна Божко.

С перечнем уполномоченных кредитных организаций, которые имеют право открывать счета эскроу для финансирования долевого строительства, можно ознакомиться на сайте Банка России. Список обновляется ежемесячно.

[**https://lipetskmedia.ru/news/view/139941-V\_Lipyetskoii.html**](https://lipetskmedia.ru/news/view/139941-V_Lipyetskoii.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Липецк (lipeck.bezformata.com), Липецк, 2 декабря 2020, В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов**](https://lipeck.bezformata.com/listnews/bolee-500-eskrou-schetov/89331365/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 2 декабря 2020, В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241716370)

[**ГТРК Липецк, Липецк, 2 декабря 2020, В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов**](https://vesti-lipetsk.ru/novosti/ekonomika/v-lipeckoj-oblasti-otkryto-bolee-500-eskrou-schetov/)

[**Факториус (factorius.ru), Москва, 2 декабря 2020, Для защиты дольщиков в регионе открыто более 500 эскроу-счетов**](http://factorius.ru/dlya-zashhity-dolshhikov-v-regione-otkryto-bolee-500-eskrou-schetov/)

[**БезФормата Липецк (lipeck.bezformata.com), Липецк, 2 декабря 2020, Для защиты дольщиков в регионе открыто более 500 эскроу-счетов**](https://lipeck.bezformata.com/listnews/bolee-500-eskrou-schetov/89303703/)

[**Лента новостей Липецка (lipetsk-news.net), Липецк, 2 декабря 2020, Для защиты дольщиков в регионе открыто более 500 эскроу-счетов**](http://lipetsk-news.net/society/2020/12/02/70162.html)

[**БезФормата Липецк (lipeck.bezformata.com), Липецк, 2 декабря 2020, В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов для защиты дольщиков**](https://lipeck.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-dlya-zashiti/89303228/)

[**Лента новостей Липецка (lipetsk-news.net), Липецк, 2 декабря 2020, В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов для защиты дольщиков**](http://lipetsk-news.net/society/2020/12/02/70161.html)

[**ТРК Липецкое время (lipetsktime.ru), Липецк, 2 декабря 2020, Для защиты дольщиков в регионе открыто более 500 эскроу-счетов**](http://lipetsktime.ru/news/society/dlya_zashchity_dolshchikov_v_regione_otkryto_bolee_500_eskrou_schetov_/)

[**Команда 48 (komanda48.ru), Кострома, 2 декабря 2020, Для защиты дольщиков в регионе открыто более 500 эскроу-счетов**](http://komanda48.ru/index.php?rssnews=5503)

[**Russia24.pro, Москва, 2 декабря 2020, Для защиты дольщиков в регионе открыто более 500 эскроу-счетов**](https://russia24.pro/lipetsk-obl/267662325/)

[**Gorodskoyportal.ru/lipetsk, Липецк, 2 декабря 2020, Для защиты дольщиков в регионе открыто более 500 эскроу-счетов**](http://gorodskoyportal.ru/lipetsk/news/society/66246083/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 2 декабря 2020, Для защиты дольщиков в регионе открыто более 500 эскроу-счетов**](https://news-life.pro/lipetsk-obl/267662325/)

[**Gorodskoyportal.ru/lipetsk, Липецк, 2 декабря 2020, В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов для защиты дольщиков**](http://gorodskoyportal.ru/lipetsk/news/news/66242654/)

Континент Сибирь (ksonline.ru), Новосибирск, 2 декабря 2020

Будет ли выполнен нацпроект "Жилье" в Новосибирской области?

Переход на проектное финансирование, отсутствие квалифицированного сопровождения строительства объектов со стороны банков, завышенные требования к застройщикам со стороны финансового сектора, дублирование функций и многое другое могут сорвать сроки выполнения нацпроекта "Жилье и городская среда" в Новосибирской области. В том что, что ситуация действительно на грани срыва, "Континент Сибирь" убедился на примере застройщиков, которые стали первопроходцами на пути работы со счетами эскроу.

Новые правила строительства жилья с привлечением средств граждан вступили в силу с 1 июля 2019 года. С этого момента реализация проектов жилищного строительства осуществляется за счет банковских кредитов - проектного сопровождения. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на счетах эскроу. Воспользоваться ими застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию.

В начале 2019 года застройщикам удалось убедить Минстрой РФ ввести переходный период. Было разрешено достраивать объекты по старой схеме привлечения средств граждан. Строительная готовность таких проектов должна была быть не менее 30%, а объем привлеченных средств по договорам участия в долевом строительстве составлять 10% и более. Отдельные критерии строительной готовности прописаны для проектов комплексного освоения территории - на уровне 15%.

В Новосибирске таким правом, как рассказал "Континенту Сибирь" министр строительства региона Иван Шмидт, воспользовались около 80% застройщиков.

Застройщики

О том, что новые правила игры на строительном рынке, безусловно, нужные и адекватные, никто из застройщиков не отрицает. Однако все они еще в начале 2019 года выражали опасения, связанные не столько с собственной готовностью переходить на проектное финансирование, сколько готовностью к этому банковских структур. В настоящее время в России 100 банков уполномочены осуществлять проектное финансирование жилищного строительства. Между тем, на практике необходимыми компетенциями обладают не более десятка.

Евгений Покровский

"В любой системе должны быть четко определены правила игры, - отметил в беседе с "Континентом Сибирь" зампред комитета по строительству, ЖКК и тарифам Заксобрания Новосибирской области Евгений Покровский. - Все участники этой игры должны четко исполнять свою миссию. На сегодняшний день нельзя сказать однозначно, что система хорошая и положительно влияет на развитие строительного бизнеса, или в этой системе больше негативных явлений. С одной стороны, мы как серьезные строители удовлетворены тем, что вступают в силу законы, которые определяют порядочность и четкость самого процесса. Все меньше и меньше случайных игроков на этом рынке. А с другой стороны, у нас вызывает сомнения и вопросы, по каким правилам играть".

В Новосибирске уже несколько домов сданы с использованием эскроу счетов. Первой стала ГК "Стрижи", которая совместно с Сибирским банком Сбербанка в октябре 2019 года прошла все этапы проектного финансирования в сфере жилищного строительства. "Вы не представляете, какое количество квестов мы ежедневно проходили со специалистами Сбербанка. Были случаи, когда за неделю возникало по 12-15 новых ситуаций, требующих оперативного решения", - рассказывал тогда генеральный директор ГК "Стрижи" Игорь Белокобыльский.

Квесты для застройщиков продолжаются и по сей день. Дело в том, что строительным компаниям для нового проекта требуется выполнить массу условий, чтобы получить необходимые разрешения на строительство у мэрии Новосибирска. Среди них финансовая состоятельность, отсутствие задолженности, получение ТУ и так далее.

Однако это разрешение на строительство, которое выдал муниципалитет застройщику, для банков не более чем филькина грамота. Финансовые учреждения выдвигают собственные условия, на которых они готовы предоставить кредит застройщику. Например, строительная компания обязана открыть счета в банке, куда она обратилась за проектным финансированием. Но банк требует, чтобы и ее подрядчики также открывали счета у него и обслуживались в нем, чтобы переходили на зарплатные проекты этого банка.

Под лупой рассматриваются и субподрядчики. Если они вызывают у финансистов сомнения, то кредитное учреждение требует искать другого, а с этим не работать. И никому не интересно, что с этим партнером застройщик работает много лет и построил не один дом. Руководители компаний вынуждены подписывать личные гарантии по кредиту. "Мы на миллиарды подписываем и знаем, чем это чревато!", - говорят застройщики.

Как рассказал "Континенту Сибирь" один из новосибирских строителей, у него не так давно произошла следующая ситуация: "У нас есть подрядчик, с которым мы работаем 10 лет. Условно говоря, цена его подряда 100 млн рублей. Мне банк говорит, что я имею право дать ему не более 10% предоплаты. А подрядчику необходимо 30% для переоснащения своего производства. За счет этого он снизит себестоимость своей продукции. И компания заплатит уже не 100 млн, а 90. Экономия внушительная. Я прихожу в банк, говорю, что у меня идет конкретная экономия. Но нам не разрешают".

"Но самое главное, - говорит Евгений Покровский, - что меня настораживает - у банков нет сроков исполнения своих обязательств. У застройщика они есть. Он должен в срок сдать дом, выполнить обязательства перед исполнительной властью, если это госзаказ или реализация масштабного инвестиционного проекта, и перед дольщиками. Банку же все равно, какие сроки. Приведу один пример, застройщик должен получить 30% от суммы кредита на оборотные средства, чтобы приступить к возведению объекта. А банк ему говорит, все хорошо, но у меня кредитный комитет ушел в отпуск на пару недель. Ждите. Для стройки подождать даже пару недель критично, строительный сезон в Сибири короткий. Людям нужно платить зарплату. Для застройщика - это катастрофа, его накажут. А банку - ни холодно ни жарко".

Как новосибирские строители отстояли свое право на работу в условиях эпидемии

По мнению Евгения Покровского, должны быть определены правила игры, в которых установлены четкие сроки, когда банк должен дать ответ на этот или другой поставленный вопрос, период принятия кредитного решения, сроки финансирования на оборотные средства, когда застройщик должен получить деньги за зарегистрированный в юстиции дом. "Доходит до того, что у нас на счетах скопились громадные суммы. Добропорядочных застройщиков заставили взять кредит. И сегодня они не могут в полной мере по срокам пользоваться своими деньгами!", - высказывает возмущение Покровский.

По словам зампреда комитета по строительству, ЖКК и тарифам Заксобрания Новосибирской области Ильи Полякова, застройщики сталкиваются с системными проблемами. Так ЦБ разработал стресс-модель. Она считает финансовые риски всех проектов. "Понятно, что когда она считает московские, питерские проекты или даже точечное очень дорогое жилье в регионах, то они проходят по всем параметрам. Когда начинает считать региональные проекты, то модель начинает буксовать. Особенно, если это касается комплексного строительства. Потому что, на наш взгляд, заложено слишком большая подушка безопасности. Мы как строители понимаем, что для фундамента можно заложить сто килограмм арматуры в куб бетона. А можно двести. В обоих случаях это будет прочный фундамент. Если перевести на строительный язык ЦБ заложил 200, а это удорожание проекта. И банки отказывают в выдаче кредитов", - рассказал застройщик.

По мнению строителей, в банках должна быть создана структура заказчика. И она должна быть очень профессиональной. На данный момент банки не готовы к приему технической документации. А если они к этому не готовы, то и не готовы к старту проекта. Поэтому, в том числе не исполняются сроки.

Еще одна проблема, которую озвучивают застройщики, у самих строительных компаний должны появиться серьезные финансовые структуры, чтобы разговаривать с банками на одном языке. Сегодня для многих застройщиков найти финансиста, который мог бы общаться на одном уровне с топ-менеджментом банков тоже не просто. "Мы их собираем по крупицам, это настоящие бриллиантики, но на строительном рынке таких специалистов практически нет", - отмечает Илья Поляков.

Вот эти детали, в которых, как говорится, прячется, дьявол, наводят застройщиков на мысль, что реализация нацпроекта находится под угрозой.

Банки

Несмотря на то, что уполномоченных банков почти сотня, реальной конкуренции между ними не сложилось. У кого-то недостаточно кредитных средств, кто-то не сумел сформировать квалифицированную команду для работы со строительной отраслью. Это же не потребительские кредиты выдавать, тут нужно понимать производственные процессы и вникать в технологические тонкости стройки. Третьим - просто неинтересно заниматься проектным финансированием.

В итоге реально по эскроу счетам в Новосибирской области работает не более 5 банков. И лидеры среди них - Сбер и Дом.РФ.

"Континент Сибирь" обратился в новосибирские банки с просьбой прокомментировать ситуацию. Показательно, что откликнулись только два финансово-кредитных учреждения.

Так, в пресс-службе Сибирского банка ПАО "Сбербанк" нашему изданию пояснили, что по ряду причин, разрешение на строительство может быть отозвано, в связи с чем, банком могут обозначаться дополнительные требования для минимизации рисков и своевременного ввода объекта в эксплуатацию. "Базовым условием финансирования проекта является перевод всех расчетов по проекту в банк. Банку важно быть уверенным, что объект будет достроен, поэтому контроль целевого использования средств - неотъемлемая часть сделки. Банк не выставляет требования по работе с конкретным подрядчиком. Однако, если есть риск того, что подрядчик может не выполнить свои обязательства - например, у него не было опыта строительства объектов такой высотности или есть факты нарушения сроков по другим проектам - банк в рамках структурирования сделки может предложить застройщику рассмотреть возможность сотрудничества с другим подрядчиком, так как успешная реализация проекта зависит от всех его участников", - говорится в ответе пресс-службы.

Смогут ли новосибирские застройщики осваивать участки в границах приаэродромных территорий?

Что касается длительных сроков выдачи кредитов, в Сбербанке пояснили, что основной причиной по-прежнему остается небольшой опыт застройщиков по взаимодействию с банками по проектному финансированию. "Мы уже сейчас видим, что по проектам застройщиков, которые ранее не получали целевых кредитов, сроки рассмотрения заявок выше, чем у тех, которые такой опыт уже имеют. Причины две. Первая - есть проблемы в оформленной исходно-разрешительной документации (ИРД), или наличие неразмежеванных земельных участков при комплексных застройках с разными сроками ввода объектов. Такие сложности можно решить внесением уточнений в ИРД, межеванием или включением условий по межеванию земельных участков, но это увеличивает сроки рассмотрения сделок. Вторая - финансовые директора компании, не понимая требований банка, могут начать подготовку пакета документов, который после начала работы с банком оказывается совершенно иным, и проходится заново собирать документы, основываясь на перечне документов и консультациях банка", - прокомментировали в финансовом учреждении.

По словам заместителя управляющего по корпоративному и инвестиционному бизнесу Сибирского филиала банка "Открытие" Александра Чернышова, банк "Открытие" не включает в условия финансирования никаких дополнительных требований, не относящихся напрямую к проекту. Так, в структуре реализованных проектов отсутствуют требования о заключении зарплатных проектов, о выборе конкретного подрядчика, банковском сопровождении соисполнителей и т.д.

При этом Александр Чернышов отмечает, что финансирование жилищного строительства является одним из приоритетных направлений в кредитной политике банка "Открытие". "В силу этого банком на постоянной основе предпринимаются усилия по упрощению и ускорению внутренних процессов кредитования застройщиков. Срок реализации проекта от подачи документов до принятия кредитного решения главным образом определяется качеством подготовки и комплектностью документов инициатора строительства. Рекорд по сроку принятия решения в Сибирском филиале на сегодня составляет 2 недели", - рассказал топ-менеджер банка.

Любопытно, что в присланных в редакцию комментариях от банков расходятся данные о временном периоде выдачи кредитов. В Сбере ответили, что ЦБ установил срок - 2 месяца с момента подачи заявки клиентом. А в банке "Открытие" утверждают, что "конкретного срока рассмотрения кредитных проектов по застройщикам Банком России не установлено".

Власть

Надежды на содействие застройщикам со стороны исполнительной власти, по их словам, пока ни чем не подтвердились. Хотя их объединяет одна цель - выполнение нацпроекта "Жилье и городская среда", утвержденный президентом РФ Владимиром Путиным.

По мнению Евгения Покровского, у Центробанка и федерального правительства в лице Минстроя РФ разные цели. "Банк закручивает гайки, не давая раскручиваться отрасли. У ЦБ нет задачи - выполнить нацпроект, а у правительства есть. Исполнительная власть должна договариваться с банками, а не кидать строителей на амбразуру", - считает Покровский.

Как один из вариантов, звучит такое предложение, чтобы исполнительные власти еще на этапе организации тендеров на землю закладывали условия, которые бы отсекали от участия в них неблагонадежных застройщиков, те фирмы, которые сегодня выигрывает конкурсы, не имея ни технологической, ни производственной базы и других строительных мощностей.

Либо, как вариант, отдать землю банкам, чтобы они выдавали разрешение на строительство на своих единых условиях. Все эти варианты требуют всестороннего обсуждения, требуют диалога власти и финансовых учреждений.

"Сейчас выйдут на рынок те, кто достроил объекты по старым правилам. Придут в банк, а он с них спросит все, начиная репутацией и заканчивая техвозможностями. И не даст кредит. Если даже серьезные застройщики вынуждены пробивать глухую стену непонимания, что говорить о средних компаниях. Все это отразится на темпах и сроках выполнения нацпроекта", - считает Евгений Покровский. По его мнению, сегодня исполнительная власть в регионе в лице минстроя не дорабатывает. Проблемы строителей не решаются.

Иван Шмидт: "У строительных компаний региона огромный задел"

Один из наглядных примеров - это решение по строительству на участках вблизи аэродромов, о чем писал "Континент Сибирь". Собственники аэродромов не зонируют территорию, ссылаясь на отсутствие средств. Зонирование подразумевает определение территорий вблизи аэродромов, на которых есть ограничения по этажности домов, освещенности и профильности использования участков. В результате надзорные органы - Роспотребнадзор, Росстройнадзор - говорят, что поскольку непонятно, в какой зоне построен тот или иной объект, согласовывать не будут.

Этот вопрос несколько раз обсуждался у губернатора Новосибирской области Андрея Травникова с участием всех заинтересованных сторон от застройщиков до Росгвардии, которой принадлежит аэродром в центре Новосибирска. Было принято решение выдавать разрешение на строительство.

Вот только банки эту договоренность не принимают во внимание. И без подписи всех надзорных органов на разрешении на строительство кредиты не выдают.

Лобби

Одними из основных лоббистов территории должны быть депутаты Госдумы. "Континент Сибирь" разослал запросы, в которых поставил важные для застройщиков вопросы, полпреду президента в СФО, депутатам Госдумы РФ от Новосибирской области и сенаторам. Надо признать, что многие не ответили, среди них Александр Жуков, Александр Карелин, Виктор Игнатов, Вера Ганзя и Дмитрий Савельев.

Полномочный представитель президента РФ в СФО Сергей Меняйло в своем ответе на запрос редакции рассказал "Континенту Сибирь", что ситуация в сфере жилищного строительства в регионах Сибирского федерального округа находится на контроле. "Я получаю ежемесячную информацию о реализации на территории округа всех национальных проектов, в том числе и НП "Жилье и городская среда". С представителями строительных компаний, банковских структур, саморегулируемых организаций, девелоперами встречи проводятся регулярно, в различном формате. Это традиционная Строительная неделя, окружные совещания в режиме видеоконференции, рабочие поездки, встречи и беседы по проблемным вопросам жилищного строительства", - сообщил полпред президента РФ.

28 октября прошло окружное совещание с участием представителей органов исполнительной власти и АО "ДОМ.РФ", в ходе которого были обсуждены механизмы реализации НП "Жилье и городская среда" в регионах СФО. "Достигнута договоренность провести в регионах рабочие встречи АО "ДОМ.РФ" с застройщиками, органами власти обсудить механизмы и проблемные вопросы получения проектного финансирования в жилищном строительстве", - отметил Сергей Меняйло.

На 1 октября т.г. в СФО в эксплуатацию введено 4,1 млн кв. м жилья, СФО на 5-м месте среди федеральных округов (8,6% об объема введенного жилья по РФ). Объем ввода жилья за год в регионах Сибири вырос на 3,3%. Наибольшие объемы ввода жилья в Красноярском крае, Иркутской и Новосибирской областях.

Представитель в Совете Федерации от Новосибирской области Владимир Городецкий, по его словам, хорошо знаком с проблемами застройщиков: "В Совете Федерации я работаю в комитете по федеративному устройству, местному самоуправлению и делам Севера. Сюда же входят вопросы ЖКХ, строительства и местного самоуправления. Мы проводим много круглых столов. Перед каждым из них я в Новосибирске собираю компетентных специалистов, которые обеспечивают меня необходимой информацией. Все решения, принятые на круглых столах потом идут дальше в законодательные нормативные акты".

В беседе с "Континентом Сибирь" сенатор отметил, что главная причина в непростом взаимодействии застройщиков и финансовых учреждений, в неготовности самих банков: "Банки должны иметь мощную проектно-инженерную инфраструктуру, которая должна контролировать насколько правильно произошло освоение денег".

"Согласно новым правилам, люди кладут деньги за жилье на счет в банк, а банк выдает деньги застройщику, только когда он введет дом в эксплуатацию. При этом застройщик уже понес затраты за счет банковских средств, процентов. Мы считаем, что правильнее было бы открывать финансирование по промежуточным этапам отчетности и часть возвращать застройщику. Освоил он, допустим, 50% капвложений, хотя бы 25% отдайте. Но пока этого нет", - рассказал Владимир Городецкий.

Привел ли кризис к обвалу новосибирского строительного рынка?

В то же время, по мнению сенатора, застройщикам надо встраиваться в систему. "Можно жаловаться и говорить, какая она плохая, но надо стараться встроиться. Другого выхода нет. Если знаешь, что там волокита, то сдвинь свои сроки", - считает Владимир Городецкий.

"Чтобы решить проблему, нужно ее обсуждать, - уверен депутат Госдумы РФ Андрей Каличенко, - выносить на круглые столы с участием СРО, банков, областной власти. Только обсуждение, другого пути нет. В результате обсуждения ставить проблематику. Нужно находить общий язык в регионе, потому что ситуация по регионам разная. История Москвы Новосибирску не подходит. Нельзя применить федеральное законодательство только под нужды, специфику Новосибирской области. Оно так не работает, поэтому на самом деле, если нужно наводить мосты, четко формулировать проблему - что хотели бы получить в итоге надо собираться и обсуждать. Нельзя исходить из того, что где-то в каком-то учреждении сидят люди, которые хотят сделать плохо. Просто у них своя мотивация, которой есть объяснение. Только в диалоге, во время встреч и обсуждений, можно найти выход. Другого пути нет".

По словам Андрея Каличенко, на примере работы Госдумы он видит, что любая депутатская инициатива ведет к отклику Минстроя РФ. Учитываются ситуации во всех регионах, проводятся консультации с привлечением застройщиков, банков и депутатов. "Это правильный механизм, который выводит на правильную основу. Нужно четко формулировать проблему, чтобы ее решить", - считает депутат Госдумы.

Обсуждается в Госдуме и Совете Федерации ситуация с разграничением зон приаэродромных территорий. По словам Владимира Городецкого, сегодня отрабатывается законодательный акт, который обяжет собственников аэропортов в любом порядке узаконить зоны.

Андрей Каличенко в разговоре с "Континентом Сибирь" подтвердил, что в Госдуме уже лежит законопроект, в котором ужесточены условия по зонированию и разрешению на строительство на приаэродромных территориях. "Обсуждается вопрос зонирования за счет федеральных средств. Потому что для малой авиации - это не подъемные средства. Мы эту проблему обсуждали, что отсутствует федеральное финансирование. Но сегодня я не могу подсказать, когда вопрос решится, потому что не понятно за чей счет банкет", - рассказал Каличенко.

Прогноз по нацпроекту "Жилье"

Застройщики в беседе с "Континентом Сибирь" выразили сомнение, что при существующем сегодня взаимоотношении финансово-кредитных учреждений и строительных компаний, отсутствии банка земли в Новосибирске и уходе с рынка строительных компаний нацпроект "Жилье" будет выполнен.

А вот у представителей исполнительной и законодательной власти оптимизма больше. Из-за пандемии перенесли сроки выполнения нацпроекта до 2030 года, в результате которого объем жилищного строительства должен ежегодно увеличиваться до 120 млн. кв. метров.

Как новосибирские девелоперы преображают город

"Есть несколько положительных факторов. В Новосибирске сложился костяк выверенных, системных застройщиков, которые вводят не один-два домика, а стабильно строят. Они вселяют уверенность в достижении результатов.

Второй момент, у нас 6 млн кв. метров в разном заделе - отведение земли, проектах, котлованах на вводе. Это хороший задел", - считает Владимир Городецкий.

По словам сенатора, одно из препятствий - необеспеченность инженерной инфраструктурой земельных участков. "Это сложный вопрос, в бюджете области таких возможностей нет. Задача, чтобы федеральная программа работала интенсивнее на обеспечение инженерной инфраструктурой. Для того, чтобы 680 га в Новосибирске ввести в оборот и строить жилье, надо выделить из бюджета 3,9 млрд рублей на инженерную инфраструктуру, на социальную - еще порядка 8 млрд. Федеральные программы работают. Но финансирования явно недостаточно. И мы в Совете федерации в своем комитете настойчиво перед министерством ЖКХ ставим этот вопрос, с ними работаем, чтобы расширять федеральную программу на развитие инженерной инфраструктуры на этих объектах", - рассказал Владимир Городецкий.

"К 2030 году в регионах Сибирского федерального округа ежегодно объем ввода жилья должен составлять более 10 млн. кв. метров. Достижение показателей по вводу жилья в регионах Сибири - это напряженная, но вполне выполнимая задача, - уверен полпред президента РФ в СФО Сергей Меняйло. - Ее решение требует активных и согласованных действий органов исполнительной власти, строительных компаний, банков, других участников жилищного строительства. Органам исполнительной власти регионов и органам местного самоуправления необходимо решать вопросы по упрощению процедур получения разрешений и согласований, подключению объектов к инженерной инфраструктуре, комплексному развитию территорий".

Вот именно этих активных и согласованных действий ждут новосибирские застройщики.

Будет ли выполнен нацпроект "Жилье" в Новосибирской области?

Как новосибирские девелоперы преображают город

Будет ли выполнен нацпроект "Жилье" в Новосибирской области?

Строительство

Евгений Покровский

Иван Шмидт: "У строительных компаний региона огромный задел"

[**https://ksonline.ru/391092/budet-li-vypolnen-natsproekt-zhile-v-novosibirskoj-oblasti/**](https://ksonline.ru/391092/budet-li-vypolnen-natsproekt-zhile-v-novosibirskoj-oblasti/)

**Похожие сообщения:**

[**Russia24.pro, Москва, 2 декабря 2020, Будет ли выполнен нацпроект "Жилье" в Новосибирской области?**](https://russia24.pro/novosibirsk-obl/267699202/)

Петербургский дневник, Санкт-Петербург, 2 декабря 2020

Квартиры пошли в високосный рост

Уходящий год запомнится не только коронавирусом, но и резким подорожанием недвижимости. Если раньше стоимость росла примерно на 6 процентов в год, то в 2020-м скачок составил 25-30 процентов. ПРАКТИЧЕСКИ все застройщики говорят о высоком спросе на строящуюся недвижимость. В первую очередь речь идет о бронировании квартир. Как правило, это происходит, когда потенциальный покупатель новостройки начинает оформлять в банке ипотеку для покупки недвижимости. Банки многим потенциальным покупателям отказывают. Однако такой человек, получив отказ в одном банке, обращается в другое кредитное учреждение. При этом зачастую приходится менять и новостройку опять бронируя квартиру. Это связано с тем, что застройщики аккредитовывают свои комплексы в разных банках. В свою очередь настойчивое желание людей получить ипотеку объясняется действующей государственной программой субсидирования ипотечных ставок. Сейчас ставки по ипотеке достигли исторических минимумов, что стало решающим стимулом для увеличения спроса. Все вместе это немного подогревает цены на квартиры. Впрочем, существуют и другие причины. меньше и дороже Еще одним фактором стал переход жилищного строительства на проектное финансирование. Теперь работу застройщиков кредитуют банки, а не дольщики своими деньгами. Как следствие, вывод на рынок новых проектов и очередей жилых комплексов замедлился. При этом квартиры, находящиеся в продаже,активно покупались.

"В итоге общий объем предложения в последние месяцы снизился", говорит руководитель аналитического центра "Главстрой Санкт-Петербург" Дмитрий Ефремов. Представитель "Мегалит Охта Групп" Андрей Кириллов добавляет, что и переход отрасли на проектное финансирование пережили не все. Оставшиеся застройщики теперь подходят к каждомудевелоперскому проекту очень осторожно. "Застройщики сосредоточены не на количестве объектов, а на их качестве, ориентируясь на потребности своей целевой группы покупателей", добавляет он. В свою очередь покупатели прежде всего обращают внимание на новостройки в обжитых районах города с развитой инфраструктурой, а таких земельных участков не очень много. Сокращение объемов строительства и уменьшение предложения на рынке также подстегнули рост стоимости квадратного метра. новые земли "Сокращаются объемы нового строительства на территориях с неподготовленными земельными участками, так как затраты на инженерную подготовку таких территорий и создание инфраструктуры дают весомую прибавку к себестоимости строительства", добавляет директор по маркетингу ГК "Ленстройтрест" Ян Фельдман. По мнению эксперта, чтобы реализовывать девелоперский проект "в чистом поле" и не оказаться в минусе, застройщикам пришлось бы повышать цены до неподъемного уровня. "Поэтому многие отложили такие проекты", резюмирует он.

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Санкт-Петербург (sanktpeterburg.bezformata.com), Санкт-Петербург, 1 декабря 2020, Почему дорожают новостройки**](https://sanktpeterburg.bezformata.com/listnews/pochemu-dorozhayut-novostroyki/89296207/)

[**Петербургский дневник (spbdnevnik.ru), Санкт-Петербург, 1 декабря 2020, Почему дорожают новостройки**](https://spbdnevnik.ru/news/2020-12-01/pochemu-dorozhayut-novostroyki)

Rusrepublic.com, Москва, 2 декабря 2020

Александр Плутник отлично погрел руки на экономных млрд

Как бывший-менеджеры ВЭБ и "Дом.Россия" сделали реформу неминуемой.

Фонд развития моногородов

В 2014 году президент распорядился поднять со дна самые депрессивные уголки россии - монопрофильные города (другими словами зависящие от 1-го производства городского значения). Из общегосударственного казны выделили астрономические 32 млрд рублей. Эти средства кто-то был должен отлично распределить. Министерство экономического развития предложило освоить средства через НКО "Фонд развития моногородов". Счетная палата тогда удивлялась: для чего распределять государственные финансы через негосударственную некоммерческую компанию, которая заранее располагается вне регуляции экономного законодательства?!

Фонд учрежден государственной компанией "Внешэкономбанк". Управлять им назначили высокооплачиваемого управленца, заместителя председателя ВЭБ Иру Макиеву.

В 2014-2018 годах фонд Макиевой освоил 17,76 млрд рублей. Самый броский итог - глянцевый тревел-блог, который вели ее прекрасные и удачные подчиненные. Команда фонда состояла из 93 штатных единиц и посиживала в фешенебельном коттедже на престижной Воздвиженке. Сначала это линейные менеджеры, выезжавш?? командовать возрождением раздельно взятых моногородов. У них было много хлопот. Они учили тонкостям работы в социальных сетях, организовывали бесплатные такси для выживших ветеранов ВОВ, устраивали краеведческие квесты и экологические турниры, наставляли детишек, как верно выбирать неопасную продукцию в торговых точках, и даже развивали в моногородах волонтерское движение.

По данным Счетной палаты, среднемесячный оклад рядового работника фонда составлял 279,6 тысячи рублей - эта цифра в 25 раз превосходит среднюю заработную плату, к примеру, по моногороду Каменка, равную 11 004 рубля. Заработная плата генерального директора фонда Иры Макиевой - один миллион за месяц. Годовой оклад Макиевой в два с излишним раза превосходит годовой бюджет моногорода Светлогорье.

У Фонда развития моногородов был непримиримый неприятель - аудитор Счетной палаты Сергей Агапцов, который 4 года попорядку бесчеловечно, жестко и постоянно по делу критиковал растраты Макиевой. Хоть сам Агапцов больше не работает аудитором, в общественном доступе осталось его наследство - ворох разгромных отчетов о работе фонда.

Из докладов аудитора Счетной палаты Сергея Агапцова:

На обучение команд из 314 моногородов (1546 слушателей) фонд израсходовал более 1,4 млрд рублей. Это в 11 раз превосходит среднюю цена обучения по таким же программам в наилучших университетах Рф. Из всех обученных команд приемлимо работает чуток свыше чем 50%.

На время работе фонда Макиевой в 57,1 % моногородов процент безработного населения превысил в три - девять раз российскую норму. Общая бизнес-активность в моногородах опустилась на 22,7 %. Отток ипэшников возрос на 68,3 %.

У бизнесменов на местах складывается чувство, что прибыльные кредиты по программе фонда получают лишь "свои" - удачные, богатые либо близкие в руководству. К примеру, в Новочебоксарске один млрд рублей на 8 лет под сказочные 5% годовых ушел проекту наикрупнейшго холдинговой компании "Хевел" - через офшор и доверенных лиц им обладает Bексельберг. А в Краснотурьинске фонд издержал 582 миллиона рублей на стройку промышленного парка со статусом ТОР. Согласно мнению местных, там на данный момент всего два резидента - лесоперерабатывающий и кабельный фабрики. Оба только числятся арендаторами на бумаге, но никакой активности тут не ведут. Все же фонд сообщил, что резиденты есть!

По данным аудитора Счетной палаты Сергея Агапцова:

За годы работе фонда сделаны промышленные парки со статусом ТОР в 65 населенных пунктах. В 32,2 % случаев они построены в пунктах, которые в принципе не являются моногородами. В семьдесят четыре процента случаев они построены в и без того удачных моногородах со средней либо высочайшей вкладывательной привлекательностью.

Белая Холуница

Фонду можно было и задолжать, ведает корреспондент Оксана Савельева из Белой Холуницы - моногорода Кировской области.

- Фонд пробовал воскресить наш градообразующий Белохолуницкий машстройзавод и сделать на его территории промышленный парк. На экономные средства отстроили ему инфраструктуру: магистраль, мост, водопровод, сточную канаву. Однако в конечном итоге... завод совсем рассыпал с задолженностью по заработной плате в девять миллионов рублей. Сотни рабочих оказались без средств. Там сейчас пустые цеха, все ценное реализовали. Сейчас фонд применяет к нам санкционные меры: просит с Кировской области возвратить назад экономные средства, уже потраченные в Белой Холунице на построенную, но не востребованную делом инфраструктуру - речь о 65-69 миллионах рублей, - переживает корреспондент.

Чтоб в водопровод врезаться (а другого выхода нет), холуничане должны платить по 15-30 тысяч рублей. Для справки: заработная плата 5-6 тысяч для местных обычное дело.

По данным аудитора Счетной палаты Сергея Агапцова:

За 4 года фонд издержал на постройку инфраструктурных объектов 9,3 млрд рублей. Третья часть средств ушла в населенные пункты, которые не являлись моногородами. На начало 2019 года по разным причинам не использовалось 24 из 55 реализованных объектов инфраструктурных объектов.

Должны фонду остались Кировская, Томская, Ивановская области и Карелия. Общая их долг - 369 миллионов рублей.

Тот еще Плутник

Еще одна структура, попавш?? под реформу, - банк "Дом.Россия". Он был организован на базе муниципального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Оно должно было оказывать помощь россиянам решить вопрос с квартирой. К примеру, оформить ипотеку на больше прибыльных критериях.

АО "Дом.Россия" - организация с достаточно трудной и разветвленной структурой: за управленческими ООО целые разветвления фондов, компаний, советов и комитетов. Через них вливаются и перетекают муниципальные средства и активы. Ведь "Дом.Россия" формально коммерческая организация, которая функционирует по всем законам рынка. При всем этом единственный акционер АО "Дом.Россия" - правительство. За девять месяцев 2019 года акционерное общество заработало 16 млрд рублей. При этом, правительство получит только пятьдесят процентов, а из остального заплатят зарплаты и премии топ-руководству. Однако при любом варианте акционер-правительство вливает в АО "Дом.Россия" значительно большее количество.

Так как 10-ки млрд исчезают кое-где на границе страны и бизнеса - для казны и рынка одни и те же активы смотрятся по-различному. К примеру, Росимущество получило "Российский капитал" по балансовой цены - 84,14 млрд рублей, а передало банк в АО "Дом.Россия" уже по рыночной оценке в 3,63 млрд. Аудиторы Счетной палаты прямо так и назвали потерянными при передаче банка "Российский капитал" в АО "Дом.Россия" 80,5 млрд.

До недавнего времени компанией "Дом.Россия" управлял Александр Плутник. Трудовую деятельность он начинал быстро, но робко. Некоторый период двигался по стопам отца, поработав в издании "Метро" и "Литературной прессе". Не брезгал и подработкой в "Ашане", параллельно учась в престижной Плехановке.

В институте он и познакомился с Дарьей Платоновой - дочерью популярного столичного предпринимателя Алексея Платонова, 1-го из отцов-основоположников российского Веба. В 1992-2010 годах Платонов возглавлял Российский НИИ развития публичных сетей (РосНИИРОС), который до 2001 года являлся единственным регистратором доменных имен зоны.ru. С 2010 по 2018 год Платонов возглавлял уже ЗАО "Технический центр Веб", которое раз в год получало 70 рублей с каждого доменного имени.рф и.ru.

Плутник очевидно вошел в чрезвычайно обеспеченную семью, а скоро попал в аппарате заместителя премьер-министра Игоря Шувалова и под крылом главы Минстроя Михаила Меня. В 2015 году карьера Александра Плутника взлетела до необычных высот: в возрасте 32 лет он возглавил Агентство ипотечного жилищного предоставления кредита (АИЖК).

Плутник начал деятельность на высочайшем посту, освободив от должности тысячу 100 служащих. Оставшихся "триста спартанцев" взыскательный руководитель пересадил из пыльных кабинетов в престижный "открытый офис". В 1-ый год доход юного да ранешнего Александра Альбертовича на новом месте составлял всего-то 12 миллионов рублей. Однако задачи стояли серьезные: создание одного института развития жилищной сферы - на самом деле, головного оператора муниципальных жилищных программ. С этой целью АИЖК соединили с Фондом содействия развитию жилищного строительства (фонд РЖС). А осенью 2016 года агентству передали еще и банк "Российский капитал".

И в один момент заработная плата Плутника выросла в 10 раз. В 2016 году она составила уже 101 243 687,29 рубля, а на последующий год возросла еще в два раза - до 250 миллионов. При этом, информацию о доходах глава госкорпорации утаивал от общественности, отчитываясь лишь перед кабинетом министров. 33-летний Плутник стал получать как самые заслуженные руководители государства: Сечин, Чемезов, Костин и Миллер. К примеру, официальная заработная плата Сечина - 4,1 миллиона долларов в год, что примерно составляет те же 250 миллионов рублей.

Недешево и богато

Начинания Плутника в должности главы не принудили себя ожидать, но их смысл и прибыльность могли вызвать вопросы. До настоящего времени не до конца объяснено, куда ушли почти все 10-ки млрд рублей, которые были выделены страной на санацию банка "Российский капитал", который после очередных циклопических денежных вливаний перевоплотился в банк "Дом.Россия". Как капризный ребенок, банк добивался все огромных и огромных муниципальных вливаний. У хоть какого другого ЦБ издавна бы отобрал лицензию. Однако жилищное стройку - стратегическая ветвь, и правительство скрипя зубами продолжало выручать проблемный "Российский капитал", а "Дом.Россия" Плутника получал новые экономные млрд.

В конце 2018-го возможности АО "Дом.Россия" расширили контролем достройки сложных жилищных объектов. Чтоб оградить от опасности долевых собственников и предупредить новые раззорения строительных организаций, "Дом.Россия" анонсировал введение так именуемых эскроу-счетов для всех новых договоров долевого участия (ДДУ). Это стало одним из основных проектов Плутника в должности руководителя госкорпорации. Эскроу - это особый банковский счет, с которого девелоперы не могут снять средства до передачи квартир покупателям. Сама же стройка ведется на банковские кредиты.

Так закон о долевом строительстве должен дать гарантию, что дольщик не растеряет свои средства. По плану кабинета министров, эскроу-счета через пару лет должны стать единственным методом денежного сотрудничества дольщика и строительную организацию. На счета эскроу перебежало уже тридцать процентов жилищных проектов. семьдесят процентов еще достраиваются по старым правилам, но конечный переход на эскроу должен закончиться на протяжении 2-х лет.

Невзирая на бодренькие отчеты регулятора, рынок посчитал новшество с огромным скептицизмом. Ведь дольщики вкладывались в квартиру с котлована лишь для того, чтоб сберечь на цены. А введение эскроу-счетов вместе с гарантиями значительно увеличивает цена новостройки, приблизив ее к стоимости вторичного жилища. Строительным организациям это нерентабельно, покупателям недешево, и рынок новостроек может просто-напросто "схлопнуться".

Обманутые участники долевого строительства обещанного 3 года ожидают

Однако Александра Плутника не пугало "схлопывание" рынка. Ведь неважно какая неудача в данной сферы приносит регулятору новые возможности и экономные вливания. На самом деле, конкретно "Дом.Россия" запустил фатальный процесс раззорения популярного подмосковного строительную организацию Urban Group.

Предпосылкой отказа Федеральной службы госрегистрации регистрировать новые ДДУ Urban Group стало отсутствие информации об уплате компанией платежей в Фонд защиты прав людей - участвующих долевого строительства, куда строительные компании отчисляют 1,2 % от цены каждого ДДУ. А возглавлял данный фонд... тоже Александр Плутник! Отказ регистрировать новые ДДУ вызвал панику и обрушил полностью надежную на вид компанию Urban Group. Если б в то время Плутник нашел другое решение, дольщики Urban Group могли бы остаться при собственных квартирах, но не митинговали бы годами на площадях. Государству не пришлось бы нести большие репутационные и денежные утраты. Однако Urban Group разорилась, люди лишились собственных квадратных метров, а "Дом.Россия" Плутника получил новые экономные средства.

Со времени раззорения прошло уже 3 года, но почти все дольщики Urban Group до настоящего времени не могут получить ключи от квартир. И это при млрд экономной поддержки.

Новые горизонты

Может быть, все вышеупомянутые факты и подорвали доверие к главе АО "Дом.Россия". И после увольнения кабинета министров Медведева 1-го из опытнейших руководителей Министерств, Виталия Мутко, направили управлять этой государственной компанией.

Плутнику тогда пророчили новое назначение в общегосударственную корпорацию по развитию среднего и малого бизнеса - МСП. Но после расследования Лайфа, нашедшего у Плутника незадекларированное земельное владение и виноградники в Италии, он возглавил компанию "Новые городские проекты" ("Прогород").

Текст составлен по материалам сети Интернет. Нашими источниками являются крупнейшие интернет-издания и соцсервисы, в том числе которые размещают сведения как о событиях, так и информацию (в т.ч. компромат, скандалы) про политиков, госслужащих и бизнесменов, их биографии, информацию об их деятельности и деятельности подконтрольных им организаций. Подтверждение всем размещенным у нас материалам можно найти в сети.

[**https://rusrepublic.com/2020/12/02/aleksandr-plytnik-otlichno-pogrel-ryki-na-ekonomnyh-mlrd/**](https://rusrepublic.com/2020/12/02/aleksandr-plytnik-otlichno-pogrel-ryki-na-ekonomnyh-mlrd/)

**Похожие сообщения:**

[**INFOPRESSA (infopressa.com), Москва, 2 декабря 2020, Александр Плутник хорошо погрел руки на бюджетных миллиардах**](http://infopressa.com/2020/12/02/aleksandr-plytnik-horosho-pogrel-ryki-na-budjetnyh-milliardah/)

[**База Компромата (compromatbase.info), Киев, 1 декабря 2020, Освоение бюджетных миллиардов. Как экс-менеджеры ВЭБ и "Дом.РФ" сделали реформу неизбежной**](http://compromatbase.info/kriminal/item/84262-osvoenie-byudzhetnykh-milliardov-kak-eks-menedzhery-veb-i-dom-rf-sdelali-reformu-neizbezhnoj)

[**Компромат name (compromat.name), Москва, 1 декабря 2020, Александр Плутник хорошо погрел руки на бюджетных миллиардах**](https://compromat.name/aleksandr-plutnik-horosho-pogrel-ruki-na-byudzhetnyh-milliardah)

[**Rucompromat.com, Москва, 1 декабря 2020, Александр Плутник хорошо погрел руки на бюджетных миллиардах**](http://rucompromat.com//articles/aleksandr_plutnik_horosho_pogrel_ruki_na_byudzhetnyih_milliardah/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 1 декабря 2020, Александр Плутник хорошо погрел руки на бюджетных миллиардах**](https://news-life.pro/belaya_holunitsa/267608530/)

[**Компромат name (compromat.name), Москва, 1 декабря 2020, Освоение бюджетных миллиардов**](https://compromat.name/osvoenie-byudzhetnyh-milliardov)

Realtymag.ru, Кубинка, 1 декабря 2020

Новостройки Москвы: в 2020 году число региональных покупателей выросло на 25%

Анализируя спрос на рынке первичной недвижимости Московского региона, специалисты Департамента новостроек ИНКОМ-Недвижимость выявили значительный прирост доли иногородних покупателей - за год их количество увеличилось на 25%.

По данным экспертов компании, наиболее активны жители Калужской, Тульской, Тверской и Владимирской областей.

Особой популярностью у регионалов пользуется экономичное жилье, которое они приобретают для своих детей или с целью получения дополнительного дохода от сдачи в аренду.

При этом 55% клиентов покупают квартиры на собственные средства, остальные прибегают к помощи ипотеки и материнского капитала.

По оценкам специалистов ИНКОМ-Недвижимость, во многом рост интереса клиентов из регионов к жилью в столичных новостройках связан с непростой экономической ситуацией, которая сложилась в этом году на фоне пандемии, а также с введением госпрограммы субсидирования ставок по ипотеке.

Эксперты компании отмечают, что за год число иногородних покупателей на первичном рынке Московского региона выросло на 25%. Исследование состава клиентов из городов РФ показало: наиболее активны жители граничащих с Подмосковьем Калужской, Тульской, Тверской и Владимирской областей - на их долю пришлось 60% сделок, 25% представляют Дальний Восток, клиенты южных регионов обеспечивают 10% спроса и 5% являются представителями северной столицы.

"Сложности перехода на проектное финансирование серьезно повлияли на строительную отрасль в регионах - некоторые застройщики попросту перестали запускать новые проекты. Кроме того, во время первой волны пандемии заметно упала активность покупателей, что, разумеется, тоже неблагоприятно сказалось на работе строительных компаний, - отмечает заместитель директора Департамента новостроек ИНКОМ-Недвижимость Валерий Кочетков. - Риск вложиться в долгострой в регионах значительно выше, чем в Москве, поэтому многие приняли решение спасти свои сбережения и приобрести столичные квадратные метры".

В ИНКОМ-Недвижимость изучили характер спроса региональных покупателей первичного жилья в Москве: в его составе 70% занимают компактные объекты экономкласса - студии, одно- и двухкомнатные квартиры, 28% составляют просторные двух- и трехкомнатные квартиры, 2% - многокомнатные лоты.

В среднем бюджет сделки у регионалов и стоимость реализации по рынку в целом отличаются незначительно. На квартиры в новостройках Подмосковья покупатели готовы потратить до 5 млн руб., а за жилье в Москве согласны отдать не более 15 млн руб. При этом 55% клиентов приобретают недвижимость на собственные средства, 40% берут квартиры с привлечением льготной ипотеки, а 5% - с использованием материнского капитала.

По свидетельству специалистов ИНКОМ-Недвижимость, на рост интереса иногородних покупателей к столичной недвижимости также повлиял и переход застройщиков на дистанционные продажи. Доля регионалов в этом формате составила порядка 40%.

Эксперты компании отметили, что наиболее активной клиентской категорией стали покупатели в возрасте 35-45 лет. Из них 40% приобрели жилье для детей, обучающихся или проживающих в Москве, 35% клиентов запланировали дальнейший переезд в столицу, 25% решили вложить в недвижимость свободные средства, но чтобы квартира не простаивала, сдавать ее в аренду.

"На фоне нестабильной экономической ситуации многие наши клиенты стремятся сохранить свои сбережения и на выгодных условиях приобрести жилье в столице, - поясняет Валерий Кочетков. - Покупатели из граничащих с Подмосковьем областей в основном интересуются локациями, расположенными ближе к своему региону, чтобы в случае необходимости можно было быстро добраться из одного города в другой, остальные рассматривают проекты в пределах старой Москвы".

[**https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-moskvy/novostroiki-moskvy-v-2020-godu-chislo-regionalnykh-pokupatelei/**](https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-moskvy/novostroiki-moskvy-v-2020-godu-chislo-regionalnykh-pokupatelei/)

ГТРК Калуга, Калуга, 1 декабря 2020

Более 50 дворов и 22 территории военных городков требуют благоустройства

Вопросы благоустройства военных городков обсуждались на встрече министра строительства РФ Ирека Файзуллина и губернатора региона Владислава Шапши. Глава области просил дополнительно внести в федеральный проект мероприятия по благоустройству военных городков. Это сделать необходимо, так как жители жалуются на условия проживания. Так, в Калужской области более 50 дворов и 22 территории военных городков требуют благоустройства.

Кроме этого, отдельное внимание уделили упрощению процедуры оформления документов в рамках финансирования по эскроу-счетам. По мнению губернатора, требуется установить четкий перечень документов, который должен подавать застройщик в кредитные учреждения. В настоящее время список документов и требования к порядку их предоставления определяется каждым банком самостоятельно. Также, в ходе встречи стороны обсудили вопросы, которые касаются дальнейшего развития строительной отрасли региона.

[**https://gtrk-kaluga.ru/news/obschestvo/news-24079**](https://gtrk-kaluga.ru/news/obschestvo/news-24079)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 1 декабря 2020, Более 50 дворов и 22 территории военных городков требуют благоустройства**](https://kaluga.bezformata.com/listnews/gorodkov-trebuyut-blagoustroystva/89293364/)

Россия online (russia-on.ru), Москва, 1 декабря 2020

ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков

Автор: Ilia Rostokin

Из 1117 городов России в 511 очень низкая обеспеченность населения жильем, вдобавок там практически и не строится новое, сообщила сопредседатель Центрального штаба ОНФ, руководитель тематической площадки ОНФ "Жилье и городская среда" Елена Цунаева. Таковы результаты масштабного исследования Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) и ОНФ, результаты которого эксперты огласили на пресс- конференции в ОНФ.

"Таким образом, жители этих городов не могут реализовать свои потребности по

улучшению жилищных условий за счет нового жилья, не могут воспользоваться льготной

ипотекой под 6,5%, - подчеркнула Цунаева. - Мониторинг, который провели эксперты

РАСК и активисты ОНФ показал, что жилищное строительство в России ведется крайне

неравномерно и сконцентрировано в крупных агломерациях. Проблема многоплановая, мы,

разумеется, далеки от мысли, что надо строить везде, где не строится. Нужно анализировать нюансы социальной ситуации, рынка труда и строительной отрасли в регионах".

По данным ОНФ, строительство жилья профессиональными застройщиками практически полностью отсутствует в Ненецком, Чукотском автономных округах, Еврейской АО, Камчатском крае, Карачаево-Черкессии и Магаданской области. В этих субъектах проживает 1,2 млн человек, которые не могут воспользоваться господдержкой ипотечного кредитования, потому что оно распространяется только на вновь возводимые объекты. Недалеко ушли от нуля и строят меньше 0,1 кв. м на одного жителя еще в 11 регионах, где проживает около 10 млн человек (в их числе Новгородская и Мурманская области,

Мордовия, Коми).

Регионов-лидеров по объему строящегося жилья всего семь. Это Калининградская и Рязанская области, Москва и Московская область. Интенсивное строительство ведется в Краснодарском крае (1,4 кв. м на жителя), Ленинградской области - (1,5 кв. м) и Санкт- Петербурге, в котором возводится более 2 кв. м на одного жителя. Однако, отметил генеральный директор РАСК Николай Алексеенко, в основном речь идет об однокомнатных квартирах, так, в Ленинградской области они составляют 75% от всего возводимого жилья.

"Многокомнатные квартиры не превышают долю в 15% в общем объеме строящегося

жилья. Доля однокомнатных квартир в 10 регионах (Якутия, Приморский край, Крым, Омск,

Санкт-Петербург, Ленинградская область, Краснодарский край, Кемерово, Адыгея, Бурятия)

- более 60%, - уточнил эксперт. - Нужно это учитывать и как-то менять, потому что в

перспективе это не увеличивает обеспеченность населения жильем".

Эксперты ОНФ подсчитали, для того чтобы выйти к 2024 г. на предусмотренный Единым планом по достижению национальных целей развития показатель - введение 90 млн кв. м жилья, необходимо в 2022 г. иметь темп текущего строительства 120-125 млн кв. м. Это почти в 1,5 раза больше, чем вводится сейчас, поэтому необходимо запускать новые проекты, активизировать строительство в большинстве регионов РФ. При этом авторы исследования уточняют, что в некоторых регионах активное строительство так и не планируется.

"Главный вопрос, удастся ли в будущем нарастить предложения жилья до такого

уровня в столь короткий период. Либо этот план придется корректировать", - заявил

Алексеенко.

В текущем году число уникальных брендов застройщиков сократилось на 26% (с 3 тыс. до 2 с небольшим тыс.). Налицо проблема строительства в небольших городах. Быстрый приход на эти низкомаржинальные рынки новых федеральных застройщиков вызывает сомнения.

"ОНФ предлагает разработать программу поддержки строительной отрасли в

регионах, - подытожил заместитель руководителя Исполкома ОНФ Арсений Беленький. -

Разработать механизмы по удешевлению перехода на проектное финансирование. К 1 июля

2021 года глава государства поручил принять меры поддержки низкомаржинальных

проектов строительства жилья - для жилья под соцнайм, некоммерческой аренды.

Возможно, это именно те инструменты, которые будут пользоваться большим спросом у

людей, которые себе ипотеку позволить не могут.

Важно исследовать ситуацию с запросом населения: готовы ли россияне на местах брать ипотеку, или согласиться на социальный найм, или они хотят переезжать в город, или остаться у себя на малой родине. Мы продолжим эти исследования, будем взаимодействовать с коллегами из Дом.рф, изучим ситуацию с ипотекой, изучим спрос населения на жилье. И обязательно эти результаты презентуем.

Общероссийский народный фронт (ОНФ) - это общественное движение, созданное в мае 2011

года по инициативе президента РФ Владимира Путина, которое объединяет активных и

неравнодушных жителей страны. Лидером движения является Владимир Путин. Главные задачи

ОНФ - контроль за исполнением указов и поручений главы государства, борьба с коррупцией и

расточительством, неэффективными тратами государственных средств, вопросы повышения

качества жизни и защиты прав граждан.

[**http://www.russia-on.ru/146779**](http://www.russia-on.ru/146779)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Владикавказ (vladikavkaz.bezformata.com), Владикавказ, 1 декабря 2020, ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков**](https://mozdok.bezformata.com/listnews/onf-i-rask-issledovali-vse/89293758/)

[**Моздокский-вестник.рф, Моздок, 1 декабря 2020, ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков**](http://моздокский-вестник.рф/onf-i-rask-issledovali-vse-goroda-rossii-na-obespechennost-zhil-em-i-predlagayut-podderzhat-regional-nykh-zastroyshcikov.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 1 декабря 2020, ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков**](https://news-life.pro/kemerovo/267593893/)

[**Lets-store.ru, Москва, 1 декабря 2020, ОНФ и РАСК изучили все городка Рф на обеспеченность жильем и дают поддержать региональных застройщиков - lets-store.ru**](http://lets-store.ru/novosti/onf-i-rask-issledovali-vse-goroda-rossii-na-obespechennost-jilem-i-predlagaut-podderjat-regionalnyh-zastroishikov-lets-store-ru/)

[**Urbanpanda.ru, Москва, 1 декабря 2020, ОНФ и РАСК исследовали все города России на обеспеченность жильем и предлагают поддержать региональных застройщиков - urbanpanda.ru**](https://urbanpanda.ru/raznoe/onf-i-rask-issledovali-vse-goroda-rossii-na-obespechennost-jilem-i-predlagaut-podderjat-regionalnyh-zastroishikov-urbanpanda-ru/)

[**ТДСК (tdsk.tomsk.ru), Томск, 1 декабря 2020, ОНФ предложил поддержать региональных застройщиков**](https://tdsk.tomsk.ru/news/267674/)

[**https://tmgnews.ru/obshhestvo-i-chelovek/stoimost-kvadratnogo-metra-i-soczialnoe-zhile-v-tuve/**](https://tmgnews.ru/obshhestvo-i-chelovek/stoimost-kvadratnogo-metra-i-soczialnoe-zhile-v-tuve/)

[**Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 4 декабря 2020, Игра в меньшинстве**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/igra-v-menshinstve/)

[**http://kbpravda.ru/node/5959**](http://kbpravda.ru/node/5959)

[**БезФормата Нальчик (nalchik.bezformata.com), Нальчик, 4 декабря 2020, Поддержать региональных застройщиков**](https://nalchik.bezformata.com/listnews/podderzhat-regionalnih-zastroyshikov/89393053/)

Московский Комсомолец # Калуга (mkkaluga.ru), Калуга, 1 декабря 2020

Шапша обсудил в столице финансирование дороги Северный-Окружная Калуги

Автор: Михайлова Евгения

Губернатор Калужской области Владислав Шапша во вторник, 1 декабря в Москве обсудил вопрос финансирования реконструкции дороги поселок Северный-Окружная Калуги, а также ряд ключевых строительных вопросов в регионе. Вопросы затронуты в ходе встречи Шпапши с министром строительства РФ Иреком Файзуллиным, сообщает пресс-служба калужского правительств.

"В Москве министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин провел рабочую встречу с губернатором области Владиславом Шапшой. Обсуждались вопросы, требующие содействия Минстроя России для дальнейшего развития стройотрасли на территории региона. Это увеличение финансирования мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства на 2021-2024 годы, в том числе включение в 2021 году в программу "Стимул" финансирования реконструкции автодороги "Северный - Окружная Калуги", - рассказали в пресс-службе.

Шапша попросил рассмотреть возможность включения в федеральный проект "Формирование комфортной городской среды" благоустройство общественных пространств в бывших военных городках. Более 50 дворов и не менее 22 таких пространств области требуют благоустройства.

В ходе встречи процедуре оформления документов при реализации программ жилищного строительства в рамках проектного финансирования по эскроу-счетам было уделено отдельное внимание. В данном вопросе, по мнению Шапши, требуется установление четкого перечня документов, который застройщик подает в кредитные учреждения. Сейчас же конкретный перечень документов определяется каждым банком самостоятельно.

Шапша поблагодарил Файзуллина за содействие, оказываемое федеральным ведомством в ходе реализации строительной и жилищной политики Калужского региона.

Вопрос реконструкции дороги "Северный - Окружная Калуги" важный и долгожданный для города. Это один из главных въездов в Калугу. Сейчас дорога имеет всего две полосы и на ней зачастую происходят серьезные ДТП.

[**https://www.mkkaluga.ru/social/2020/12/01/shapsha-obsudil-v-stolice-finansirovanie-dorogi-severnyyokruzhnaya-kalugi.html**](https://www.mkkaluga.ru/social/2020/12/01/shapsha-obsudil-v-stolice-finansirovanie-dorogi-severnyyokruzhnaya-kalugi.html)

**Похожие сообщения:**

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 1 декабря 2020, Шапша обсудил в столице финансирование дороги Северный-Окружная Калуги**](https://theworldnews.net/ru-news/shapsha-obsudil-v-stolitse-finansirovanie-dorogi-severnyi-okruzhnaia-kalugi)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 1 декабря 2020, Шапша обсудил в столице финансирование дороги Северный-Окружная Калуги**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241624374)

[**https://nedelya40.ru/vladislav-shapsha-poprosil-minstroj-vklyuchit-v-programmu-gorodskaya-sreda-voennye-gorodki\_116962/**](https://nedelya40.ru/vladislav-shapsha-poprosil-minstroj-vklyuchit-v-programmu-gorodskaya-sreda-voennye-gorodki_116962/)

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 1 декабря 2020, Владислав Шапша попросил Минстрой включить в программу "Городская среда" военные городки**](https://kaluga.bezformata.com/listnews/shapsha-poprosil-minstroy-vklyuchit/89290451/)

[**https://regnum.ru/news/3130038.html**](https://regnum.ru/news/3130038.html)

[**Ферзиковские вести (ferzvesti.ru), п. Ферзиково, 1 декабря 2020, Министр строительства РФ Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](http://ferzvesti.ru/oficialno/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 1 декабря 2020, Министр строительства РФ Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=FB5D215F-B023-494B-839F-4C544CF9E87E)

[**Официальный сайт г. Кирова и Кировского района (adminkirov.ru), Киров (Калужская обл.), 1 декабря 2020, Министр строительства РФ Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](http://www.adminkirov.ru/news/_ministr_stroitelstva_rf_irek_fayzullin_i_gubernat/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 1 декабря 2020, Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин встретился с губернатором Калужской области Владиславом Шапшой**](https://news-life.pro/kaluga-obl/267573292/)

[**Infox.ru, Москва, 1 декабря 2020, Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин встретился с губернатором Калужской области Владиславом Шапшой**](https://www.infox.ru/news/250/247286-ministr-stroitelstva-i-zkh-irek-fajzullin-vstretilsa-s-gubernatorom-kaluzskoj-oblasti-vladislavom-sapsoj)

[**Russia24.pro, Москва, 1 декабря 2020, Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин встретился с губернатором Калужской области Владиславом Шапшой**](https://russia24.pro/kaluga-obl/267573292/)

[**Знамя Труда (kirovzt.ru), Киров (Калужская обл.), 1 декабря 2020, Министр строительства РФ Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](http://kirovzt.ru/articles/13141)

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 1 декабря 2020, Министр строительства РФ Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](https://kirovkaluga.bezformata.com/listnews/kaluzhskoy-oblasti-vladislav-shapsha/89285850/)

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 1 декабря 2020, Министр строительства РФ Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](https://kaluga.bezformata.com/listnews/kaluzhskoy-oblasti-vladislav-shapsha/89285440/)

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 1 декабря 2020, Министр строительства России Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](https://kaluga.bezformata.com/listnews/kaluzhskoy-oblasti-vladislav-shapsha/89284749/)

[**Ника ТВ (nikatv.ru), Калуга, 1 декабря 2020, Министр строительства России Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](https://nikatv.ru/news/obshestvo/ministr-stroitelstva-rossii-irek-fayzullin-igubernator-kaluzhskoy-oblasti-vladislav-shapsha-proveli-rabochuyu-vstrechu)

[**Russia24.pro, Москва, 1 декабря 2020, Министр строительства России Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](https://russia24.pro/kaluga-obl/267569363/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 1 декабря 2020, Министр строительства России Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](https://news-life.pro/kaluga-obl/267569363/)

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 1 декабря 2020, Министр строительства РФ Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](https://kaluga.bezformata.com/listnews/irek-fayzullin-i-gubernator-kaluzhskoy/89281169/)

[**Весть (vest-news.ru), Калуга, 1 декабря 2020, Министр строительства РФ Ирек Файзуллин и губернатор Калужской области Владислав Шапша провели рабочую встречу**](http://www.vest-news.ru/news/154441)

[**Калужские губернские ведомости (kgvinfo.ru), Калуга, 1 декабря 2020, Министр строительства России и губернатор Калужской области провели рабочую встречу**](https://kgvinfo.ru/novosti/obshchestvo/ministr-stroitelstva-rossii-i-gubernator-kaluzhskoy-oblasti-proveli-rabochuyu-vstrechu/)

[**https://pressaobninsk.ru/nedbalfull/14650**](https://pressaobninsk.ru/nedbalfull/14650)

[**http://vperyod.ru/na-rodine-legendarnogo-polkovodcza/**](http://vperyod.ru/na-rodine-legendarnogo-polkovodcza/)

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 4 декабря 2020, На родине легендарного полководца**](https://obninsk.bezformata.com/listnews/rodine-legendarnogo-polkovodtca/89381592/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 4 декабря 2020, На родине легендарного полководца**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241804623)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 1 декабря 2020

В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%

МОСКВА, 1 дек - РИА Недвижимость. В Москве месячная доля зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) с привлечением эскроу-счетов по итогам октября впервые достигла 50%, сообщило столичное управление Росреестра.

Всего в октябре ведомство зарегистрировало в столице 13,2 тысячи ДДУ, более 6,6 тысячи из них с использованием эскроу-счетов - это на 27% больше, чем в сентябре, указывается в сообщении.

Как отмечается в нем, в настоящее время это наивысший показатель за все время работы застройщиков по новой схеме проектного финансирования.

"Всего по итогам десяти месяцев в столице зарегистрировано 30 494 договора долевого участия с использованием эскроу-счетов, что составляет 36% от общего числа ДДУ, оформленных за этот период в московских новостройках (83 824)", - говорится в сообщении.

[**https://realty.ria.ru/20201201/novostroyki-1587093043.html**](https://realty.ria.ru/20201201/novostroyki-1587093043.html)

**Похожие сообщения:**

[**Istroyka.com, Москва, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%**](http://istroyka.com/34509-V-Moskve-dolya-sdelok-s-novostroiykami-s-eskrou-vpervye-dostigla-50.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%**](http://ancb.ru/news/read/10492)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 1 декабря 2020, RUcountry передает, что: В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%**](http://rucountry.ru/news/v_moskve_dolya_sdelok_s_novostroikami_s_eskrou_vpervye_dostigla_50_175780.html)

[**News2world.net, Москва, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%**](https://news2world.net/novosti-moskvy/v-moskve-dolya-sdelok-s-novostroykami-s-eskrou-vpervie-dostigla-50.html)

[**Rjevka.com, Санкт-Петербург, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%**](https://rjevka.com/news/estatenews/567443/)

[**Hornews.ru, Саранск, 1 декабря 2020, В Москве пай сделок с новостройками с эскроу впервинку добилась 50% - Недвижимость, 01.12.2020**](https://hornews.ru/2020/12/01/v-moskve-dolya-sdelok-s-novostroykami-s-eskrou-vpervye-dostigla-50-nedvizhimost-01122020.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 1 декабря 2020, В Москве пай сделок с новостройками с эскроу впервинку добилась 50% - Недвижимость, 01.12.2020**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/66217335/)

[**Москва-ТуТ (moskva-tyt.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%**](https://www.moskva-tyt.ru/news/20201201-v-moskve-dolya-sdelok-s-novostroykami-27.html)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-161854.html)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%**](https://www.kvartiranew.ru/news_2020_12_519307.html)

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10138921**](https://tass.ru/nedvizhimost/10138921)

[**Rjevka.com, Санкт-Петербург, 1 декабря 2020, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 50%**](https://rjevka.com/news/estatenews/568161/)

[**Finanz.ru, Москва, 1 декабря 2020, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 50%**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/dolya-sdelok-s-novostroykami-s-privlecheniem-eskrou-v-moskve-vpervye-dostigla-50percent-1029852200)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 1 декабря 2020, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 50%**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-161866.html)

**ТАСС # Единая лента (Закрытая лента), Москва, 1 декабря 2020, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 50%**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 1 декабря 2020, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 50%**

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 1 декабря 2020, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 50%**](https://www.kvartiranew.ru/news_2020_12_519552.html)

[**https://iz.ru/1094476/video/dolia-sdelok-v-novostroikami-s-eskrou-v-moskve-dostigla-50**](https://iz.ru/1094476/video/dolia-sdelok-v-novostroikami-s-eskrou-v-moskve-dostigla-50)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 1 декабря 2020, Доля сделок в новостройках с эскроу в Москве достигла 50%**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241634361)

[**https://realtystreet.ru/news/25541/**](https://realtystreet.ru/news/25541/)

[**MosDay.ru, Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://mosday.ru/news/item.php?2793633)

[**https://urbanpanda.ru/raznoe/v-moskve-vpervye-polovina-ddy-zaregistrirovana-s-privlecheniem-eskroy-schetov-urbanpanda-ru/**](https://urbanpanda.ru/raznoe/v-moskve-vpervye-polovina-ddy-zaregistrirovana-s-privlecheniem-eskroy-schetov-urbanpanda-ru/)

[**https://sber.pro/publication/v-oktiabre-dolia-priobretionnykh-s-ispolzovaniem-eskrou-novostroek-v-moskve-vpervye-dostigla-50**](https://sber.pro/publication/v-oktiabre-dolia-priobretionnykh-s-ispolzovaniem-eskrou-novostroek-v-moskve-vpervye-dostigla-50)

[**https://www.gdeetotdom.ru/news/2049181-2020-12-01-polovina-sdelok-s-novostrojkami-v-moskve-provoditsya-s-privlecheniem-esk/**](https://www.gdeetotdom.ru/news/2049181-2020-12-01-polovina-sdelok-s-novostrojkami-v-moskve-provoditsya-s-privlecheniem-esk/)

[**Bisnes-sodeistvie.ru, Москва, 1 декабря 2020, Половина сделок с новостройками в Москве проводится с привлечением эскроу**](https://bisnes-sodeistvie.ru/polovina-sdelok-s-novostrojkami-v-moskve-provoditsya-s-privlecheniem-eskrou.html)

[**https://strogino.mos.ru/presscenter/news/detail/9487489.html**](https://strogino.mos.ru/presscenter/news/detail/9487489.html)

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](https://moskva.bezformata.com/listnews/moskve-vpervie-polovina-ddu/89282303/)

[**https://avaho.ru/news/dolya-sdelok-s-eskrou-schetami-v-novostroykah-moskvy-vpervye-dostigla-50.html**](https://avaho.ru/news/dolya-sdelok-s-eskrou-schetami-v-novostroykah-moskvy-vpervye-dostigla-50.html)

[**https://www.restate.ru/material/v-moskve-bolee-poloviny-kvartir-prodali-cherez-eskrouscheta-eto-proizoshlo-vpervye-173271.html**](https://www.restate.ru/material/v-moskve-bolee-poloviny-kvartir-prodali-cherez-eskrouscheta-eto-proizoshlo-vpervye-173271.html)

[**https://stroi.mos.ru/news/v-moskvie-zarieghistrirovano-riekordnoie-chislo-ddu-s-ispol-zovaniiem-eskrou-schietov**](https://stroi.mos.ru/news/v-moskvie-zarieghistrirovano-riekordnoie-chislo-ddu-s-ispol-zovaniiem-eskrou-schietov)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 1 декабря 2020, В Москве зарегистрировано рекордное число ДДУ с использованием эскроу**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/66218726/)

[**https://www.urbanus.ru/news/2020-12-01/dolya-sdelok-s-novostroykami-s-eskrou-prevysila-50-v-moskve**](https://www.urbanus.ru/news/2020-12-01/dolya-sdelok-s-novostroykami-s-eskrou-prevysila-50-v-moskve)

[**https://realty.rbc.ru/news/5fc5e7639a79477978954e70**](https://realty.rbc.ru/news/5fc5e7639a79477978954e70)

[**NewsRbk.ru, Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые доля сделок в новостройках с эскроу достигла 50%**](http://newsrbk.ru/news/5838447-v-moskve-vpervyie-dolya-sdelok-v-novostroykah-s-eskrou-dostigla-50.html)

[**Компания (ko.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок в новостройках с эскроу впервые достигла 50%**](https://ko.ru/news/v-moskve-dolya-sdelok-v-novostroykakh-s-eskrou-vpervye-dostigla-50-/)

[**Newsrk.ru, Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые доля сделок в новостройках с эскроу достигла 50%**](http://newsrk.ru/news/513077-v-moskve-vpervyie-dolya-sdelok-v-novostroykah-s-eskrou-dostigla-50.html)

[**Бизнес Онлайн (bizon.ru), Долгопрудный, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок в новостройках с эскроу-счетов достигла 50%**](https://bizon.ru/news/view/news_id/551145)

[**PromPR (prompr.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве доля сделок в новостройках с эскроу-счетов достигла 50%**](https://prompr.ru/news/id/551145)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 1 декабря 2020, В Москве впервые доля сделок в новостройках с эскроу достигла 50%.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=5961288C-5913-1F48-9013-6CA054ADAB21)

[**http://rosinvest.com/novosti/1424775**](http://rosinvest.com/novosti/1424775)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 1 декабря 2020, Половина сделок с новостройками в Москве заключена с использованием эскроу-счетов.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=35AEAF4E-D8C6-E847-819C-DC9BA8767EE6)

[**https://www.mskagency.ru/materials/3065755**](https://www.mskagency.ru/materials/3065755)

[**Lets-store.ru, Москва, 1 декабря 2020, В Москве в первый раз половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов - lets-store.ru**](http://lets-store.ru/novosti/v-moskve-vpervye-polovina-ddy-zaregistrirovana-s-privlecheniem-eskroy-schetov-lets-store-ru/)

[**Россия online (russia-on.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://www.russia-on.ru/146795)

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](https://moskva.bezformata.com/listnews/ddu-zaregistrirovana-s-privlecheniem-eskrou/89285643/)

[**Информационный центр Правительства Москвы (icmos.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](https://icmos.ru/news/v-moskve-vpervye-polovina-ddu-zaregistrirovana-s-privlecheniem-eskrou-schetov)

[**Realty.ru, Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](https://realty.ru/new/news-rosreestr-523197)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](https://kvartirny-control.ru/novosti/v-moskve-vpervye-polovina-ddu-zaregistrirovana-s-privlecheniem-eskrou-schetov/)

[**Realto.ru, Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://www.realto.ru/journal/articles/v-moskve-vpervye-polovina-ddu-zaregistrirovana-s-privlecheniem-eskrou-schetov/)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 1 декабря 2020, Росреестр: в Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=123298&date=01.12.2020)

[**Обозрение Бирюлево Западное (gazeta-obozrenie-birulevo-zapadnoe.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://gazeta-obozrenie-birulevo-zapadnoe.ru/2020/12/01/88124/)

[**Борисовские пруды (gazeta-borisovskie-prudi.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://gazeta-borisovskie-prudi.ru/2020/12/01/69680/)

[**Чертаново Южное (gazeta-chertanovo-juzhnoe.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://gazeta-chertanovo-juzhnoe.ru/2020/12/01/72626/)

[**На Варшавке. Чертаново Северное (gazeta-na-varshavke-chertanovo-severnoe.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://gazeta-na-varshavke-chertanovo-severnoe.ru/2020/12/01/78884/)

[**Бирюлево Восточное (gazeta-birulevo-vostochnoe.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://gazeta-birulevo-vostochnoe.ru/2020/12/01/82535/)

[**На Варшавке. Нагорный (gazeta-na-varshavke-nagorny.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://gazeta-na-varshavke-nagorny.ru/2020/12/01/66194/)

[**Царицынский вестник (gazeta-tsaricinsky-vestnik.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://gazeta-tsaricinsky-vestnik.ru/2020/12/01/73107/)

[**Новости Зябликово (gazeta-novosti-zyablikovo.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://gazeta-novosti-zyablikovo.ru/2020/12/01/81438/)

[**Нагатинский затон (gazeta-nagatinsky-zaton.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://gazeta-nagatinsky-zaton.ru/2020/12/01/73418/)

[**MosDay.ru, Москва, 1 декабря 2020, В Москве зарегистрировано рекордное число ДДУ с использованием эскроу**](http://mosday.ru/news/item.php?2792785)

[**Росреестр (rosreestr.ru), Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/v-moskve-vpervye-polovina-ddu-zaregistrirovana-s-privlecheniem-eskrou-schetov-/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 1 декабря 2020, Росреестр по Москве зарегистрировал в октябре рекордное число ДДУ с привлечением эскроу-счетов - 6,6 тыс**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241603655)

[**MosDay.ru, Москва, 1 декабря 2020, Росреестр по Москве зарегистрировал в октябре рекордное число ДДУ с привлечением эскроу-счетов - 6,6 тыс.**](http://mosday.ru/news/item.php?2792873)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 1 декабря 2020, Росреестр: в Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](https://www.irn.ru/news/138634.html)

[**MosDay.ru, Москва, 1 декабря 2020, В Москве впервые половина ДДУ зарегистрирована с привлечением эскроу-счетов**](http://mosday.ru/news/item.php?2792793)

ИА Regnum, Москва, 1 декабря 2020

Эксперт рассказал о факторах спроса и предложения на недвижимость в РФ

Москва, 1 декабря 2020, 12:34 - REGNUM Сегодня факторы улучшения доступности жилья в РФ делятся на две категории - факторы спроса и факторы предложения. Об этом заявил член генерального совета "Партии роста", генеральный директор группы компаний "Доверие" Дмитрий Панов.

"На сегодняшний день все возможные факторы улучшения доступности жилья в России можно кластеризировать по двум ключевым категориям - факторы спроса и факторы предложения", - сказал Панов.

В направлении спроса главным фактором роста является льготная ипотека, и можно проследить на примере субсидирования ипотечной ставки до 6,5% годовых, что имеются положительные результаты в виде снижения кредитной нагрузки на дольщиков и сохранение спроса на недвижимость, что позволяет застройщикам поддерживать ликвидность.

В то же время Панов напомнил и о негативных последствиях данной программы в виде повышения цен на недвижимость, которое в некоторых регионах достигла 15% за шесть месяцев программы. Эта тенденция подсказала представителям регулятора идею ограничения программы льготного ипотечного кредитования.

Эксперт призвал ЦБ РФ отслеживать динамику долговой нагрузки в стране и возможные превышения допустимых показателей.

В направлении факторов предложения ключевую роль в повышении доступности строящегося жилья играет себестоимость строительства, которая влияет на рентабельность проектов и дальнейшие перспективы застройщиков: "В свою очередь, можно выделить ряд триггеров, способствующих оптимизации показателей себестоимости и рентабельности - это повышение доступности проектного финансирования через снижение процентной ставки и смягчение критериев признания заемщика с высоким уровнем кредитоспособности, снижение нагрузки на девелоперов в связи с необходимостью строительства инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, в том числе посредством участия в программе "Стимул", сокращение морально устаревших и избыточных строительных норм и правил, а также улучшение финансовой дисциплины и процессов взаимодействия подрядчиков и заказчиков посредством внедрения механизмов расширенного банковского кредитования".

[**https://regnum.ru/news/3129641.html**](https://regnum.ru/news/3129641.html)

**Похожие сообщения:**

[**https://rost.ru:443/presscenter/posts/dmitriy-panov-o-faktorakh-uluchsheniya-dostupnosti-zhilya-v-rossii/**](https://rost.ru/presscenter/posts/dmitriy-panov-o-faktorakh-uluchsheniya-dostupnosti-zhilya-v-rossii/)

[**RU24.pro, Москва, 1 декабря 2020, Партия Роста - о факторах улучшения доступности жилья в России**](https://ru24.pro/267561343/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 1 декабря 2020, Партия Роста - о факторах улучшения доступности жилья в России**](https://news-life.pro/moscow/267561343/)

[**Russian.city, Москва, 1 декабря 2020, Партия Роста - о факторах улучшения доступности жилья в России**](https://russian.city/moscow/267561343/)

[**Moscow.media, Москва, 1 декабря 2020, Партия Роста - о факторах улучшения доступности жилья в России**](https://moscow.media/moscow/267561343/)

[**Russia24.pro, Москва, 1 декабря 2020, Партия Роста - о факторах улучшения доступности жилья в России**](https://russia24.pro/moscow/267561343/)

[**https://долг.рф/news/finansy/lgotnaya\_ipoteka\_ne\_smogla\_povysit\_dostupnost\_zhilya\_dlya\_rossiyan\_/**](https://долг.рф/news/finansy/lgotnaya_ipoteka_ne_smogla_povysit_dostupnost_zhilya_dlya_rossiyan_/)

[**https://russian.city/moscow/267829299/**](https://russian.city/moscow/267829299/)

[**Russia24.pro, Москва, 3 декабря 2020, Девелопер Партии Роста: В ближайшие два года можно не ждать замедления роста цен на недвижимость**](https://russia24.pro/moscow/267829299/)

[**RU24.pro, Москва, 3 декабря 2020, Девелопер Партии Роста: В ближайшие два года можно не ждать замедления роста цен на недвижимость**](https://ru24.pro/267829299/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 3 декабря 2020, Девелопер Партии Роста: В ближайшие два года можно не ждать замедления роста цен на недвижимость**](https://news-life.pro/moscow/267829299/)

[**Moscow.media, Москва, 3 декабря 2020, Девелопер Партии Роста: В ближайшие два года можно не ждать замедления роста цен на недвижимость**](https://moscow.media/moscow/267829299/)

[**https://regnum.ru/news/3132259.html**](https://regnum.ru/news/3132259.html)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 4 декабря 2020, Девелоперы делают выгодные прогнозы о высоких ценах на жилье**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/prognozyi-o-vyisokih-tsenah-na-jile)

[**Allnw.ru, Санкт-Петербург, 3 декабря 2020, Девелоперы делают выгодные прогнозы о высоких ценах на жилье**](http://lenobl.allnw.ru/news/388852)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 1 декабря 2020

Россияне назвали покупку жилья лучшим способом вложения денег

Автор: Густова Наталия

66% россиян полагают, что покупка недвижимости - более выгодный способ вложения средств, чем банковский вклад. При этом 58% считают его не менее надежным способом

Половина россиян (50%) при наличии у них крупной суммы денег купили бы жилье. Такие данные содержатся в исследовании "Дом.РФ" и ВЦИОМ (есть у редакции).

Почти треть респондентов (30%) готовы в настоящее время рассмотреть покупку жилья как одно из направлений вложения средств. Только 20% опрошенных не стали бы вкладывать деньги в недвижимость. Более половины представителей этой группы (54%) объясняют это отсутствием интереса к рынку жилья, лишь 8% заявили о высоких рисках при покупке недвижимости.

Социологи также задали участникам опроса вопрос: "Представьте, что у вас есть крупная сумма денег. По вашем мнению, сейчас хорошее время для вложения этой суммы во что?" Респонденты могли выбрать три варианта ответа из предложенных вариантов. В результате 50% заявили, что купили бы жилье, имея на руках крупную денежную сумму, еще 17% - приобрели бы земельный участок. Золото купили бы - 13%, акции и облигации - 11%, столько же респондентов - валюту. Каждый десятый участника опроса инвестировал бы в автомобиль, лишь 7% положили бы деньги на счет в банке, еще 3% - инвестировали бы в драгоценные камни.

Большинство респондентов (66%) полагают, что покупка недвижимости - более выгодный способ вложения средств, чем банковский вклад. При этом 58% опрошенных считают вложения в недвижимость не менее надежным, чем депозиты. Повышению надежности вложений в жилье способствовал переход на эскроу-счета в 2019 году, которые гарантируют дольщикам полный возврат средств в случае банкротства застройщика.

Помимо этого, исследование показало, что россияне, рассматривающие покупку жилья, хотят приобрести его для собственного проживания (67%). Еще 28% собираются сдавать его в аренду, лишь 2% хотят перепродать его.

Опрос проводился ВЦИОМ совместно с "Дом.РФ" в октябре 2020 года. В нем приняли участие 1,6 тыс. респондентов из всех регионов России.

Более 75% россиян уже заметили снижение рисков при покупке новостроек. По их мнению, переход на эскроу-счета снизил риски для покупателей квартир на стадии строительства. Больше половины жителей страны считают, что долевая реформа обеспечивает гарантии своевременного завершения строительства.

[**https://realty.rbc.ru/news/5fc535379a79473f4cc0d5e8**](https://realty.rbc.ru/news/5fc535379a79473f4cc0d5e8)

**Похожие сообщения:**

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10143513**](https://tass.ru/nedvizhimost/10143513)

[**Realtymag.ru, Кубинка, 1 декабря 2020, Большинство россиян считают лучшей инвестицией покупку недвижимости**](https://www.realtymag.ru/novosti-nedvizhimosti/novosti-nedvizhimosti/bolshinstvo-rossiyan-schitayut-luchshei-investiciei-pokupku-nedvizhimosti/)

[**Finanz.ru, Москва, 1 декабря 2020, Большинство россиян считают лучшей инвестицией покупку недвижимости - опрос**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/bolshinstvo-rossiyan-schitayut-luchshey-investiciey-pokupku-nedvizhimosti-opros-1029854118)

[**Мировое обозрение (tehnowar.ru), Солнечногорск, 1 декабря 2020, Большинство россиян считают лучшей инвестицией покупку недвижимости**](https://tehnowar.ru/185150-Bolyshinstvo-rossiyan-schitayut-luchshey-investiciey-pokupku-nedvighimosti.html)

[**TmBW.Ru, Кишинёв, 1 декабря 2020, Большинство россиян считают лучшей инвестицией покупку недвижимости**](https://tmbw.ru/bolshinstvo-rossiyan-schitayut-luchshey-investitsiey-pokupku-nedvizhimosti)

**ТАСС # Единая лента (Закрытая лента), Москва, 1 декабря 2020, Большинство россиян считают лучшей инвестицией покупку недвижимости - опрос**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 1 декабря 2020, Большинство россиян считают лучшей инвестицией покупку недвижимости - опрос**

[**MSN (msn.com), Москва, 1 декабря 2020, Большинство россиян считают лучшей инвестицией покупку недвижимости**](https://www.msn.com/ru-ru/news/russia/%d0%b1%d0%be%d0%bb%d1%8c%d1%88%d0%b8%d0%bd%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be-%d1%80%d0%be%d1%81%d1%81%d0%b8%d1%8f%d0%bd-%d1%81%d1%87%d0%b8%d1%82%d0%b0%d1%8e%d1%82-%d0%bb%d1%83%d1%87%d1%88%d0%b5%d0%b9-%d0%b8%d0%bd%d0%b2%d0%b5%d1%81%d1%82%d0%b8%d1%86%d0%b8%d0%b5%d0%b9-%d0%bf%d0%be%d0%ba%d1%83%d0%bf%d0%ba%d1%83-%d0%bd%d0%b5%d0%b4%d0%b2%d0%b8%d0%b6%d0%b8%d0%bc%d0%be%d1%81%d1%82%d0%b8/ar-BB1bwYjl)

**<https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/novosti/polovina-rossiyan-gotova-investirovat-sberezheniya-v-zhile>**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 1 декабря 2020, Половина россиян готова инвестировать сбережения в жилье**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241630651)

**<https://arb.ru/b2c/fun/rossiyane_nazvali_pokupku_zhilya_luchshim_sposobom_vlozheniya_deneg_-10436325/>**

[**Banki.tomsk.ru, Томск, 1 декабря 2020, Россияне назвали покупку жилья лучшим способом вложения денег**](http://banki.tomsk.ru/pages/409/?id=66141)

[**Banki.news, Москва, 1 декабря 2020, Россияне назвали покупку жилья лучшим способом вложения денег**](http://banki.news/rossiyane-nazvali-pokupku-zhilya-luchshim-sposobom-vlozheniya-20120113000015.htm)

[**https://www.restate.ru/material/polovina-rossiyan-gotova-investirovat-nakopleniya-v-nedvizhimost-173275.html**](https://www.restate.ru/material/polovina-rossiyan-gotova-investirovat-nakopleniya-v-nedvizhimost-173275.html)

**<https://gidfinance.ru/analitics/news/rossiyane-nazvali-luchshij-sposob-vlozheniya-deneg>**

Business FM (bfmufa.ru), Уфа, 1 декабря 2020

"Мы свободно вздохнем к 2022, когда застройки по ДДУ закончатся": почему в Башкирии сокращается число договоров долевого участия?

Автор: Губайдуллин Дамир

В 2020 в Башкирии, по данным Росреестра, зафиксировали порядка 6 тысяч договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). За аналогичный период прошлого года зарегистрировали 11 тыс соглашений. Таким образом, снижение числа заключенных договоров составило 41%.

Снижение числа ДДУ в Башкирии эксперты связывают с введением в прошлом году новых правил привлечения средств дольщиков, возможных только на условиях банковского проектного финансирования. В итоге привлечение денег по долевой схеме, на которую ранее приходилось до 80% всех построенных многоквартирных домов, могут заменять другими формами финансирования.

Как подчеркнул Артем Ковшов, заместитель Министра строительства и архитектуры Башкирии, а окончательное завершение застроек по ДДУ пойдет на пользу как застройщикам, так и дольщикам:

"Льготную ипотеку придумали как поддержку застройщика в период пандемии. Но рано или поздно рынок бы сам ее создал. Мы понимаем, что евро и доллар растут, люди становятся беднее. И рынок рано или поздно привел бы к тому, что у нас если не 6%, то 7 - 7,3% по ипотеке было бы точно. Посмотрим, что будет происходить до следующего года. К этому времени средняя ставка по ипотеке будет составлять те самые 7%. Конечно, это будет зависеть от внешних факторов. 6 -7% по ипотеке это нормальные цифры, которые люди могут себе позволить. При условии, что не будет стандартного увеличения стоимости квадратного метра, не привязанного ни к чему. К сожалению, сегодня это есть, но тут каждый застройщик сам имеет право принимать такие решения. Главное, чтобы этого не произошло по объектам ДДУ. В этом плане мы свободнее вздохнем к 2022, когда все старые застройки по ДДУ закончатся".

Кстати, в этом году, в качестве поддержки, в России ввели программу льготной ипотеки. Но по мнению экспертов, благоприятные условия для заемщиков по данному проекту быть восприняты девелоперами как повод для увеличения цены на недвижимость. В целом программой сможет воспользоваться не более 5-10% заемщиков из категории тех, кто сохранил рабочее место и чей уровень зарплат выше среднего по России, отметили специалисты.

Но, по словам Сергея Пахомова, первого заместителя председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, программа, несмотря на сложности в ее использовании, обеспечивает рабочими местами строительную отрасль и смежные с ней профессии:

"Этот финансовый инструмент помогает не только гражданам, но и строительной отрасли. Потому что за счет этот существенно растут объемы застройки, так как покупательская способность увеличивается. Стройку эта программа поддерживает не меньше, чем жителей: одно рабочее место на объекте обеспечивает порядка 15 рабочих мест в смежных профессиях. То есть, программа продления ипотеки важна для огромного количества работающих граждан, а не только для тех, кто хочет купить квартиру".

По мнению экспертов, на положение долевого строительства, как и отрасли в целом, также влияет общая кризисная ситуация в республике и стране, которая способствует снижению платежеспособного спроса и падению объемов застроек.

[**https://bfmufa.ru/news/day/my-svobodno-vzdohnem-k-2022-kogda.html**](https://bfmufa.ru/news/day/my-svobodno-vzdohnem-k-2022-kogda.html)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 1 декабря 2020, "Мы свободно вздохнем к 2022, когда застройки по ДДУ закончатся": почему в Башкирии сокращается число договоров долевого участия?**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241594355)

Российская газета (rg.ru), Москва, 1 декабря 2020

Ипотека ставит в Москве абсолютный рекорд

Автор: Камнева Кира

Ипотека ставит в Москве абсолютный рекорд

За год количество иногородних покупателей жилья в московских новостройках выросло на 25 процентов. Ипотеку или материнский капитал используют 45 процентов, остальные покупают квартиры на собственные средства, отмечают эксперты "ИНКОМ-Недвижимость".

Чаще всего квартиры в Москве покупают жители Калужской, Тульской, Тверской и Владимирской областей. На их долю приходится 60 процентов сделок с новостройками. Четверть покупателей - с Дальнего Востока.

Особой популярностью у региональных покупателей пользуется экономичное жилье, которое они приобретают для своих детей или для сдачи в аренду. На студии, одно- и двухкомнатные квартиры экономкласса приходится 70 процентов сделок. На квартиру в новостройке региональные покупатели готовы потратить не более 15 миллионов рублей.

Рост интереса покупателей из регионов к столичным новостройкам эксперты связывают с введением программы льготной ипотеки, а также с непростой экономической ситуацией, которая сложилась в этом году на фоне пандемии.

- Сложности перехода на проектное финансирование серьезно повлияли на строительную отрасль в регионах - некоторые застройщики попросту перестали запускать новые проекты, - отметил заместитель директора департамента новостроек "ИНКОМ-Недвижимость" Валерий Кочетков. - Кроме того, во время первой волны пандемии заметно упала активность покупателей, что, разумеется, тоже неблагоприятно сказалось на работе строительных компаний. Риск вложиться в долгострой в регионах значительно выше, чем в Москве, поэтому многие приняли решение спасти свои сбережения и приобрести столичные квадратные метры.

В октябре спрос на строящееся жилье в Москве снизился, следует из новых данных Росреестра Москвы, проанализированных экспертами "Метриум". Число зарегистрированных договоров на участие в долевом строительстве (ДДУ) сократилось на 17 процентов по сравнению с сентябрем, до 9,9 тысячи. В то же время по сравнению с октябрем 2019 года активность покупателей строящегося жилья увеличилась на 65 процентов (тогда было зарегистрировано 5,9 тысячи ДДУ).

- Сокращение спроса в октябре по отношению к сентябрю на рынке может быть связано с продлением программы субсидирования ипотеки, - полагает генеральный директор "СМУ-6 Инвестиции" Алексей Перлин. - В августе-сентябре ситуация с дальнейшей судьбой господдержки ипотеки была неизвестной, и потенциальные заемщики спешили получить кредит до начала ноября, когда ожидалось ее завершение. Но в конце сентября власти объявили, что программу продлят, поэтому многие покупатели решили не спешить и в более размеренном режиме выбрать жилье и рассмотреть предложения разных банков.

На рынке ипотеки заемщики в октябре поставили новый рекорд. Росреестр зафиксировал 12 тысяч ипотечных займов, что на 51 процент больше, чем в октябре 2019 года. В сравнении с сентябрем показатель увеличился на 17 процентов. Эксперты "Метриум" отмечают, что в октябре 2020 года был поставлен абсолютный рекорд за всю историю рынка. Предыдущий максимум был зафиксирован в декабре 2019 года, когда Росреестр зарегистрировал 10,5 тысячи ипотечных сделок.

Обусловленный льготной ипотекой высокий спрос на новостройки влияет и на уровень цен. За прошедший год средняя стоимость квадратного метра в новостройках Новой Москвы выросла на 25 процентов, подсчитали в "Метриум". Средняя квартира за этот же период стала дороже на 19 процентов. Чтобы приобрести ее сейчас, покупателю придется потратить на 1,3 миллиона рублей больше, чем год назад.

В III квартале 2020 года средняя стоимость квадратного метра в новостройках Новой Москвы достигла 154,9 тысячи рублей. За прошедший квартал этот показатель вырос на 9% - в августе "квадрат" стоил 142,2 тысячи рублей. Год назад, в III квартале, жилье в местных ЖК можно было приобрести в среднем за 123,6 тысячи рублей.

В Новомосковском административном округе (НАО), где сосредоточено 98% предлагаемых квартир, новостройки сейчас продаются в среднем по 156,8 тысячи рублей за квадратный метр. За прошедший квартал они выросли в цене на 10%.

[**https://rg.ru/2020/12/01/ipoteka-stavit-v-moskve-absoliutnyj-rekord.html**](https://rg.ru/2020/12/01/ipoteka-stavit-v-moskve-absoliutnyj-rekord.html)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 1 декабря 2020, Ипотека ставит в Москве абсолютный рекорд**](https://finance.rambler.ru/realty/45344041-ipoteka-stavit-v-moskve-absolyutnyy-rekord/)

Якутия 24 (yk24.ru), Якутск, 1 декабря 2020

Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос на 35% в 2020 году

Количество заключенных якутянами жилищных кредитов увеличилось на 16%, а объем - на 35% за девять месяцев 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, передает телеканал "Якутия 24" со ссылкой на национальный банк по региону.

Так, жители республики получили почти 9,5 тысяч ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 30 миллиардов рублей.

"Вслед за ключевой ставкой Банка России снизились и процентные ставки по кредитам в коммерческих банках, что сделало ипотеку более доступной для жителей республики. За год средневзвешенная ставка по ипотеке опустилась с 9,9 до 6,6%. Кроме того, тысячи якутян оформили кредиты в рамках Дальневосточной ипотеки по льготной процентной ставке", - отметил управляющий национальным банком по Якутии Дальневосточного ГУ Банка России Антон Коноплев.

Также якутяне оформили на 71% больше договоров участия в долевом строительстве - в текущем году заключено сделок на 12,5 миллиардов рублей. Число открытых счетов эскроу достигло 378 штук, до 1,2 миллиарда рублей вырос объем средств дольщиков, сосредоточенных на них.

Задолженность якутян по ипотеке на 1 октября 2020 года составила 110,7 миллиардов рублей, с начала года она увеличилась на 15%. Доля просроченной задолженности снизилась за год с 0,9 до 0,7%. Средний размер ипотечного кредита житея Якутии - три миллиона рублей, средний срок - 18 лет.

[**https://yk24.ru/index/obshhestvo/obem-ipotechnogo-kreditovaniya-v-yakutii-vyiros-na-35-v-2020-godu**](https://yk24.ru/index/obshhestvo/obem-ipotechnogo-kreditovaniya-v-yakutii-vyiros-na-35-v-2020-godu)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 1 декабря 2020, Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос на 35% в 2020 году**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/yakutii-viros-na-35-v-2020-godu/89260154/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 1 декабря 2020, Объем ипотечного кредитования в Якутии вырос на 35% в 2020 году**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241591302)

Профиль (profile.ru), Москва, 1 декабря 2020

Что будет с ценами на жилье в России

Автор: Селезнев Марат

©Константин Кокошкин/ Коммерсантъ/ Vostock Photo

Льготная ипотека стала одной из причин, по которой недвижимость в России существенно подорожала. В некоторых случаях стоимость квадратного метра поднялась на 20%. Сворачивание госпрограммы поддержки летом 2021 года, по идее, должно повлечь за собой падение цен. Но застройщики, как правило, не любят отступать от достигнутых уровней. По мнению экспертов, квартиры дешеветь не будут: рост цен замедлится, но останется на уровне 2-3%.

Разогнанный спрос

Государственная программа льготной ипотеки в России будет действовать до 1 июля 2021 года. Она предполагает выдачу жилищных кредитов под 6,5% на сумму до 12 млн рублей в Москве и Санкт-Петербурге (с областями) и до 6 млн рублей в остальных регионах РФ.

Во многом благодаря этой программе 2020 год уже стал рекордным для рынка ипотеки: с января по октябрь россияне оформили жилищных кредитов на 3,25 трлн рублей. Власти ожидают, что до середины следующего года банки выдадут еще 600 тыс. займов на 1,8 трлн рублей.

Помимо льготной программы на спрос населения повлияло и падение курса рубля, указывает президент межотраслевой ассоциации СРО "Синергия" Александра Белоус. По ее словам, девальвация национальной валюты стимулирует россиян тратить имеющиеся сбережения на первый взнос по ипотеке. Люди считают, что покупка недвижимости поможет спасти деньги.

Для многих россиян недвижимость стала единственным понятным способом сохранения денег, соглашается CEO онлайн-сервиса для рефинансирования ипотеки Refin.online Михаил Чернов. Рубль пережил период сильной волатильности, инвестиционные инструменты стали более рискованными, а проценты по депозитам опустились до исторических минимумов, перечисляет он. "А отложенный спрос, сформировавшийся во время первой волны ограничительных мер, заставил активнее покупать квадратные метры", - комментирует Чернов.

Девальвация рубля, которая толкает россиян на рынок недвижимости с целью защиты заработанных денег, также поднимает стоимость квартир. По словам гендиректора девелоперской компании "СМУ-6 Инвестиции" Алексея Перлина, экономика в целом и строительная отрасль в частности все еще зависят от импорта: оборудование для производства стройматериалов, строительная техника, транспорт - все иностранное.

Дешевле не будет

Программа льготной ипотеки, большой отложенный спрос и нестабильная ситуация на валютном рынке привела к заметным ценовым искажениям в сегменте недвижимости. Так, в зависимости от категории жилья и его расположения стоимость квадратного метра в 2020 году поднялась, по разным оценкам, на 10-15%, в некоторых случаях до 20%.

С весны 2018-го ставки по кредитам устойчиво снижались, и обратно пропорционально к ним росли цены на жилье, вспоминает управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая. "В 2020 году процесс ускорился - чем быстрее снижается ставка, тем интенсивнее дорожает жилье. Это закон нерегулируемого рынка - продавцы максимизируют прибыль на фоне ажиотажного спроса", - объясняет она.

Кроме очевидных преимуществ у дешевой ипотеки есть и недостатки, отмечает аналитик департамента жилой недвижимости Accent Capital Игорь Талалов. Всплеск активности на рынке спровоцировал ажиотажный спрос, подталкивающий цены вверх, несмотря на кризисные явления в экономике. Было бы логично ждать, что после завершения льготной программы цены на квартиры в новостройках пойдут вниз на фоне падения спроса.

Но практика последних лет, продолжает Талалов, показывает, что застройщикам выгоднее удерживать цены на достигнутом уровне, обеспечивая продажи на минимальных показателях и предоставляя покупателям индивидуальные скидки, чем официально снижать стоимость жилья. Застройщики, как правило, закредитованы, непроданные квартиры находятся в залоге у банков. То есть снижение цены приведет к снижению залоговой массы и необходимости увеличения собственного капитала.

ЦБ настаивает на своевременном окончании программы льготной ипотеки

"Поэтому, на мой взгляд, в ближайший год или два ожидать значительной коррекции цены на новостройки в сторону снижения не стоит, а вот сокращение сделок после отмены льготной ипотеки может оказаться значительным", - прогнозирует эксперт. При этом лидеры рынка, как считает Талалов, будут стремиться демонстрировать пусть и незначительный, но рост цен, оправдывая его увеличением строительной готовности объектов.

"Агрессивная ценовая политика в условиях общей экономической нестабильности может оттолкнуть многих клиентов. И девелоперы это понимают. Ожидаем, что в 2021 году рост цен, наоборот, замедлится и будет скорее техническим, на уровне инфляции, в районе 2-3%, вместо стандартных 5-6%", - говорит руководитель направления ипотечных программ ГК "Инград" Вячеслав Приймак.

Потенциала для долгосрочного роста платежеспособного спроса на рынке недвижимости нет, утверждает, в свою очередь, директор департамента по маркетингу и продажам компании "Балтийская жемчужина" Ася Левнева. По ее словам, в последние годы застройщики работали в условиях снижения благосостояния населения. И чтобы поддержать платежеспособный спрос, им приходилось приближать цену недвижимости к себестоимости строительства.

Рост налогов и инфляции, падение курса рубля, переход на эскроу-счета и проектное финансирование - это среди прочего подтолкнуло цены вверх, особенно в эконом-сегменте. В итоге, отмечает Левнева, одна часть покупателей переключилась на недвижимость комфорт-класса, а другая - совсем отказалась от улучшения своего жилищного положения на неопределенный срок.

Замыкая круг

Стремительный рост цен на квадратные метры, к которому привело сочетание сразу нескольких факторов (отложенный спрос, обесценивание национальной валюты и льготная программа кредитования), может стать причиной примечательной деформации на рынке недвижимости. Если квартиры продолжат дорожать, выгода льготной ипотеки сойдет на нет.

По оценке Михаила Чернова из Refin.online, пользоваться ей становится невыгодно, когда цены поднимаются выше 18%. Допустим, в 2019 году заемщик мог оформить жилищный кредит под 9,3% на 15 лет. В конечном счете он бы отдал банку 9,29 млн рублей. При росте цен на 18% и с использованием льготной программы ему надо будет выплатить 9,25 млн рублей.

Льготная ипотека вполне может стать невыгодной, дополняет Алексей Перлин. "Наши расчеты показывают, что если бы цена на среднюю московскую квартиру не выросла за последний год, а ставки снизились до текущего уровня, то ежемесячный платеж по ипотеке был бы сейчас на 20% меньше. Однако даже с учетом роста цен ежемесячный платеж сейчас на 7% ниже, чем год назад. По-видимому, когда эта разница будет нивелирована, темпы прироста спроса начнут замедляться", - комментирует он.

Спрос снизится и из-за закредитованности населения, а также падения числа платежеспособных заемщиков, полагает Михаил Чернов.

"Несмотря на то, что повторный локдаун в России пока не объявлен, многие отрасли экономики находятся в глубоком кризисе, а безработица продолжает расти: только в Москве за время пандемии число безработных увеличилось в 7 раз, достигнув пикового значения в 223 тыс. человек в сентябре", - констатирует эксперт.

Забыть о недвижимости

Дальнейшее развитие рынка недвижимости и ипотеки, как и всей российской экономики, упирается в банальную проблему - у населения нет денег. А значит, не будет стабильного и предсказуемого спроса на квартиры.

Великий увольнитель: сколько россиян потеряют работу из-за COVID-19

В теории рост спроса на ипотечные кредиты и недвижимость стимулирует застройщиков наращивать объемы производства, рассуждает Александра Белоус из межотраслевой ассоциации СРО "Синергия". Рост предложения затем повышает уровень конкуренции и приводит к общему падению цен. "Однако реальные доходы населения настолько низки относительно цен на жилье, что средний россиянин за год в состоянии приобрести всего около 6 квадратных метров жилой недвижимости", - добавляет она.

По данным Росстата, во II квартале 2020 года две трети молодых семей могли позволить себе только еду и одежду, а каждый седьмой россиянин живет за чертой бедности. "Какая уж тут ипотека. А ведь речь про десятки миллионов наших сограждан. Скоро сбережения у большинства населения кончатся, и, вероятнее всего, покупать люди смогут только еду, одежду и в лучшем случае бытовую технику. Про приобретение недвижимости основной массе населения, вероятнее всего, придется на какое-то время забыть", - заключает Белоус.

[**https://profile.ru/economy/chto-budet-s-cenami-na-zhile-v-rossii-435983/**](https://profile.ru/economy/chto-budet-s-cenami-na-zhile-v-rossii-435983/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 1 декабря 2020, Что будет с ценами на жилье в России**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241589230)

Метр квадратный (kvmeter.ru), Москва, 30 ноября 2020

Куда выгоднее вложить сбережения: пять инструментов для инвестора

Вопрос инвестирования актуален практически для каждого человека со стабильным доходом. Так или иначе, в течение жизни большинство людей сталкивается выбором наиболее перспективного и надежного инструмента для сохранения и преумножения собственных сбережений. Одним удается накопить определенную сумму от своих текущих доходов и заработной платы, у других свободные средства появляются в результате продажи дополнительной недвижимости, автомобиля или различных других ценных вещей. А в условиях нестабильной экономической ситуации вопрос инвестирования зачастую становится еще более актуальным, ведь кризис - это еще и время возможностей. Специалисты проанализировали популярные сегодня инструменты для инвестиций, возможную доходность каждого актива и выделили основные риски и выгоды каждого из них.

Банковский депозит

Накопительный счет в банке - это, пожалуй, наиболее простой и распространенный способ сохранения сбережений, которые многие граждане используют в качестве альтернативы хранения денег "под подушкой" дома. Впрочем, в последнее время популярность данного инструмента существенно падает, ввиду существенного снижения ставок по депозитам, а также введения нового налога, которым планируют обложить доходы с вкладов свыше 1 млн руб. Именно эти факторы стали причиной массового закрытия рублевых и валютных депозитов. Так, согласно данным из открытых источников, в России за год граждане сняли 2,6 триллиона наличных рублей, что составляет 25 процентов от общей денежной массы. Это объяснимо, ведь согласно данным ЦБ по итогам 1 декады ноября 2020 года максимальная процентная ставка (по вкладам в российских рублях) среди десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц, оказалась не совсем привлекательной, всего 4,4% годовых. Если взять в расчет инфляцию, которая по итогам 10 месяцев этого года составила 3,32%, то выгода от подобных вложений минимальна. Преимуществом же подобного актива является минимальный порог входа: открыть вклад можно, располагая лишь несколькими десятками тысяч рублей, но и прибыль от такой небольшой инвестиции будет соответствующая. Кроме того, при необходимости инвестор может достаточно быстро вернуть вложенные средства обратно.

Валюта

Другим не менее популярным среди граждан объектом для инвестирования является валюта, прежде всего доллар и евро, а последние годы еще и криптовалюта. В большинстве случаев подобные вложения краткосрочные, не многие инвестируют в доллар и евро вдолгую. Обычно граждане начинают скупать валюту при наступлении кризисных явлений в экономике, когда она начинает расти, и стараются перепродать ее на пике курса спустя несколько недель или месяцев. К примеру, с 1 января по 17 ноября доллар по отношению к рублю вырос практически на 23%, поэтому те, кто успел сделать существенные сбережения в начале года - сейчас получают приличную прибыль.

Тем не менее, несмотря на значительную волатильность валюты, которая открывает возможности для заработка, инвестиции в данный актив очень высоко рискованны. Для того, чтобы грамотно управлять своей валютной корзиной и получать максимальную прибыль, необходимо глубоко разбираться в финансах и регулярно отслеживать макроэкономическую и политическую ситуацию в мире. В остальных случаях - когда покупка осуществляется уже при очевидном восходящем и нисходящем тренде курса, выгода инвестора будет минимальна.

Ценные бумаги и металлы

Сегодня торговля акциями стала доступна для достаточно широкого круга лиц. Завести брокерский счет и управлять своим инвестиционным портфелем можно через мобильное приложение - многие банки предлагают своим клиентам подобные опции. Зачастую сами же банки, в зависимости от стратегии, могут рекомендовать инвестору приобрести акции тех или иных компаний либо ценные металлы (платина, золото, серебро). Доходность сбалансированного портфеля акций может составлять около 10-15% годовых и даже выше. Начать инвестировать в ценные бумаги можно даже имея на руках относительно небольшую сумму. Впрочем, риски потерять часть вложенных средств при резких обвалах и кризисах, так же, как и в случае с покупкой валюты, очень высоки.

Квартира в новостройке

Квартиры в новостройках традиционно являются одним из наиболее стабильных активов - так называемой "тихой" гаванью для инвестора. Чисто психологически люди больше доверяют этому активу, поскольку это "твердая" и осязаемая "валюта", в отличие от тех же акций или депозитов. Существует несколько основных стратегий инвестирования в новостройки, предполагающие как перепродажу квартиры по более высокой стоимости, так и использование актива в качестве арендного бизнеса.

Среди последних перспективных новинок стоит отметить ЖК бизнес-класса "Level Причальный". Благодаря выгодному расположению, интересной концепции и очень привлекательной цене на старте - от 7,3 млн рублей, он имеет существенный потенциал для дальнейшего роста цены". К тому же новая схема продаж новостроек через эскроу-счета сделала вложения на котловане максимально безопасными и для покупателей, и для застройщиков, поскольку им не нужно искать средства для начала активной стройки.

В этом году интерес к инвестициям в новостройки дополнительно подогревает еще несколько факторов. В первую очередь, текущая динамика цен на рынке в целом, ввиду растущего спроса. По данным, с января по октябрь стоимость квадратного метра в новостройках Москвы в эконом-классе увеличилась на 16%, в комфорте - на 11%, а в бизнесе - на 18%. Во-вторых, покупателя стимулирует возможность взять ипотеку с низкой ставкой (6,5% и ниже). В нынешних условиях использование кредитного плеча стало выгодно даже с учетом издержек по обслуживанию кредита.

Коммерческое помещение в новостройке

Инвестиции в коммерческие помещения в ЖК гораздо менее распространены, чем в квартиры и апартаменты, однако подобные вложения могут принести большую доходность от сдачи в аренду. Средневзвешенная ставка на аренду подобных площадей в новостройках Москвы может составлять 40 тыс. рублей за 1 кв. метр в год. Таким образом, доходность, в зависимости от площади и характеристик помещения, его расположения и проходимости в рамках ЖК, а также локации самого ЖК, может варьироваться от 7 до 12% годовых.

Если говорить о покупке такого лота на старте продаж, а как правило, это происходит на финальной стадии строительства дома, и перепродаже спустя 1-1,5 года после ввода ЖК в эксплуатацию, то инвестор может заработать от 5 до 15% от вложенной суммы. Именно на столько в среднем повышается стоимость нежилых "квадратов".

Стоимость квадратного метра коммерческих помещений на первых этажах новостроек сопоставима с ценами на жилье в данном ЖК. К примеру, лот площадью 135,7 кв. м в ЖК комфорт-класса "Город на реке Тушино 2018" может приносить инвестору-арендодателю порядка 5,42 млн рублей в год.

Все познается в сравнении

Если сопоставить одинаковые суммы инвестиций в разные активы, то можно увидеть, что наиболее интересны такие инструменты, как покупка валюты и покупка недвижимости. При непредсказуемости на валютных рынках инвестиции в квадратные метры выглядят наиболее стабильными.

Таким образом, из рассматриваемых инструментов для инвестиций - недвижимость в новостройках является наиболее высокодоходным и в то же время понятным и простым для покупателя активом.

[**https://www.kvmeter.ru/articles/30095481.html**](https://www.kvmeter.ru/articles/30095481.html)

Этажи (j.etagi.com), Тюмень, 30 ноября 2020

Количество сделок на вторичном рынке недвижимости в РФ выросло более чем на половину

Регистрация ипотеки также показывает рост

Согласно данным Росреестра, число сделок на вторичном рынке РФ за 3 квартала 2020 года выросло более чем на половину по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составило 2,5 миллиона. Об этом сообщили на сайте ведомства.

Положительную динамику показывает и регистрация ипотеки. За то же время Росреестр зарегистрировал 2,3 миллиона ипотек. Это на 7% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

"При этом только в сентябре 2020 года число документов составило 348,7 тысячи, что почти на 52% больше, чем в сентябре годом ранее. Это говорит о восстановлении и продолжающемся росте рынка недвижимости", - сообщили на сайте.

При этом выросла доля электронной регистрации ипотеки - с 9% в начале года и до 40%.

По словам руководителя аппарата Национального объединения застройщиков жилья Кирилла Холопика, рост регистрации ДДУ вызван целым рядом объективных причин.

"Среди них господдержка ипотеки, уменьшение доходности депозитов, внедрение счетов эскроу, исключающих для дольщика риски потери денег при долевом строительстве. Крайне важную роль при этом сыграла бесперебойная работа Росреестра в том числе в период ограничений, вызванных пандемией. Отрасль быстро нарастила долю сделок в электронном формате, что позволяет не только ускорить и упростить регистрацию, но и исключает необходимость посещения гражданами мест скопления людей, в частности, МФЦ", - считает Холопик.

[**https://j.etagi.com/novosti/kolichestvo-sdelok-na-vtorichnom-rynke/**](https://j.etagi.com/novosti/kolichestvo-sdelok-na-vtorichnom-rynke/)

Московское агентство новостей МАК (mak-project.ru), Москва, 30 ноября 2020

Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна

Автор: Makeditor

О том, что происходит на рынке, почему дорожают квартиры, о двух новых проектах, коронавирусе и госипотеке, рассказывает генеральный директор строительной компании "Красная стрела" Николай Урусов.

- Novostroy.su: Давайте начнем с самого актуального. Цены в ваших проектах выросли, насколько?

- Николай Урусов, гендиректор компании "Красная стрела": Плановое повышение цен заложено в любом проекте. У нас обычно повышение происходит раз в два месяца, но в этом году спрос показывает высокую динамику, соответственно и рост цен более значимый. Например, на старте продаж "квадрат" в клубном доме "Артхаус" стоил 170 тысяч, а сейчас - 280 тысяч рублей. Несмотря на то, что только в текущем году мы поднимали цены 3 или 4 раза, сейчас из 72 квартир в экспозиции находится менее 15. Но ЖК "Артхаус" - это бизнес-класс, в проектах класса "комфорт" рост цен меньше, но тоже существенный. В ЖК "Неоклассика" мы стартовали с 75 тысяч рублей за "квадрат", а заканчиваем продажи со средней стоимостью около 112 тысяч рублей за квадратный метр.

- Novostroy.su: Рост цен при текущей экономической ситуации - это хорошо или не очень? По вашим ощущениям, по итогу года какие вы ожидаете показатели, будет ли "провал" по продажам?

- Н.У.: Рост цен обусловлен спросом: начиная с августа мы наблюдаем рост спроса на квартиры комфорт- и бизнес-класса. По некоторым нашим проектам не было заметных просадок в продажах даже в период весеннего локдауна. Конечно, в условиях неопределенности сложно давать какие-то прогнозы, многое зависит от новых ограничительных мер и экономической ситуации в целом. Но в базовом варианте, если офисы продаж будут работать в обычном режиме оффлайн, наша компания по итогам года выполнит план продаж.

- Novostroy.su: Сейчас часто можно услышать про ажиотаж на рынке новостроек, мол, покупатели разбирают все подряд. Вы тоже заметили такие нездоровые тенденции?

- Н.У.: В России недвижимость традиционно служит способом сохранения средств, наравне с валютой. Поэтому всплеск интереса к новостройкам, особенно к небольшим метражам, наблюдается в любой нестабильной ситуации. Люди стремятся если не заработать, то хотя бы сохранить свои накопления. Сейчас ситуацию усугубляет то, что количество выводимых на петербургский рынок проектов уменьшается, а господдержка ипотеки побуждает брать кредиты даже тех, кто это не планировал. Кроме того, в конце каждого года мы наблюдаем рост спроса на жилье.

- Novostroy.su: Госипотека сыграла свою роль в том числе и в повышении цен. Как вы оцениваете такой механизм поддержки строителей? Уже звучат голоса, что получился перебор...

- Н.У.: Госипотека - всего лишь один из факторов повышения стоимости жилья, не меньшее влияние оказывает переход на модель финансирования по эскроу-счетам, когда деньги дольщиков лежат в банке и не работают, а застройщик платит проценты банку за пользование проектным финансированием. Кроме того, не стоит забывать про рост стоимости строительных материалов, как импортных, так и российского производства. Доля жилья, приобретаемого с помощью ипотеки, увеличивается каждый год, и в проектах комфорт-класса может достигать 75%. Поэтому госипотека - один из ключевых драйверов, поддерживающий строительную отрасль на плаву.

- Novostroy.su: Можно предположить, что сейчас самое благодатное время начинать новые проекты - проектное финансирование предоставляется, а строится все меньше. Теоретически если будет ощущаться дефицит, то новые предложения будут на вес золота. В сентябре сообщалось, что ваша компания приобрела участок на площади Московские ворота. Когда планируется начать реализацию проекта, можно ли узнать эксклюзивно будущий прайс или хотя бы порядок цен?

- Н.У.: Мы намерены открыть продажи в ближайшее время. На старте цена квадратного метра в ЖК "Менделеев" (Московский пр., 114) будет в диапазоне 190-240 тысяч рублей. Этот проект рассчитан на семейную аудиторию, две трети из 538 квартир - двух- трех- и четырехкомнатные площадью от 70 до 165 квадратных метров. В самом доме предусмотрен детский сад на 90 мест, подземный паркинг, а первые этажи отведены под коммерцию с обособленным от жилой части дома доступом.

Также в ноябре мы приобрели участок на Суздальском проспекте, рядом с лесным массивом Новоорловского заказника. Там планируем построить жилой комплекс комфорт-класса ЖК FRIENDS на 1096 квартир. В комплексе запланирована общественная инфраструктура: мини-коворкинги, келлеры для хранения сезонных вещей, прокат самокатов и велосипедов. Пандемия изменила сознание потребителей, многие покупатели стали обращать внимание на дополнительные сервисы в их будущем жилье. Поэтому мы идем в ногу со временем и формируем общественные пространства для жильцов в своих новых проектах. Продажи в ЖК FRIENDS планируем открыть в первом квартале следующего года.

- Novostroy.su: Остались ли еще квартиры в ЖК "Артхаус" на Звенигородской? Аналитики уверяют, что дорогое жилье продается сейчас не хуже массового.

- Н.У.: В "Артхаусе" осталось менее 15 квартир в продаже, высокий интерес к этому проекту у покупателей обусловлен несколькими факторами. Во-первых, это исторический центр города, в котором крайне мало новых проектов, еще и по относительно доступной цене. Во-вторых, ЖК "Артхаус" находится в высокой степени готовности, мы планируем завершить строительство этой зимой. В ходе реализации проекта нам приходилось регулировать спрос повышением цены: в базовом сценарии мы закладывали на финише стоимость в 260 тысяч рублей за квадратный метр, а сейчас она составляет более 280 тысяч.

- Novostroy.su: В этом году вы завершили два проекта "Неоклассика-2" и "Горки парк". Оба они строились, можно сказать, в пригородной зоне Петербурга. Много ли осталось квартир по этим проектам в продаже? Вы планируете еще проекты в Пушкинском районе или Ленобласти?

- Н.У.: В "Неоклассике-2" все квартиры проданы, в "Горки парк" непроданными осталось менее 10%. Малоэтажные проекты в ближних пригородах - интересный и перспективный формат. Но их строительство обходится дороже высоток, что неизбежно отражается на стоимости "квадрата". Если он будет дороже более, чем на 10-15%, при прочих равных, покупатель выберет многоэтажку. Цена - решающий фактор.

Мы постоянно мониторим земельный рынок, но хороших участков с готовой документацией крайне мало.

- Novostroy.su: Как вы прогнозируете ситуацию на рынке новостроек в следующем году? Или лучше не прогнозировать?

- Н.У.: Стоимость квадратного метра будет повышаться, причем как для застройщика в себестоимости строительства, так и для конечного покупателя. На это влияет много факторов, и даже снижение платежеспособного спроса не способно затормозить повышение цен на рынке новостроек. Сейчас в целом строительная отрасль чувствует себя устойчиво, будем надеяться, что такая ситуация сохранится и дальше.

[**https://mak-project.ru/2020-11/nikolaj-urusov-kvartiry-budut-dorozhat-mendeleev-i-friends-rezultaty-pandemii-i-lokdauna/**](https://mak-project.ru/2020-11/nikolaj-urusov-kvartiry-budut-dorozhat-mendeleev-i-friends-rezultaty-pandemii-i-lokdauna/)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.business-key.com/object/175509/**](https://www.business-key.com/object/175509/)

[**Stroitelstvo-domov.net, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](https://www.stroitelstvo-domov.net/articles/nikolaj-urusov-kvartiry-budut-dorozhat-mendeleev-i-friends-rezultaty-pandemii-i-lokdauna/)

[**Insources.ru, Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](https://www.insources.ru/home/1611/)

[**Пресс-портреты экспертов (big-experts.ru), Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](https://big-experts.ru/nikolaj-urusov-kvartiry-budut-dorozhat-mendeleev-i-friends-rezultaty-pandemii-i-lokdauna/)

[**Телеграмм-каналы (parnas.info), Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](https://parnas.info/%d0%bd%d0%b8%d0%ba%d0%be%d0%bb%d0%b0%d0%b9-%d1%83%d1%80%d1%83%d1%81%d0%be%d0%b2-%d0%ba%d0%b2%d0%b0%d1%80%d1%82%d0%b8%d1%80%d1%8b-%d0%b1%d1%83%d0%b4%d1%83%d1%82-%d0%b4%d0%be%d1%80%d0%be%d0%b6%d0%b0/)

[**Новости недвижимости (realty-key.ru), Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](http://www.realty-key.ru/news/nikolay-urusov-kvartiryi-budut-dorozhat-mendeleev-i-friends-rezultatyi-pandemii-i-lokdauna/)

[**Пресс-релизы biz-club.ru, Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](https://www.biz-club.ru/releases/nikolaj-urusov-kvartiry-budut-dorozhat-mendeleev-i-friends-rezultaty-pandemii-i-lokdauna/)

[**Бизнес-каталог новостей (biz-kat.ru), Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](https://www.biz-kat.ru/%d0%bd%d0%b8%d0%ba%d0%be%d0%bb%d0%b0%d0%b9-%d1%83%d1%80%d1%83%d1%81%d0%be%d0%b2-%d0%ba%d0%b2%d0%b0%d1%80%d1%82%d0%b8%d1%80%d1%8b-%d0%b1%d1%83%d0%b4%d1%83%d1%82-%d0%b4%d0%be%d1%80%d0%be%d0%b6%d0%b0/)

[**Эра Интернет Пиара (erapiara.ru), Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](http://erapiara.ru/nikolaj-urusov-kvartiry-budut-dorozhat-mendeleev-i-friends-rezultaty-pandemii-i-lokdauna/)

[**Mm-online.ru, Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](https://mm-online.ru/1680-2/)

[**Новости бизнес-флагманов (ttk-flag.ru), Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](https://www.ttk-flag.ru/2020/11/30/%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%B9-%D1%83%D1%80%D1%83%D1%81%D0%BE%D0%B2-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%8B-%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%83%D1%82-%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%B0/)

[**Пресс-релизы Business-top.info, Москва, 30 ноября 2020, Николай Урусов: квартиры будут дорожать, "Менделеев" и Friends, результаты пандемии и локдауна**](https://www.business-top.info/?p=336238)

Московский государственный строительный университет (mgsu.ru), Москва, 30 ноября 2020

Проектное финансирование: у профсообщества есть предложения

Российский Союз строителей намерен обратиться в Минстрой России с просьбой рассмотреть предложения строительного сообщества по доработке с учетом накопленной практики отдельных норм действующего законодательства в части проектного финансирования.

Такое решение приняло Правление РСС по итогам совещания по вопросам эффективного развития строительной отрасли, которое состоялось 17 ноября под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина и президента РСС Владимира Яковлева при участии представителей профессионального сообщества.

Участники совещания отметили, что объем предложения на рынке жилья, возводимого по схеме проектного финансирования с использованием счетов эскроу, за текущий год продемонстрировал положительную динамику. Зафиксировано увеличение объема практически в два раза - 3,5 млн кв. м против 1,8 млн кв. м в октябре 2019 года. Всего, по состоянию на 2 ноября текущего года, в России с применением счетов эскроу строится 43,9 млн кв. м жилой недвижимости, что лишь на 4,6 млн кв. м меньше, чем жилые площади, возводимые по старым правилам долевого строительства.

Вместе с тем, по мнению Правления Российского Союза строителей, существует ряд негативных факторов, оказывающих сдерживающее влияние на повсеместный переход отрасли на проектное финансирование:

высокая процентная ставка заемных средств, а также внесение собственных средств застройщика в полном объеме до открытия кредитной линии банка;

требования банков об обязательном соблюдении темпов (плана) продаж с сохранением графиков финансирования;

использование при начислении процентов по выданным кредитам только отдельных проектов по компаниям, созданным для реализации данных проектов, а не всех проектов по группе компаний;

долгий финансовый анализ документов, до 6 месяцев, и отсутствие регламентирования на законодательном уровне объема, запрашиваемых банком документов;

другие, касающиеся комплексного развития территорий.

Кроме того, отмечается существенное удорожание квадратного метра жилья, возводимого по программам проектного финансирования, сдерживающее спрос на первичном рынке.

По итогам совещания эксперты предложили ряд мер, направленных на развитие механизма проектного финансирования в строительстве. В частности, принято решение предложить Минстрою и ЦБ совместно с бизнес-сообществом разработать и внедрить стратегию полноценного цифрового программного обеспечения взаимодействия банка и застройщика, а также прохождения всех процессов анализа и одобрения внутри банковских структур в целях сокращения сроков рассмотрения заявок на проектное финансирование.

Помимо этого, в Минстрой России будут направлены следующие предложения экспертного сообщества:

внедрить практику ежеквартальных совещаний с участием экспертов РСС по отдельным нормам действующего гражданского и градостроительного законодательства, в том числе с учетом специфики законодательства субъектов РФ и его правоприменения, где имеются различия в их толковании банками и застройщиками;

после перехода подавляющего числа проектов на проектное финансирование и анализа результатов данного процесса вернуться к обсуждению вопроса поэтапного раскрытия счетов эскроу;

в превентивном порядке совместно с ЦБ РФ и с участием экспертного сообщества начать проработку финансово-правовых условий кредитования, обеспечивающих в должной мере перезапуск и реализацию проектов комплексного развития территорий, а также проектов ИЖС.

Заинтересованным участникам строительного рынка Российский союз строителей рекомендует продолжить работу с ЦБ РФ по смягчению регуляторной политики проектного финансирования застройщиков жилья, в том числе по предложениям, которые не были учтены при корректировке Указания ЦБ РФ № 590-П от 28.06.2017 г.

Члены правления РСС отметили программу подготовки специалистов по проектному финансированию "Проект Ф", которую запустило АО "ДОМ.РФ" для решения проблемы дефицита кадров. Было решено предложить руководству специализированных вузов (МГСУ и финансовые вузы) рассмотреть возможность внедрения аналогичных программ дополнительного профессионального образования, направленных на подготовку финансовых менеджеров по проектному финансированию.

Поддержку экспертов нашла инициатива председателя Общественного Совета при Минстрое России Сергея Степашина о необходимости упрощения и унификации процедуры кредитования низкомаржинальных застройщиков. А также предложение члена правления РСС Ефима Басина создать под его руководством рабочую группу для сравнительного анализа цены квадратного метра жилья, возводимого с применением проектного и долевого финансирования, с разбивкой по субъектам РФ и основным типам жилья. Предполагается, что в рабочую группу войдут эксперты РСС и Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ, представители Минстроя и Минпромторга.

В завершение отметим, что проблемы института проектного финансирования беспокоят не только общественные организации и профессиональные объединения. На этой неделе данный вопрос обсуждали сенаторы в Совете Федерации, которые намерены направить свои рекомендации в Правительство РФ, Банк России, Минстрой Росси, органам государственной власти субъектов Российской Федерации и АО "ДОМ.РФ". Таким образом, есть все основания надеяться, что верхние эшелоны исполнительной власти не останутся равнодушными к проблемам застройщиков.

[**https://mgsu.ru/news/Universitet/Proektnoefinansirovanieuprofsoobshchestvaestpredlozheniya/**](https://mgsu.ru/news/Universitet/Proektnoefinansirovanieuprofsoobshchestvaestpredlozheniya/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 30 ноября 2020, Проектное финансирование: у профсообщества есть предложения**](https://moskva.bezformata.com/listnews/proektnoe-finansirovanie-u-profsoobshestva/89256955/)

Телеканал Санкт-Петербург (topspb.tv), Санкт-Петербург, 30 ноября 2020

Почти вдове уменьшилось количество сделок на рынке жилья в Петербурге

С начала 2020 года в Петербурге упал объем продаж квартир в новостройках. Количество заключенных договоров долевого участие уменьшилось на 40%.

С января по октябрь в городе заключили 58 959 сделок, тогда как в прошлом году за аналогичный период было подписано 83 тысячи договоров. В то же время крупные застройщики сообщают о росте спроса на недвижимость и увеличение числа сделок, пишет АБН.

Расхождение в цифрах эксперты объяснили несколькими причинами. Во-первых, большое количество документов находится пока на регистрации, верные данные даст итоговая аналитика за весь год. Во-вторых, в строительной отрасли изменилось законодательство и рынок перешел на проектное финансирование. Так, сегодня около 30% жилья строится по новым правилам.

Также застройщики отметили, что в Петербурге изменилось соотношение предложения и спроса. При росте покупательской активности на рынке уменьшилось количество строящихся объектов, поэтому на какие-то из них пришелся большой объем сделок.

Кроме того, осложнение с оформлением документов в Росреестре могли возникнуть и из-за самоизоляции в первое полугодие, когда замедлился процесс заключения сделок. К тому же время потребовал переход в электронный формат.

С начала года в Росреестр поступило почти 200 тысяч заявлений на регистрацию прав в электронном виде, что в два раза больше показателей прошлого года.

[**https://topspb.tv/news/2020/11/30/pochti-vdove-umenshilos-kolichestvo-sdelok-na-rynke-zhilya-v-peterburge/**](https://topspb.tv/news/2020/11/30/pochti-vdove-umenshilos-kolichestvo-sdelok-na-rynke-zhilya-v-peterburge/)

Агентство бизнес новостей (abnews.ru), Санкт-Петербург, 30 ноября 2020

Застройщики Петербурга объяснили обвал числа сделок на рынке жилья

По итогам десяти месяцев 2020 года объем продаж в петербургских новостройках значительно уменьшился. По данным Росреестра, за этот период количество заключенных в Петербурге ДДУ (договоров долевого участия) сократилось на 40% к 2019 году.

В Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу подсчитали, что с января по октябрь 2020 года в городе было заключено 58959 ДДУ. В 2018 и 2019 годах за аналогичный период времени число ДДУ составляло около 71 и 83 тысяч соответственно.

В то же время крупные городские застройщики продолжают отчитываться о росте спроса на жилую недвижимость и увеличении количества сделок.

Специалисты компании "Мегалит-Охта Групп" предположили, что подобные расхождения в цифрах могли возникнуть по нескольким причинам.

"С одной стороны, реестр предоставляет отчетность только по зарегистрированным документам. При этом существует пул договоров, которые еще находятся на регистрации, и не были включены в статистику. Итоговая аналитика за 2020 год даст более правильную картину", - объясняет статистику генеральный директор "Мегалит - Охта Групп" Александр Брега.

Он добавляет, что о росте спроса сообщают в основном те девелоперы, которые реализуют продуманные и качественные проекты. Что касается застройщиков с менее востребованными объектами в отдаленных локациях, то они могли и не достичь аналогичных показателей.

Генеральный директор, совладелец ГК "КВС" Сергей Ярошенко в разговоре с АБН среди причин выделяет изменение законодательства в строительной отрасли, переход рынка на проектное финансирование.

Порядка 30% жилья в Петербурге сегодня строится по новым правилам, закрепленным в 214 ФЗ, и эта доля продолжит быстро расти в ближайшие годы.

Эксперты обращают внимание и на изменение объема реализуемых в Петербурге проектов в 2020 году, на фоне которого соотношение предложения и спроса изменилось.

"При нарастающей покупательской активности количество строящихся объектов на рынке сократилось почти на 30%, поэтому на некоторые проекты пришелся больший объем сделок", -поясняет совладелец компании "Мегалит - Охта Групп" Михаил Ривлин.

Снижение объемов возводимого жилья в Петербурге при новом витке спроса также повлекло за собой рекордный рост цен на квадратный метр.

В итоге новостройки за год подорожали на 25%, а в некоторых районах до 35-40%. Как будут меняться цены на жилье в 2021 году, АБН подробно рассказывало в эксклюзивном материале.

На ситуацию с оформлением документов в Росреестре мог повлиять и "локдаун", который пришелся на первую половину года.

В "Мегалит - Охта Групп" отмечают, что локдаун приостановил заключение сделок, а застройщикам и покупателям потребовалось время для перехода в электронный формат.

"Что касается локдауна, то там есть задержки, но они небольшие. Они оказывают влияние на показатели, но не на количество объемов продаж", - парирует Сергей Ярошенко.

Собеседник АБН также ожидает сохранения тренда по переходу сделок в электронный вид даже после окончания пандемии. По словам гендиректора "КВС", в интернет-магазине компании уже сегодня проходит около 70% всех сделок.

Данные управления Росреестра по Санкт-Петербургу подтверждают эту тенденцию.

За 10 месяцев 2020 года ведомство получило почти 200 тысяч заявлений на государственную регистрацию прав в электронном виде, что оказалось в два раза больше показателей прошлого года. По объему оказания услуг в электронном виде Петербург в итоге оказался одним из лидеров среди всех регионов России.

Метки: ДДУ, жилая недвижимость, КВС, Мегалит - Охта Групп, Росреестр, цены на жилье, цены на жилье в 2021 году

[**https://abnews.ru/2020/11/30/zastrojshhiki-peterburga-obyasnili-obval-chisla-sdelok-na-rynke-zhilya/**](https://abnews.ru/2020/11/30/zastrojshhiki-peterburga-obyasnili-obval-chisla-sdelok-na-rynke-zhilya/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 ноября 2020, Застройщики Петербурга объяснили обвал числа сделок на рынке жилья**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241556541)

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020, Застройщики Петербурга объяснили обвал числа сделок на рынке жилья**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/news/66198439/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 30 ноября 2020, Застройщики Петербурга объяснили обвал числа сделок на рынке жилья**](https://news-life.pro/spb/267422157/)

Новости банкротства (novostibankrotstva.ru), Москва, 30 ноября 2020

Строительные фирмы Дагестана могут оказаться на грани банкротства

Строительные компании в Дагестане ожидают массовые банкротства, если они не откроют в банках эскроу-счета, предупредил вице-премьер республики Инсаф Хайруллин. Застройщики не могут перейти на новую систему из-за сложностей с аккредитацией и получением заемных средств. Минстрой региона видит решение проблемы на уровне федерального центра.

Счет эскроу - это специальный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления или выполнения определенных обстоятельств. Применительно к строительной сфере, это счета застройщиков в уполномоченных банках, средства которых можно получить после ввода в эксплуатацию объекта.

По словам куратора строительной отрасли республики Инсафа Хайруллина, лишь одна компания в регионе заключила договор на проектное финансирование и открыла эскроу-счет в уполномоченном банке. Подобное положение дел может привести к кризису сектора жилищного строительства, росту цен на квадратные метры, а также экспансии застройщиков из других регионов, уверен зампред республиканского правительства.

"По нашим оценкам, в республике застройщиков, соответствующих требованиям закона, единицы. Это означает, что по мере завершения перехода на проектное финансирование строительства жилья, экономика Дагестана рискует потерять целый сектор жилищного строительства: будут банкротства строительных компаний, сужение рабочих мест, уменьшение валового регионального продукта, рост стоимости жилья", - сказал Хайруллин в ходе встречи с членами ассоциации "Гильдия строителей СКФО".

Он призвал застройщиков выстроить работу в соответствии с законом и, тем самым, обеспечить собственную конкурентоспособность.

"В противном случае, в республику придут застройщики из других регионов, с другой ценовой политикой", - заверил вице-премьер участников рынка.

В Минстрое Дагестана напомнили, что согласно изменениям в жилищном законодательстве, строительство многоквартирных домов с середины прошлого года возможно только по проектному финансированию с привлечением денежных средств через счета эскроу, либо за счет собственных средств застройщика.

В ведомстве подтвердили, что эскроу-счета в Дагестане использует только одна компания, которая испытывает при этом проблемы с получением кредитных средств.

"На сегодняшний день строительная компания ООО "РД Девелопмент" в Каспийске начала строительство с использованием счетов эскроу в ПАО "Сбербанк". Ими заключено более 90 договоров долевого участия, однако получить проектное финансирование в банке не смогли, и строительство ведется за счет собственных средств застройщика", - рассказал ФАН начальник управления государственного строительного надзора Минстроя РД Мурад Омаров.

По его словам, остальные строительные компании республики либо не могут получить аккредитацию уполномоченных банков на открытие эскроу-счетов, либо не обращаются в кредитные организации по религиозным причинам (ислам запрещает проведение финансовых операций с кредитами под проценты).

Поэтому на данном этапе сложно сказать, сколько компаний-застройщиков останется в регионе после полного перехода на новую систему.

"Определить количество застройщиков в Республике Дагестан, которые смогут продолжить работу в связи с изменениями в законодательстве и переходом на 100% проектное финансирование, является проблематичным. Это связано со сложностью организационных моментов, в том числе в части получения аккредитации у банков новыми строительными компаниями. Также многие компании из-за религиозных убеждений не хотят брать кредитные средства", - пояснил Омаров.

В региональном Минстрое уверены, что необходимо предпринять действия на федеральном уровне, иначе строительный сектор Дагестана может ждать глубокий кризис.

"Если строительные компании республики не смогут получить проектное финансирование в связи с жесткими требованиями банков, многим придется уйти с рынка жилья. Очевидно одно - если не предпринимать никаких мер на уровне правительства России, то ситуация на рынке жилья в республике может обостриться", - уверены в ведомстве.

В министерстве уточнили, что на сегодняшний день в регионе ведется строительство 408 многоквартирных домов, которые достраиваются по старой схеме, без использования счетов эскроу. Но к концу 2024 года эти проекты, завершатся, и количество новых строек сократится, предупредил Омаров.

ФАН попытался связаться с дагестанскими застройщиками. В одной из крупнейших строительных компаний Дагестана - "Арси-групп" - не смогли оперативно дать комментарий по ситуации с переходом на проектное строительство. Однако в Гильдии строителей СКФО, объединяющей 27 организаций жилищного строительства, подтвердили наличие в отрасли указанных Минстроем проблем.

"В рамках проектного финансирования денежные средства на реализацию проекта предоставляет кредитная организация, а застройщику, в свою очередь, необходимо защищать перед банком все расходы по проекту, что в существующих реалиях оказалось достаточно сложным процессом", - отметили в ассоциации.

Переход на новую схему финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета стартовал в России с 1 июля 2019 года. Предполагается, что полный переход на новую систему в стране будет осуществлен в течение двух-трех лет.

[**https://www.novostibankrotstva.ru/2020/11/30/stroitelnye-firmy-dagestana-mogut-okazatsya-na-grani-bankrotstva/**](https://www.novostibankrotstva.ru/2020/11/30/stroitelnye-firmy-dagestana-mogut-okazatsya-na-grani-bankrotstva/)

ИА vRossii.ru # Орел, Орел, 30 ноября 2020

В Орловской области открыто 1500 эскроу-счетов

За три квартала 2020 года цифра увеличилась почти в восемь раз.

В 2019 году в России перешли на новую схему финансирования строительства. Использовать деньги граждан напрямую при возведении домов строительные компании больше не могут. Теперь делать это они должны с привлечением собственных или заемных средств. Деньги дольщиков хранятся на специальных эскроу-счетах и переводятся застройщику только после сдачи объекта.

На 1 января 2020 года в Орловской области было открыто 190 эскроу-счетов. И цифра только растет: по итогам трех кварталов цифра увеличилась почти в восемь раз, их стало уже 1509. Выросла и сумма зачисленных на них за девять месяцев средств, которая составила 3 млрд 158 млн рублей, сообщает пресс-служба регионального отделения Банка России.

В настоящее время в регионе раскрыт первый счет эскроу: объект сдан и деньги дольщика (1,9 млн рублей) перечислены строительной компании.

[**https://vorle.ru/realestate/177583/**](https://vorle.ru/realestate/177583/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 30 ноября 2020, В Орловской области открыто 1500 эскроу-счетов**](https://orel.bezformata.com/listnews/otkrito-1500-eskrou-schetov/89234519/)

Правда о СРО (pravdaosro.ru), Москва, 30 ноября 2020

Эксперты: меры поддержки застройщиков необходимо продлить

Автор: Вэлл Вера

Меры поддержки застройщиков, принятые в период пандемии коронавирусной инфекции, необходимо продлить на 2021 год - в целях обеспечения устойчивого и полного выхода застройщиков из кризисной ситуации. Этот вопрос эксперты обсудили 27 ноября на онлайн-заседании Комиссии в сфере жилищной политики Общественного совета при Минстрое России

Заместитель Министра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин отметил, что принятые меры показали свою эффективность: благодаря им предварительная прогнозная оценка по вводу жилья в этом году составляет порядка 80 млн квадратных метров. Замминистра отдельно подчеркнул, что большинство объектов в настоящее время строятся с использованием эскроу-счетов.

По его словам, запланированы изменения и дополнения в федеральном проекте "Жилье", в том числе в части развития индивидуального жилищного строительства индустриальными методами и с помощью ипотеки. Говоря об инфраструктурных облигациях, Никита Стасишин отметил, что сегодня в четырех "пилотных" регионах страны проводится апробация данного финансового инструмента.

В продолжение заседания эксперты обсудили вопросы урегулирования правового статуса апартаментов, отметили необходимость установления правил их налогообложения, а также формирования общего имущества в зданиях с апартаментами.

Очередное заседание Комиссии по жилищной политике Общественного совета при Минстрое России планируется провести в декабре текущего года.

[**https://pravdaosro.ru/news/yeksperty-mery-podderzhki-zastroyshhiko/**](https://pravdaosro.ru/news/yeksperty-mery-podderzhki-zastroyshhiko/)

Realto.ru, Москва, 30 ноября 2020

Количество сделок на вторичном рынке России за 3 квартала 2020 года выросло более чем на 50%

Количество сделок по договорам купли-продажи, зарегистрированных Росреестром на вторичном рынке недвижимости, по итогам трех кварталов 2020 года выросло более чем на 50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составило 2,5 млн.

Положительную динамику показывает и регистрация ипотеки. За три квартала 2020 года Росреестр зарегистрировал 2,3 млн таких сделок, что на 7% больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом только в сентябре 2020 года число документов составило 348,7 тыс., что почти на 52% больше, чем в сентябре годом ранее. Это говорит о восстановлении и продолжающемся росте рынка недвижимости.

Как ранее на встрече с Президентом РФ Владимиром Путиным доложил руководитель Росреестра Олег Скуфинский, эффективным механизмом и дополнительным стимулом для восстановления рынка ипотеки стали программы ипотечного кредитования с господдержкой. Среди них ипотека под 6,5%, "Сельская ипотека" и "Дальневосточная ипотека".

При этом выросла доля электронной регистрации ипотеки - с 9% (в начале года) до 40%, вдвое превысив показатель нацпроекта "Жилье и городская среда", установленный на 2021 год. Сегодня ведомство плотно работает с кредитными организациями для увеличения доли электронной регистрации ипотеки. До конца следующего года этот показатель планируется довести до 80%, то есть практически сделать регистрацию ипотеки в режиме онлайн по всей стране.

Уверенный рост демонстрирует и регистрация договоров долевого участия (ДДУ). В сентябре 2020 года этот показатель составил 79,7 тыс., что почти на 59% больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом на порядок выросла доля электронных ДДУ: если в 2019 году она составляла в среднем 20%, то в апреле 2020 года этот показатель увеличился до 50%. В настоящее время в Росреестр ежедневно поступает на регистрацию свыше 40% заявлений на регистрацию ДДУ в электронном виде. Это результат работы, проведенной Росреестром со всеми участниками рынка недвижимости, в том числе с застройщиками.

Как отметил руководитель Аппарата Национального объединения застройщиков жилья Кирилл Холопик, рост регистрации ДДУ вызван целым рядом объективных причин.

"Среди них господдержка ипотеки, уменьшение доходности депозитов, внедрение счетов эскроу, исключающих для дольщика риски потери денег при долевом строительстве. Крайне важную роль при этом сыграла бесперебойная работа Росреестра в том числе в период ограничений, вызванных пандемией. Отрасль быстро нарастила долю сделок в электронном формате, что позволяет не только ускорить и упростить регистрацию, но и исключает необходимость посещения гражданами мест скопления людей, в частности, МФЦ", - сказал он.

[**http://www.realto.ru/journal/articles/kolichestvo-sdelok-na-vtorichnom-rynke-rossii-za-3-kvartala-2020-goda-vyroslo-bolee-chem-na-50/**](http://www.realto.ru/journal/articles/kolichestvo-sdelok-na-vtorichnom-rynke-rossii-za-3-kvartala-2020-goda-vyroslo-bolee-chem-na-50/)

**Похожие сообщения:**

[**RealtyStreet (realtystreet.ru), Москва, 30 ноября 2020, Количество сделок на вторичном рынке России за 3 квартала 2020 года выросло более чем на 50%**](https://realtystreet.ru/news/25537/)

[**Bn.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020, Росреестр: Количество сделок на вторичном рынке России за 3 квартала 2020 года выросло более чем на 50%**](https://www.bn.ru/gazeta/articles/262088/)

[**AK&M, Москва, 30 ноября 2020, Росреестр: количество сделок на вторичном рынке России за 3 квартала 2020 года выросло более чем на 50%**](https://www.akm.ru/press/rosreestr_kolichestvo_sdelok_na_vtorichnom_rynke_rossii_za_3_kvartala_2020_goda_vyroslo_bolee_chem_n/)

[**Росреестр (rosreestr.ru), Москва, 30 ноября 2020, Росреестр: Количество сделок на вторичном рынке России за 3 квартала 2020 года выросло более чем на 50%**](https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/rosreestr-kolichestvo-sdelok-na-vtorichnom-rynke-rossii-za-3-kvartala-2020-goda-vyroslo-bolee-chem-n/)

НИА Федерация (nia-rf.ru), Москва, 30 ноября 2020

В Севастополе создан фонд, который позволит реализовывать в городе жилищные программы

Правительство Севастополя приняло распоряжение о создании некоммерческой организации "Фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования Севастополя".

"Основная стратегическая цель фонда - улучшение жилищных условий граждан посредством организации строительства доступного жилья с отделкой и стоимостью квадратного метра, не превышающей утвержденные Минстроем России для Севастополя нормативы", - отметил директор Департамента капитального строительства Илларион Гапицонов.

Приобретать такое жилье смогут граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, включая работников государственных учреждений. Также планируется закупать жилье для детей сирот и жителей аварийных домов, сообщает "НИА-Севастополь".

По словам Иллариона Гапицонова, фонд будет строить жилье за счет внебюджетных средств. Лишь на начальном этапе работы фонду потребуется привлечение бюджетных средств.

"Источник финансирования строительства доступного жилья будет внебюджетным, а именно средства целевого банковского кредита в рамках механизма проектного финансирования по нормам ФЗ. В последующем будет проведен отбор банков для участия в реализации данных проектов. Уже сейчас получено письмо о заинтересованности и готовности предоставлять 100% финансирования в форме целевого кредитования под такие проекты. Фонду потребуется только разработать проектную документацию на земельном участке, предоставленном городом. Весь этап строительства будет финансировать банк в полном объеме", - отметил директор Департамента капитального строительства.

Губернатор Севастополя Михаил Развожаев подчеркнул, что Фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования Севастополя станет важным инструментов в реализации жилищных программ.

"Этот инструмент позволит строить необходимое городу жилье для реализации жилищных программ, не преследуя коммерческую выгоду. Это исключительно реализация задач по обеспечению квартирами льготных категорий граждан. Постарайтесь как можно быстрее эту работу организовать", - поручил Михаил Развожаев директору Департамента капитального строительства.

[**http://www.nia-rf.ru/news/society/65562**](http://www.nia-rf.ru/news/society/65562)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020, В Севастополе создан фонд, который позволит реализовывать в городе жилищные программы.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=835B9985-96F1-9B45-BC72-7294E53FA363)

[**НИА Севастополь (nia-sevastopol.ru), Симферополь, 30 ноября 2020, В Севастополе создан фонд, который позволит реализовывать в городе жилищные программы**](http://nia-sevastopol.ru/news/authority/10645.html)

Строительная орбита (stroyorbita.ru), Москва, 30 ноября 2020

Степашин С.В.: Весомый вклад Общественного совета при Минстрое РФ в развитие и укрепление отрасли

В преддверии юбилея Российского Союза строителей интервью нашему журналу дал Председатель наблюдательного совета Госкорпорации "Фонд содействия реформированию ЖКХ", Председатель Общественного Совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Сергей Вадимович Степашин, который рассказал о том, каковы основные приоритеты работы нового состава Совета, какие поправки требуются в части адресных программ по сносу и реконструкции жилья в регионах РФ, как реализуются эти программы в регионах, а также поздравил Российский Союз строителей со знаменательным событием.

Сергей Вадимович, являясь председателем Общественного совета Минстроя России, как Вы можете оценить предварительные итоги его деятельности в текущем году?

- Общественный совет остается тем самым звеном, которое усиливает работу Минстроя своим профессиональным опытом и заинтересованностью в качественной реализации управленческих решений, нацеленных на улучшение жизни наших граждан. За прошедшие с начала работы три месяца все комиссии провели заседания, сформировали составы экспертов, начали работать по планам, которые наметили. Новый состав - это всего 36 человек, 16 комиссий, работа которых подкреплена пулом ведущих экспертов отрасли. Наши рабочие инструменты -это квалифицированные экспертные оценки принимаемых решений, механизмы обратной связи с предпринимательским сообществом и населением и эффективный общественный контроль.

У нас в совете начали работать новые комиссии: по ценообразованию, по СРО и проектному финансированию. Их создание - ответ на вызовы времени. Актуализация цены на сметные нормативы строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования была отражена в поручениях Президента России. Уже много сделано, произошли изменения в законодательной базе. Однако до сих пор в ряде регионов нет должных методик расчета цен. Из-за этого при составлении проектно-сметной документации зачастую учитывается не актуальная для рынка стоимость закупки определенных материалов, поставки импортного оборудования. В результате страдает качество проводимых работ. Эти и другие вопросы мы обсуждаем с бизнесом и предлагаем решения министерству.

Еще одна новая комиссия - Комиссия по проектному финансированию. С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на счетах эскроу, а строительство ведется за счет банковских кредитов. Объемы выхода новых проектов на стройку из-за этого ниже, чем это нужно для реализации нацпроекта. Необходимы новые идеи и меры поддержки. Недавно я направил в адрес министра предложение упростить требования банков к малым застройщикам в рамках проектного финансирования. Это инициатива выработана Комиссией. Мы предлагаем привлечь отраслевых экспертов для формирования унифицированного списка единых требований, предъявляемых банками к рассмотрению заявок малых застройщиков на получение проектного финансирования.

Комиссия по СРО - также требование профессионального сообщества. Эта тема многие годы остается в поле общественного и государственного внимания, она неоднозначна, здесь много острых ситуаций. И мы видим, что комиссия при Общественном совете становится площадкой для принципиального и открытого обсуждения данной проблематики.

У нового состава совета есть намерение действовать открыто и активно. Мы по опыту работы первого состава знаем, что можем добиться хороших результатов при надлежащей организации работы и обеспечении действенного диалога с министерством, бизнесом и гражданами. Так, вместе с Минстроем России мы принимали участие в разработке важнейших для страны, отрасли и граждан документов, в том числе национального проекта "Жилье и городская среда", проектов Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2035 года и иных нормативно-правовых актов. Формировали предложения по выводу отрасли из сложной ситуации, вызванной новой коронавирусной инфекцией..

Каковы основные приоритеты работы нового состава Совета? Какие ключевые задачи стоят сегодня перед Вами?

- Общественный совет видит возможность как для продолжения тех направлений деятельности, которые уже ведутся вместе с Минстроем, так и для ее расширения, как этого требует ситуация в отрасли.

Безусловно, важнейшим документом для нас в настоящий момент является Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения. Серьезные антикризисные меры в рамках плана предусматриваются и в отношении строительства и ЖКХ. Это более 170 мероприятий.

Проекты изменений в Жилищный кодекс РФ и подзаконные акты уже широко обсуждаются экспертным сообществом, регионами и бизнесом, и, не скрою, вызывают немало критических замечаний. В план действий вошли предложения по поддержке отрасли ЖКХ. Мы эту тему обсуждали во время пандемии трижды, сформулировали целый ряд предложений Минстрою и Правительству. Есть направления, которые в плане не нашли должного отражения. Например, предложения по модернизации уже существующей коммунальной инфраструктуры. А ведь этот проект может привести не только к повышению качества жизни наших граждан и снижению коммунальных платежей, он может стать мощным драйвером региональной и местной экономики, создать новые рабочие места, обеспечить поступление налогов в региональные и местные бюджеты. Считаю, что к обсуждению темы модернизации коммунальной инфраструктуры необходимо подойти со всей тщательностью. Это касается и темы повышения энергоэффективности ЖКХ и нормативного регулирования этого процесса.

Сегодня Общественный совет принимает участие в обсуждении законодательства, направленного на комплексное развитие территорий. Мы видим как пользу этого закона, так и те его положения, которые необходимо усилить и прописать более четко. Сегодня наши комиссии разрабатывают и предлагают Минстрою и отраслевому сообществу ввести механизмы, позволяющие выявлять на рынке недобросовестных поставщиков, а также фальсифицированную строительную продукцию.

Продолжается активная работа в области внедрения технологий информационного моделирования, введения системы независимой оценки квалификации. Общественным советом вместе с общественной организацией "ЖКХ-Контроль" и Общественной палатой проведено Всероссийское совещание, где приняли участие более 150 человек из 73 регионов.

У нас работает Ассамблея Общественных советов - это единственная и уникальная в стране практика взаимодействия с региональными советами. Она помогает совету найти решения проблем, на которые указывают нам граждане нашей страны. Кстати, в последнее время увеличилось число обращений к нашим общественникам - их более 30 тысяч. Обращаются люди, которые не смогли найти понимание в органах местного самоуправления. Мы берем на контроль эти вопросы и ищем решения. Очень важно, что мы видим обратную связь от людей, это помогает нам ставить профессиональные вопросы и задачи перед Минстроем и правительством страны.

Конечно, продолжаем решать важнейшую задачу Общественного совета - информирование граждан о текущих изменениях в сфере строительства и ЖКХ, разъяснение потребителям жилищно-коммунальных услуг их прав и обязанностей. Наш Общественный совет всегда был в первой тройке лидеров по открытости, и снижать темпы мы не собираемся.

Какие поправки, на Ваш взгляд, требуются в части адресных программ по сносу и реконструкции жилья в регионах РФ?

- Жилищное законодательство постоянно меняется, совершенствуются механизмы реализации программ, появляются новые возможности для частных инвестиций.

Например, в конце декабря 2019 года были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". Законом предусмотрен мотивационный механизм для привлечения инвесторов в проекты развития застроенных территорий. Речь идет о предоставлении субсидии для тех застройщиков, которые заключат с органами местного самоуправления договоры о развитии застроенных территорий, или договоры о комплексном развитии территорий, на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по приобретению для переселяемых граждан жилых помещений или выплату им возмещения. Эта субсидия будет предоставляться по мере исполнения застройщиками своих обязательств, и составлять до 25% стоимости переселения.

Реализация проектов развития застроенных территорий, которые могут осуществляться с участием средств, предоставленных Фондом ЖКХ, позволяет не только улучшать качество городской среды, но и вовлекать в жилищное строительство дополнительные объемы частных инвестиций, способствуя достижению целевых показателей национального проекта "Жилье и городская среда".

В настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе находится законопроект, благодаря которому регионы смогут ускоренными темпами реализовывать программы по расселению аварийного жилья. В документе предлагается наделить Фонд ЖКХ правом привлекать кредиты и займы на эти цели.

Кроме того, устанавливается возможность предоставления Фондом финансовой поддержки сверх актуального лимита (но в пределах суммарного лимита до 2024 года) за счет временно свободных средств и за счет привлеченных Фондом ЖКХ займов, кредитов.

Если говорить о перспективах развития отрасли, то летом 2020 года по поручению Правительства РФ Фонд ЖКХ представил в адрес Минстроя России свои предложения по расселению аварийного и ветхого жилья.

В частности, предлагается снять ограничения по срокам признания домов аварийными для включения в программы переселения, а также по срокам действия таких программ. При этом сохранить действующий подход к определению последовательности расселения домов исходя из даты признания их аварийными (первоочередному переселению подлежат граждане из многоквартирных домов при наличии угрозы их обрушения или на основании вступившего в законную силу решения суда).

Стимулирование привлечения частных инвестиций в программы переселения позволит сократить бюджетные расходы на их реализацию. Для этого предлагается, в том числе, установить требование приоритетности использования механизма развития застроенных территорий при выборе способа реализации мероприятий программы переселения, для чего ввести требование по оценке инвестиционной привлекательности таких проектов для всех кварталов, где есть аварийные дома. Кроме того, сформулирован ряд предложений по совершенствованию механизмов развития застроенных территорий.

Предлагается создать дополнительные источники финансирования программ переселения, а также оптимизировать расходы на их реализацию: в том числе предусмотрено строительство жилья для предоставления гражданам по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Также сформулирован ряд предложений по расселению ветхого жилья ("ветхий жилищный фонд" - ограниченно-работоспособное состояние многоквартирного дома или его конструктивных элементов). Например, обеспечение возможности включения ветхих домов в состав проектов развития застроенных территорий, а также выделение ветхих домов в отдельную подпрограмму капитального ремонта, формируемую по потребности проведения работ, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации жилья и т.д.

Как реализуются региональные программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда? С какими трудностями приходится сталкиваться в этой работе? На что ориентируетесь в первую очередь, работая в этом направлении?

- Целевой показатель этого года был выполнен уже к маю. На 1 ноября его выполнение было достигнуто в 49 субъектах РФ (выполнение составило от 100 до 573,4 процентов). В среднем по Российской Федерации, с учетом перевыполнения плана 2019 года, достижение целевых показателей 2020 года составило 180,29процента по числу переселенных граждан и 161,1 процента - по расселенной площади. С начала года переселены 98,44 тыс. человек из аварийного жилья площадью 1,611 миллиона квадратных метров при плане 54,6 тысячи человек и миллион квадратных метров. А с начала реализации федерального проекта ликвидировано 1,752 миллиона квадратных метров аварийного жилья, переселены 106,64 тысяч человек.

В числе лидеров по количеству переселенных граждан - Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (переселены в новое жилье 11,57 тыс. человек, целевой показатель 2020 г. выполнен на 425,11%), Ямало-Ненецкий автономный округ (переселены 10,58 тыс. человек, выполнение целевого показателя 2020 г -423,68%), и Пермский край (переселены 9,38 тыс. человек (выполнение целевого показателя года -311,94 %). Думаю, к концу года в других регионах показатели выполнения программы будут выглядеть не хуже.

Более того, у нас ускоренно, то есть до 31 декабря 2023 года, планируют завершить реализацию программы 39 регионов. А 14 регионов уже взяли на себя обязательство закрыть программу по расселению аварийного жилья раньше срока, определенного программой - 1 сентября 2025 года. В начале октября этого года такое соглашение было подписано с Сахалинской областью, которая обязалась завершить программу в этом году.

Досрочно, до 31 декабря 2020 года, завершить региональную программу переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, планирует и Карачаево-Черкесская Республика. Соответствующее соглашение с Фондом ЖКХ было подписано 19 октября 2020 года.

Приоритетом для Фонда остается своевременное переселение граждан в качественное, безопасное, комфортное жилье. Что касается трудностей, они есть в любом деле, но при грамотном планировании и четком исполнении поставленных целей удается достигнуть.

Кроме того, при возникновении каких-то вопросов Фонд ЖКХ всем регионам оказывает методическую поддержку. Наши специалисты помогают разобраться: в рабочем порядке или выезжают наши рабочие группы.

Какое внимание уделяется вопросам качества построенного в рамках программы переселения жилья? Учитывается ли при этом параметр его энергоэффективности?

- Вопрос контроля качества построенного жилья для Фонда ЖКХ всегда был в приоритете. Все замечания, касающиеся построенных домов, которые поступают от граждан, общественных организаций НП "ЖКХ Контроль" и Общероссийского общественного движения "Народный Фронт "За Россию" или средств массовой информации включаются в Реестр обращений. По состоянию на 6ноября 2020 года на контроле госкорпорации в реестр обращений внесены 177 обращения по 158 домам. Данные дома находятся на контроле Фонда и органов исполнительной власти субъектов РФ до полного устранения нарушений.

Хочу заметить, сейчас проблемы с качеством нового жилья возникают значительно реже, количество жалоб снижается. Если в 2016 году в Реестр обращений по вопросам качества жилых помещений, было включено 1 130 многоквартирных домов, то уже в 2017 году - 905 домов, в 2019 году - 381 дом.

Что качается энергоэффективности новых домов, то такого требования к строящемуся жилью в настоящее время, к сожалению, нет. Да, с одной стороны, проведение энергоэффективных мероприятий дало бы определенное удорожание строительства. Но, с другой, - при эксплуатации снизится потребление электроэнергии и люди будут платить на 40% меньше за тепло, за электричество. Считаю, что при строительстве новых домов - их энергоэффективность должна быть обязательным условием. На электроэнергии, на тепле мы теряем огромные деньги. Почти 300 миллиардов рублей в год. Вот вам и дополнительные средства на новые технологии.

Насколько актуален вопрос цифровизации в сфере ЖКХ? Какие результаты может дать эта новация?

- Вопрос комплексной цифровизации сферы ЖКХ крайне важен. Цифровизация уже давно стала частью нашей жизни и постепенно становится частью отраслей строительства и ЖКХ, оптимизируя некоторые рутинные процессы, делая более эффективным управление жилищно-коммунальным хозяйством в целом. Фондом ЖКХ в данном направлении проводится активная работа. Вы, наверное, знаете, что с 1 сентября 2020 года Фондом содействия реформированию ЖКХ по поручению Минстроя России запущена и введена в работу система мониторинга и контроля устранения аварий и инцидентов на объектах ЖКХ. Создание и запуск этой системы необходимы для обеспечения оперативной и достоверной информацией обо всех происшествиях на объектах ЖКХ федеральных и региональных органов исполнительной власти.

С точки зрения цифровизации сфера ЖКХ имеет большой потенциал. К тому же, стоит напомнить, что цифровизация указана в числе основных принципов Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года.

Пандемия, которая нанесла существенный урон всей российской экономике, значительно отразилась на строительной отрасли. Каким Вы видите этот ущерб, и как выйти из сложившегося кризиса?

- На стройотрасли она отразилась в меньшей степени, в том числе благодаря решению президента и правительства не останавливать стройки. Они были приостановлены на короткое время только в двух субъектах, в Москве и Московской области. Меня больше волновала ситуация, в которой оказалось жилищно-коммунальное хозяйство в связи с кризисом. Здесь было несколько вопросов: падает собираемость платежей, растет нагрузка на управляющие компании. Причины, с одной стороны, падение доходов населения, с другой, - ослабление мер воздействия на должников. Во время пандемии мы с помощью общественников сформировали ряд предложений по работе отрасли, и они были учтены правительством при подготовке плана по выходу отрасли из ситуации, вызванной новой коронавирусной инфекцией.

Сегодня последствия пандемии выражаются в секвестре в 10% по всем федеральным программам, под который попала и программа переселения аварийного жилья. Это означает, что порядка 30 тысяч человек, которые уже включены в программу, пока не будут переселены и продолжат оставаться в аварийных домах, что опасно для жизни. В связи с этим я как председатель Общественного совета Минстроя направил в правительство письмо, чтобы этот вопрос был пересмотрен. Насколько я знаю, комитет Госдумы, который занимается вопросами ЖКХ, тоже будет обращаться с этим в правительство.

Кадровый вопрос - один из проблемных для строительной отрасли. Связано ли это с престижем профессии строителя? На Ваш взгляд, как улучшить ситуацию в подготовке кадров?

- Если посмотреть на специальности, по которым выпускаются студенты вузов, то оторопь берет от надуманности некоторых. Это касается не только стройки и ЖКХ, всей экономики. Успех развития строительной отрасли, где занято около 8 млн человек, конечно, во многом зависит от наличия в отрасли квалифицированных кадров и координации потребностей работодателей с образовательными программами. Выпускаем тысячи специалистов с высшим образованиям, а инженерно-технических работников и людей труда не хватает! Конечно, профессиональное сообщество должно помочь государству определить специальности и специалистов, которые необходимо готовить на бюджетной основе. Этим в том числе и занимается наша комиссия по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала, которую сегодня возглавляет Ефим Басин, авторитетнейший человек в отрасли. Комиссия достаточно новая, она начала работать в 2019 году и за это время ей удалось наладить продуктивное взаимодействие с институтами национальной системы квалификаций, федеральными учебно-методическими объединениями, национальными объединениями саморегулируемых организаций, представителями работодателей и образовательным сообществом. Наши эксперты формировали предложения для краткосрочных программ подготовки по профессиям рабочих для строительной отрасли, а также программ переподготовки и повышения квалификации таких рабочих. Новый состав продолжает эту работу и расширяет ее. Готовим предложения по совершенствованию законодательства в сфере кадрового обеспечения отрасли строительства и ЖКХ, участвуем в проведении мониторинга рынка труда, анализируем его потребности в квалификациях и профессиональном образовании.

В рамках Форума 100+ в Екатеринбурге в октябре состоялась конференция, посвященная развитию квалификаций в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, где говорили о развитии системы профессиональных квалификаций, разработке стандартов и формировании цифровых компетенций у специалистов-изыскателей, архитекторов и проектировщиков.

На недавнем заседании Комиссии по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала мы договорились о совместной работе с Национальным агентством развития квалификаций (НАРК), который проводит мониторинг рынка труда. Общественному совету при ведомстве будет создан доступ к их платформе, что позволит получать данные, необходимые для работы Комиссии по профобразованию и всего совета. Обратились к межведомственному взаимодействию в этом вопросе, например, тему отраслевых систем саморегулирования в строительстве планируем рассмотреть на совместном заседании Общественных советов при Минстрое России и Ростехнадзоре.

Конечно, вопрос качества подготовки кадров сегодня является крайне острым. Сегодня в Национальном реестре специалистов более 219 тысяч человек, но критерии, по которым люди попадают в данный реестр, часто формальные. Поэтому Общественный совет и наши эксперты считают, что необходима независимая оценка квалификаций, законопроект о введении которой находится на согласовании в ФОИВах, открытие по всей стране центров независимой оценки, создание возможностей для профпереподготовки. Работа в этом направлении уже начата, проведены пробные тестирования. Результаты, правда, пока не радуют. Но для того и нужно ввести эту систему, чтобы поправить ситуацию, обучить и переподготовить людей.

Что касается профориентации и повышения престижа профессии, то по инициативе Общественного совета уже несколько лет реализуется проект "Я - строитель будущего". Программа стимулирует, выявляет и поддерживает лучшие практики популяризации профессий в строительной сфере. Ежегодно проходим конкурс для на лучший детский вопрос "Спроси строителя". В этом году участие в нем приняли ребята из более чем 30 регионов нашей страны, они задали свыше 400 разных вопросов. Накануне Дня строителя авторов самых интересных из них пригласили в Москву, поговорили с ними, поблагодарили за интерес к отрасли. Это важный воспитательный момент.

Общественный совет также каждый год награждает журналистов, которые пишут о профессиях в нашей отрасли в рамках федерального конкурса СМИ. Для нас важно, чтобы дети понимали, что профессия строителя многогранна и высокотехнологична. Недавно мы провели вместе с партнерами онлайн исследование в рамках проекта "Я-Строитель Будущего!" среди детей "Что вы думаете о профессии строителя?". Так вот 55,87 % опрошенных в возрасте от 5 до 12 лет считают, что строитель - важная профессия они строят города и делают их удобными для жителей. На втором месте по популярности ответ - "Строитель - трудная профессия". 22,27 % детей заметили, что строителям часто приходится работать в тяжелых погодных условиях. Еще 3,64 % считают строительные специальности перспективными, с большим количеством интересных направлений, а 4,05 % считают эту профессию денежной. Мы планируем расширять направление работы с детьми, будем формировать Детский совет при Общественном совете.

Сергей Вадимович, в этом году Российский Союз строителей, который длительное время возглавляет В.А.Яковлев, отмечает свой 30-летний юбилей. Как Вы оцениваете работу РСС в сфере развития строительной отрасли?

- РСС родился в сложных экономических условиях, когда распался Советский Союз, и стал площадкой для обсуждения вопросов отрасли, органом, который мог обратиться в правительство и отстоять интересы сообщества. Сегодня Российский Союз строителей - одна из старейших и крупнейших организаций, которая собрала профессионалов отрасли - это более 40 тысяч строительных организаций, предприятий стройиндустрии, проектно-изыскательских институтов в 80 субъектах Российской Федерации. Огромный профессиональный ресурс, концентрация опыта и знаний!

Что хотелось бы пожелать Союзу, его руководству в связи с такой знаменательной датой?

- Могу пожелать только успехов, развития, эффективной работы на благо нашей Родины!

[**http://stroyorbita.ru/index.php/item/7472-stepashin-sv-vesomyiy-vklad-obschestvennogo-soveta-pri-minstroe-rf-v-razvitie-i-ukreplenie-otrasli**](http://stroyorbita.ru/index.php/item/7472-stepashin-sv-vesomyiy-vklad-obschestvennogo-soveta-pri-minstroe-rf-v-razvitie-i-ukreplenie-otrasli)

Известия, Москва, 30 ноября 2020

Казенным счет

Девелоперам в регионах выделят почти 90 млрд

В 2021-2023 годах на стимулирование строительства жилья в регионах из бюджета направят 87,9 млрд рублей. Эти средства будут использованы для возведения инженерной и другой инфраструктуры для новостроек. Помимо ускорения стройки девелоперы получат возможность сдерживать рост цен на жилье. Всего по программе "Стимул" нацпроекта "Жилье и городская среда" за три года должны ввести более 20 млн кв. м. Вложения государства в строительство региональных объектов важны, но кардинально решить вопрос повышения активности в отрасли возможно комплексно - например, пересмотрев механизм системы эскроусчетов, считают эксперты.

НА ОПЕРЕЖЕНИЕ

На помощь при строительстве инфраструктуры для новостроек региональным девелоперам до 2024 года из госбюджета планируется выделить 87,9 млрд рублей, сообщил "Известиям" вице-премьер Марат Хуснуллин. Деньги выделены в рамках программы "Стимул", которая входит в нацпроект "Жилье и городская среда".

Впервые программа сформирована не на один год, как раньше, а на четыре, бюджет пока согласован до 2024 года. В 2021 году введут в строй 4,3 млн кв. м жилья, в 2022-м - 7,4 млн кв. м, в 2023-м - 9,6 млн, уточнил вице-премьер.

- Нам необходимо сфокусироваться на ценности реализации социальных задач строительства. Этот год внес коррективы, хотя и несущественные, и нам нужно быть к ним готовыми. Работать на опережение, в том числе создавая дополнительные стимулирующие инструменты, которые позволят нам эффективнее решать возможные преграды, - сказал "Известиям" министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин.

На 2021-2024 годы заявки на участие в программе подали в Минстрой 78 регионов. Из них отбор на госфинансирование в 2021 году прошли 68 заявок, на реализацию заявлено более 1 тыс. объектов и мероприятий к финансированию, рассказали в ведомстве.

Сейчас в программе участвуют 57 регионов. Там девелоперам помогают строить дороги, детские сады, школы, поликлиники, объекты инженерной инфраструктуры, напомнили в Минстрое.

- Новыми участниками программы стали Алтайский, Забайкальский и Камчатский края, республики Тыва, Алтай, Калмыкия, Карелия, Коми, а также Смоленская, Томская, Московская, Мурманская, Оренбургская и Орловская области, Ямало-Ненецкий автономный округ, - сообщили в министерстве.

При этом объем годового финансирования сократился: в 2020-м он составлял 34,9 млрд рублей. Как сообщалось ранее, произошло перераспределение средств в рамках нацпроекта: больше, чем в предыдущие годы, будет направлено на другие программы, например на развитие городской среды.

Произошли и позитивные изменения в программе. С 2021-го застройщикам для получения компенсации на создание инженерной инфраструктуры будет необязательно строить сети и вводить жилье в течение одного года. Теперь разрешается делать это в течение четырех лет, указал генеральный директор операционного бизнеса одного из участников программы - ГК "Ленстройтрест" Денис Заседателев.

Работы по инженерному обеспечению территорий традиционно выполняются на старте проекта, инженерные сети прокладываются сразу для всех очередей. Привлеченные банковские средства по проектному финансированию покрывают только часть расходов, приходящихся на первую очередь. Программа поможет компенсировать траты, полагает эксперт.

ВАЖНЫЕ ЦЕЛИ

В совокупности с другими программами господдержки, включая субсидирование ипотечных ставок покупателям жилья и целевую поддержку застройщиков, эта программа положительно влияет на отрасль, считает президент ГК "Основа" Александр Ручьев. В большинстве российских регионов низкий уровень развития и обновления инженерной инфраструктуры препятствует наращиванию темпов строительства, уточнил он.

- Главное, чтобы в каждом субъекте, подавшем заявку на участие в программе, средства реально были использованы на заявленные нужды, а не остались лишь в заявке, - добавил он.

В Волгограде по одному из проектов на госденьги построят два детсада, две дороги и инженерную инфраструктуру для них, рассказал коммерческий директор DARS Development Дмитрий Софронов.

- Меры поддержки позволяют застройщикам создавать важные социальные объекты и формировать комфортную городскую среду, делать цены на жилье доступными, - подчеркнул он.

В то же время в рамках общих инвестиций на строительство крупных жилых комплексов компенсируемые государством средства не играют большой роли, отметила коммерческий директор девелоперской группы "Хрустальный" (Иркутская область) Кристина Яковенко. Например, в строительство комплекса "Хрустальный парк" вложили 9 млрд рублей, а компенсация по программе "Стимул" на строительство дороги - всего 250 млн, сказала она.

- При распределении средств в рамках программы важно, чтобы они были пропорциональны застраиваемой площади, - считает Кристина Яковенко.

Для регионов, где активно строится жилье (в Ленобласти в 2019 году было возведено 2,9 млн кв. м, в 2020-м прогнозируется более 2 млн кв. м), объем этих средств не будет достаточным, но часть задач по социальной и инженерной инфраструктуре будет закрыта, - сказал Денис Заседателев.

- Участие государства в развитии застраиваемых территорий и инвестиции в их инфраструктуру - важный шаг, но он кардинально не решит вопрос повышения активности на строительном рынке, - считает директор федеральной компании "Этажи" Ильдар Хусаинов.

Один из ограничителей - сегодняшний вариант системы эскроу-счетов. Малые строительные компании испытывают сложности с началом строительства. Актуально говорить об изменении действующей системы - возможно, вводить поэтапное раскрытие эскроу-счетов или формировать дифференцированный подход для разных объемов строительства, полагает он.

**Похожие сообщения:**

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 30 ноября 2020, Казенным счет: девелоперам в регионах выделят 87,9 млрд рублей**](https://theworldnews.net/ru-news/kazennym-schet-developeram-v-regionakh-vydeliat-87-9-mlrd-rublei)

[**Известия (iz.ru), Москва, 30 ноября 2020, Казенным счет: девелоперам в регионах выделят 87,9 млрд рублей**](https://iz.ru/1093050/mariia-perevoshchikova/kazennym-schet-developeram-v-regionakh-vydeliat-879-mlrd-rublei)

Новосибирский городской сайт (ngs.ru), Новосибирск, 30 ноября 2020

"Цены у надежных застройщиков выросли на 18%". Аналитик - о том, как рост цен на жилье убил выгоду госипотеки

Автор: Николаев Сергей

Сергей Николаев подсчитал, как власти "разогнали" стоимость жилья льготной ипотекой

В Новосибирске резко подскочили продажи новостроек и цены на жилье

Весной правительство решило помочь строителям во время пандемии коронавируса и запустило программу льготной ипотеки. Людям дали возможность приобретать новые квартиры под 6,5% годовых. Это позволило строителям почувствовать себя более уверенно - и они стали поднимать цены. Программа должна была закончиться к 1 ноября, поэтому в октябре на рынке недвижимости царил ажиотажный спрос. Управление Росреестра по Новосибирской области зарегистрировало более 4,2 тысячи договоров долевого участия - на 41% больше, чем в сентябре, и в 2 раза больше показателей октября прошлого года. По оценке независимого аналитика Сергея Николаева, дефицит новостроек и льготная ипотека привели к росту цены квадратного метра на 12%, а средние цены у надежных застройщиков выросли еще больше. Эксперт считает, что цены на новостройки "разогнали" ошибочные решения. Почему - в его авторской колонке.

ВИДЕОРЕКЛАМА Ролик просмотрен

На начало 2020 года в Новосибирске сформировался дефицит новостроек, которые будут достроены в срок. За последние четыре года число проданных, но не построенных новостроек выросло в 2,5 раза - до 2 миллионов квадратных метров. Такая ситуация была в конце 2014 года, когда покупатели уходили от рублевых активов.

Но после ажиотажного спроса 2014 года застройщики быстро ликвидировали дефицит. В 2015 году было заложено 187 новых домов, причем 66 - в первом квартале.

В 2020 году ситуация не позволила застройщикам быстро нарастить число новых строек, так как нельзя строить за счет дольщиков, а финансовое состояние 50% застройщиков не позволит им быстро получить проектное финансирование. В результате за 9 месяцев 2020 года было заложено в 2 раза меньше новых домов, чем в 2015-м. Закон о переходе на счета-эскроу не позволил застройщикам увеличить число предложений на рынке новостроек в Новосибирске.

В связи с пандемией, которая привела к временной остановке строек, была объявлена индульгенция на своевременный ввод объектов в эксплуатацию в 2020 году. Конечно, подавляющее большинство застройщиков региона не собираются срывать сроки ввода и даже сдают дома досрочно, но это решение внесло дополнительное напряжение по ряду объектов.

Для увеличения спроса государство запустило льготную ипотеку на новостройки. В зависимости от срока ипотеки покупатели снизили свои ежемесячные платежи на 10-17%. Отличное решение, но зачем надо было вешать потенциальных покупателей на флажок? В первоначальном решении правительства ограничить льготную ипотеку первым ноября 2020 года потенциальные покупатели увидели 2 посыла:

Покупайте сейчас, потом будет дороже.

Не совсем понятно, что там будет с рублем в конце 2020 года, и это на фоне не совсем стабильной валюты и разговоров о девальвации.

В результате ограничения льготной программы кредитования на первичном рынке отложенный спрос, сформированный во время самоизоляции, и нестабильность российской валюты привели к абсолютно рекордным показателям на рынке недвижимости и к дальнейшему увеличению дефицита новостроек. Если на конец 2016 года в Новосибирской области было в продаже 58 тысяч квартир, в 2017 году - 46 тысяч, на начало 2020 года - 30 тысяч, то сейчас - только 25.

За год в Новосибирске продается около 30 тысяч квартир (в октябре этого года было заключено 4232 договора долевого участия). И когда суммарное предложение уменьшается до 42-43 тысяч, рынок покупателя переходит в рынок продавца.

ВИДЕОРЕКЛАМА Ролик просмотрен

Дефицит и льготная ипотека привели к росту средневзвешенной цены квадратного метра в новостройках за 10 месяцев на 12%, а средние цены у надежных застройщиков выросли на 16-18%. Как минимум половину этого роста, по моему мнению, обеспечили неоднозначные решения.

Основными выгодополучателями от роста цен оказались не застройщики, а банки. Во-первых, потому что дома, на строительство которых они дают проектное финансирование, становятся для них более интересными, потому что выросла цена. Во-вторых, они выдают льготную ипотеку под 6,5% при ключевой ставке 4,25% еще и под залог квартиры.

Официальная статистика показывает, что доходы населения падают, рост цен уже практически нивелировал эффект от льготной ипотеки. Цены приблизились к пиковым значениям в данном экономическом цикле.

Но и продавать практически нечего - все, что строится, на 70% уже продано. Поэтому рынок ждет выравнивание за счет падения спроса до уровня предложения при высоких ценах. Есть несколько вариантов развития:

Повышение покупательской способности за счет дальнейшего снижения ипотеки.

Развитие доходных домов, потому что сегодня доходы от ренты превышают ставки по ипотеке. Доходы от сдачи квартир - порядка 6%, а доходы по депозитам - на уровне ключевой ставки.

Для сохранения объемов строительства на уровне этого года нужны новые решения.

Пока писалась эта колонка, правительство объявило еще одно потенциальное решение по апартаментам (о запрете их строительства), и даже неспециалисту видно, что это приведет к дополнительному росту цен.

От редакции. Ажиотажный спрос на госипотеку позволил застройщикам спокойно поднимать цены во время пандемии. По наблюдениям экспертов рынка недвижимости, ситуация дошла до абсурда: строящиеся квартиры оказываются дороже уже построенных с ремонтом - разница доходит до 10%.

Росреестр посчитал: этой осенью новосибирцы скупили рекордное количество новостроек. Люди боялись, что государство свернет ипотеку под 6,5%, и брали квартиры даже по взлетевшим ценам

[**https://news.ngs.ru/articles/69579403/**](https://news.ngs.ru/articles/69579403/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 ноября 2020, "Цены у надежных застройщиков выросли на 18%". Аналитик - о том, как рост цен на жилье убил выгоду госипотеки**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241529020)

[**БезФормата Новосибирск (novosibirsk.bezformata.com), Новосибирск, 30 ноября 2020, "Цены у надежных застройщиков выросли на 18%". Аналитик - о том, как рост цен на жилье убил выгоду госипотеки**](https://novosibirsk.bezformata.com/listnews/tceni-u-nadezhnih-zastroyshikov-virosli/89225322/)

Нижегородская правда, Нижний Новгород, 30 ноября 2020

Спрос на новостройки подогрела льготная ипотека

В Нижнем Новгороде, как и в целом по России, растет спрос на новостройки. По итогам III квартала потенциальных покупателей на первичном рынке недвижимости стало на 36% больше, а за год - на 48%. Вслед за спросом положительную динамику демонстрируют и цены. Квадратный метр в России в среднем стоит уже 90 тысяч рублей - это на 12% больше, чем в прошлом году. В Нижнем Новгороде - 77 589 рублей, рост составил 19%.

Ажиотаж на рынке первичной недвижимости спровоцировало сразу несколько факторов. Прежде всего, по мнению экспертов портала "Авито. Недвижимость", повлияла льготная госпрограмма по ипотеке, запущенная в этом году. Простимулировало спрос расширение программы материнского капитала и увеличение выплат семьям с детьми. Дал о себе знать и курс евро. Те, кто имеет хоть какие-то сбережения, спешат их вложить, а те, кто давно планировал приобрести недвижимость, решили больше не откладывать это дело в долгий ящик.

- В текущих условиях россияне стремятся не только сохранить свой капитал путем инвестирования в качественные объекты недвижимости, но и приумножить его, - прокомментировал Дмитрий Алексеев, руководитель направления первичной недвижимости ресурса "Авито. Недвижимость". - Так, например, покупка квартир под последующую сдачу в аренду обеспечит собственников жилья дополнительным доходом на долгосрочную перспективу. А повышение спроса неизменно влечет за собой и рост цен, дополнительно стимулируемый за счет механизма проектного финансирования. Однако в целом сложившуюся ситуацию можно назвать благоприятной для приобретения собственной жилплощади в новом доме, и сейчас очевидно, что все больше россиян захотят воспользоваться этой возможностью.

По данным экспертов, больше всего спрос на новостройки вырос в Москве - показатели на столичном рынке увеличились более чем в два раза. Также в лидерах Санкт-петербург, Самара, Сочи и Калининград.

Интересно, что, несмотря на сложившуюся ситуацию, предложения не спешат догонять спрос. Причины кроются и в непростой эпидемиологической ситуации, и в выжидательной позиции девелоперов, которые пока наблюдают за рынком.

Тем не менее в Нижнем Новгороде недостатка квадратных метров в новостройках не ожидается.- Работа по строительству жилья в регионе не останавливалась даже в самые сложные периоды этого года, - подчеркнул глава региона Глеб Никитин. - В отрасли заняты тысячи человек, чей труд напрямую способствует улучшению жилищных условий жителей региона. Свою роль в позитивной динамике сыграло как индивидуальное жилищное строительство, так и ввод многоквартирных домов.

оксана снегирева

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 30 ноября 2020, В Нижнем Новгороде вырос спрос на новостройки**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/novgorode-viros-spros-na-novostroyki/89257116/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 ноября 2020, В Нижнем Новгороде вырос спрос на новостройки**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241581834)

[**Нижегородская правда (pravda-nn.ru), Нижний Новгород, 30 ноября 2020, В Нижнем Новгороде вырос спрос на новостройки**](https://pravda-nn.ru/news/v-nizhnem-novgorode-vyros-spros-na-novostrojki/)

[**Gorodskoyportal.ru/nizhny, Нижний Новгород, 30 ноября 2020, В Нижнем Новгороде вырос спрос на новостройки**](http://gorodskoyportal.ru/nizhny/news/news/66206540/)

Строительные ведомости, Новосибирск, 30 ноября 2020

BIM - НА ВСЮ ЖИЗНЬ

Стройиндустрия готова к работе в технологии информационного моделирования

С выходом постановления Правительства РФ от 15.09.2020 № 1431 "Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства..." были созданы условия для очередного шага российской строительной отрасли к цифровизации, к массовому внедрению технологий информационного моделирования (ТИМ, аналог англоязычной BIM).

Напомним, "сердцем" BIM (Building Information Model) является информационная модель - совокупность сведений, документов и материалов, последовательно собираемых в электронной форме на всех "жизненных этапах" объекта, от проектирования до сноса.

Обширная практика применения этой технологии в развитых странах показала, что она существенно улучшает качество строительства, снижает риски потерь и ошибок при реализации проектов, повышает эффективность эксплуатации готовых зданий.

Российская власть поставила четкие цели по "переходу на цифру". Изначально они сформулированы в поручении Президента РФ от 19 июля 2018 г. № Пр-1235 о переходе к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования (ТИМ). Стратегическая цель внедрения, прямо указанная в тексте Поручения - "модернизация строительной отрасли и повышение качества строительства".

Для достижения этой главной цели, согласно Поручению, необходимо, среди прочего, обеспечить: "переход к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования; применение типовых моделей системы управления (проектной, строительной, эксплуатационной и утилизационной); принятие стандартов информационного моделирования, а также гармонизацию ранее принятых нормативно-технических документов с международным и российским законодательством; формирование библиотек типовой проектной документации для информационного моделирования; подготовку специалистов в сфере информационного моделирования в строительстве; стимулирование разработки и использования отечественного программного обеспечения для информационного моделирования".

Постепенно (хотя и не так быстро, как хотелось бы) президентское поручение выполняется.

С 2019 года понятие "ТИМ" внедрено в Градостроительный кодекс; введены в действие соответствующие своды правил (СП333.1325800.2017 "Информационное моделирование в строительстве..."). Российские специалисты все глубже осваивают программное обеспечение "цифрового строительства" (ARCHICAD, REVIT, TEKLA, отечественная RenGa и т. д.).

Технологии BIM понемногу отрабатывают органы экспертизы. Важность этапа экспертизы в деле внедрения информационного моделирования велика, это принципиальный, переломный момент; пока здесь тоже цифровизация прорастает не очень активно, но главное - процесс движется в нужном направлении. "Нам еще не приходилось делать проверки проектно-сметной документации, выполненной в среде BIM; работаем пока с документами, выполненными по "классическим" технологиям, - отметил в ходе тематической конференции в августе текущего года заместитель директора ГБУ НСО "Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области" Павел Гензе. - Вместе с тем, параллельно мы готовимся к переходу на "цифровые рельсы"; сотрудники экспертизы посещают обучающие курсы, изучают опыт внедрения BIM.

В этом году планируем подготовить региональный методический документ, внутренний регламент, где четко пропишем весь порядок работы с документацией, которая будет выполнена в технологии BIM".

"Надо отмести иллюзии о том, что BIMпроектирование сокращает сроки прохождения экспертизы. На самом деле информационная модель требует гораздо большей тщательности и увеличивает сроки проверки проектной документации, - рассказал московской "Строительной газете" председатель комиссии по цифровизации строительной отрасли Общественного совета при Минстрое РФ Михаил Викторов. - Но, получив такую документацию, строитель, технический заказчик, генподрядчик может существенно сэкономить на сроках строительства, исключив ошибки, устранение которых потом приводит к потерям и времени, и денег".

В идеале, к 2024 году в России должна быть создана единая цифровая платформа строительства, интегрированная с действующими ГИС. А уже к началу 2021 года федеральное правительство планирует определить объекты бюджетного заказа, при строительстве которых использование информационных моделей станет обязательным.

"Речь идет, прежде всего, об объектах социального значения: школах, детских садах, поликлиниках, учреждениях спорта, культуры, социального обслуживания населения, - отмечает экс-министр строительства РФ Владимир Якушев. - В целом, мы убеждены, что использование технологий информационного моделирования повысит качество проектных решений. Это позволит создать более комфортную городскую среду и жилье. При этом сроки ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию сократятся, что обеспечит экономические преимущества как для застройщиков, так и для простых граждан".

Разумеется, чтобы поставить BIM на поток, необходима унификация первичной информации, тех "первоэлементов", из которых в моделях складываются объекты во всей своей информационной полноте.

Работа над этим идет; формируется единый классификатор строительных ресурсов, готовятся цифровые BIM-библиотеки типовых узлов, деталей, решений, цифровые библиотеки единичных компонентов.

"Разработка библиотек единичных компонентов является неотъемлемой частью цифрового информационного моделирования в строительстве, - подчеркивает BIM-эксперт, член экспертного совета по BIM Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (РГУД) Сергей Одегов. - Такие библиотеки - реальная основа для качественного ведения ресурсов государственных информационных систем, обеспечивающих градостроительную деятельность по принципам проектного управления в среде электронного документооборота".

Чтобы встроиться в технологическую систему BIM, проектной и строительной компании потребуется закупить программное обеспечение, модернизировать до соответствующего уровня компьютерный парк, обучить специалистов и унифицировать свои внутренние стандарты, сделав их прозрачными для всех участников технологической цепочки на смежных этапах.

Предприятие - производитель строительных материалов и изделий должно также разработать библиотеки единичных компонентов и информационных моделей, где в унифицированном "машиночитаемом" виде будет системно представлена продукция предприятия:

изделия, узлы, технические решения, типовые проекты и вся сопутствующая информация.

Такую работу уже проделали на новосибирском заводе автоклавного газобетона "СИБИТ" АО "Главновосибирскстрой".

Готовые электронные библиотеки информационных моделей концентрируют необходимые сведения для использования продукции завода в строительстве и последующей эксплуатации объектов с применением технологии BIM. Здесь есть все: функциональное назначение и способы применения каждого отдельного вида продукции (будь то штучный стеновой блок, межкомнатная перегородка, плита перекрытия, перемычка и пр.), сведения о размерах, прочности, плотности, расчетных нагрузках, водопоглощении, информация об огнестойкости, звукоизолирующих, теплоизолирующих характеристиках со ссылками на соответствующие сертификаты, и т. д.

Поскольку "СИБИТ" изначально создавался как завод полнокомплектного индустриального домостроения, его BIMбиблиотеки способны уже сейчас полноценно решать задачи сегмента стройиндустрии в значительной части BIM-проектов гражданского строительства.

Подход к проектированию зданий через их информационное моделирование предполагает сбор и комплексную обработку в процессе проектирования всей архитектурноконструкторской, технологической, экономической и иной информации о здании со всеми взаимосвязями и зависимостями, когда здание и все, что имеет к нему отношение, рассматриваются как единый объект, имеющий вид изменяемой информационной модели.

Эффективная действующая информационная модель здания должна иметь четкую геометрическую привязку, хорошо "читаться" компьютером, поддаваться расчетам и анализу, быть открытой для необходимых обновлений. Действующая информационная модель позволяет в виртуальном режиме собрать воедино, подобрать по предназначению, рассчитать, состыковать и согласовать создаваемые разными специалистами и организациями компоненты и системы будущего сооружения, заранее проверить их жизнеспособность, функциональную пригодность и эксплуатационные качества, а также избежать самого неприятного для проектировщиков - внутренних нестыковок, коллизий (когда, например, в ходе реализации проекта на площадке элементы несущих конструкций начинают пересекаться с коробами воздуховодов, и т. п.) Информационная модель проектируемого объекта используется для создания рабочей документации всех видов, разработки и изготовления строительных конструкций и деталей, комплектации объекта, заказа и монтажа технологического оборудования, экономических расчетов, организации возведения самого здания, а также решения технических и организационно-хозяйственных вопросов последующей эксплуатации, коммерческого использования объекта на всем протяжении его жизненного цикла, включая утилизацию.

"Смысл BIM в строительстве очень прост:

вы проектируете свой объект, например, квартиру, коттедж или многоэтажный дом, а затем автоматически извлекаете информацию из полученной 3D модели: планы, фасады, разрезы, ведомости и спецификации и т. д. Но, самое главное, любая внесенная вами корректировка автоматически появится и на модели, и на чертежах", - говорит технический специалист завода "СИБИТ" Ульяна Зотова.

Пока еще BIM-технология только начинает внедряться в проектно-строительной отрасли большей части России, в сфере эксплуатации зданий и сооружений. Но надо признать объективный факт: за этой технологией, за ее комплексностью, эффективностью, прозрачностью - будущее. И, среди прочего, уже сейчас BIM становится необходимым инструментом для принятия банками решений о предоставлении проектного финансирования застройщикам - потому что позволяет глубоко и точно проанализировать экономику проекта.

Строительная орбита, Москва, 30 ноября 2020

В.В. Владимиров: Строительство - важный фактор развития экономики нашего региона

О работе строительной отрасли, строительстве жилья и ипотечном кредитовании, развитии индустрии стройматериалов и социальных вопросах, сотрудничестве с Российским Союзом строителей в интервью нашему журналу рассказал Губернатор Ставропольского края Владимир Владимирович Владимиров.

- Владимир Владимирович, ситуация в сфере строительства, сложившаяся в связи с коронавирусной инфекцией довольно сложная. Какие меры предприняты для поддержки отрасли?

- Вводя на Ставрополье весной нынешнего года режим повышенной готовности для противодействия коронавирусной инфекции, мы построили этот процесс так, чтобы строительный комплекс не остановился и смог продолжить работу. Ни в апреле, ни в мае ставропольские стройплощадки не замирали.

Также продолжали работать производители и дистрибьюторы строительных материалов и оборудования, экспертные структуры, организации, занимающиеся архитектурно-строительным проектированием, строительным контролем. Безусловно, в каждом сегменте работы велись с соблюдением повышенных требований эпидемиологической безопасности.

Так что состояние строительной отрасли на Ставрополье не вызывает опасений.

Естественно, пандемическая пауза, спровоцировавшая частичное снижение доходов, отразилась на платежеспособном спросе. В апреле темпы продаж жилой недвижимости в регионе снизились. Но уже в мае, благодаря предпринятым мерам поддержки населения, и, прежде всего, льготной ипотеке под 6,5% и 6,1% годовых, спрос на жилье вырос на 20,4% и продолжил быстро восстанавливаться. Спустя месяц мы получили еще 61,6% роста востребованности недвижимости.

Отмечу, что более 560 ставропольских семей оформили ипотеку по субсидируемым государством процентным ставкам.

-Сколько жилья строится в регионе? Расскажите о наиболее крупных проектах. Что предпринимается для увеличения объемов вводимого жилья в регионе?

- В настоящее время на Ставрополье действуют 266 разрешений на строительство многоквартирных домов общей площадью 2 млн. 788,9 тыс. квадратных метров. Динамика жилищного строительства в крае остается высокой. За первые 4 месяца 2020 года в регионе в целом введено в эксплуатацию свыше 270 тысяч квадратных метров жилья, что на 11,4% больше аналогичного показателя предыдущего года. 109,2 тысячи квадратных метров площадей приходится на многоквартирные дома, темпы возведения которых выросли на 21% по сравнению с 2019 годом.

В 2019 году на Ставрополье был сдан 1 миллион 146 тысяч квадратных метров жилья. По динамике жилищного строительства мы вышли на 11 место в стране. В этом году целевой показатель нацпроекта "Жилье и городская среда" по вводу жилья для края составляет 1,09 миллиона квадратных метров. Уверен, что нам вполне по силам его превысить.

Среди системных мер, способствующих росту объемов вводимого в крае жилья, помимо ипотеки, я бы назвал активно применяемую новую схему жилищного финансирования с использованием эскроу-счетов.

Безусловно, этот механизм в первую очередь защищает интересы дольщиков. Но и девелоперам он также выгоден. Застройщики сразу получают стабильный денежный поток на первоначальном, самом сложном, этапе капитальных затрат. А риски, как показала ситуация с коронавирусом, могут возникнуть самые неожиданные.

На сегодняшний день более 40% объектов в крае строится по схемам проектного финансирования и с обязательным открытием эскроу-счетов.

- Ипотечное кредитование - один из стимулов развития строительной отрасли. Как правительство региона в современных экономических условиях стимулирует развитие ипотечного рынка жилья?

- Региональным институтом развития ипотеки является АО "Ипотечное инвестиционное агентство Ставропольского края" - участник краевой государственной программы "Развитие градостроительства, строительства и архитектуры". Более 1000 ставропольских семей с 2010 по 2020 год решили свои жилищные вопросы с помощью ипотечных программ агентства.

У региональных программ ипотечного агентства есть свои преимущества: более низкие процентные ставки, оперативность - на заключение ипотечной сделки можно выйти за считанные дни, индивидуальный подход, при котором учитываются потребности и возможности каждого клиента, при этом в расчет платежеспособности берутся различные виды его доходов.

29 мая 2020 года финансовый институт развития в жилищной сфере АО "ДОМ.РФ" включил "Ипотечное инвестиционное агентство Ставропольского края" в перечень уполномоченных организаций, предоставляющих ипотечные займы. Теперь, получив аккредитацию "Банка ДОМ.РФ", ипотечное агентство расширило продуктовую линейку, реализуя программы кредитования "Банка ДОМ.РФ" на Ставрополье.

В настоящее время Министерство строительства и архитектуры края совместно с краевым ипотечным агентством и АО "Банк ДОМ.РФ" прорабатывает вопрос возможного запуска программы льготного ипотечного кредитования на Ставрополье, которая позволит применять сниженные процентные ставки в размере 3% годовых.

Параллельно мы продолжаем развивать партнерство и с банками - крупными операторами ипотеки. Например, активно сотрудничаем со Сбербанком. Также в начале июня договорились с руководством Промсвязьбанка о реализации на Ставрополье программы льготного ипотечного кредитования бюджетников.

- Ставрополье - один из тех регионов России, где во главу угла в строительной политике ставится решение социальных вопросов. Какие социальные объекты построены за последнее время? Планируется ли ввод таких социально значимых объектов в этом году?

- Основа решения социальных вопросов - это инициированные Президентом России национальные проекты.

Объектов в их рамках создается много.

В рамках нацпроекта "Демография" в 2020 году в крае ведется строительство 12 детских садов. Планируется создать еще 9 дошкольных образовательных учреждений, которые будут введены в эксплуатацию в 2021 году.

По нацпроекту "Образование" в этом году предусмотрены реконструкция и строительство трех школ в г. Кисловодске, одной в г. Пятигорске и одной в г.

Михайловске.

Благодаря национальному проекту "Культура", идет реконструкция Ставропольского краевого детского театра кукол. В настоящее время он готов более чем на 70%.

Из объектов по национальному проекту "Здравоохранение", прежде всего назову краевую детскую клиническую больницу - здесь строится новый корпус. До конца года в рамках краевой госпрограммы "Развитие здравоохранения" будут введены в эксплуатацию три медучреждения: амбулатории в селе Александрия Благодарненского района и в селе Томузловском Буденновского района. А в селе Кугульта Грачевского района по госпрограмме появится участковая больница.

- Традиционно значительную долю в объемах вводимого жилья составляет строительство индивидуальных односемейных домов. Какова в этом плане ситуация на Ставрополье?

-Действительно, хотя урбанистические процессы характерны и для Ставрополья, где растет количество горожан, живущих в многоквартирных домах, доля индивидуального домостроения в крае по-прежнему высока. В 2019 году в общем объеме построенного жилья она составила 57,4%.

- Какова ситуация в сфере производства строительных материалов?

- Как я уже сказал, внутрикраевые ограничения по COVID-19 не затронули строительную отрасль и все смежные с ней обеспечивающие направления, поэтому производство строительных материалов на Ставрополье продолжает динамично развиваться. За первые 5 месяцев 2020 года индекс производства стройматериалов у нас превысил 113%.

Учитывая специфику отрасли, предприятия стройиндустрии значительную часть продукции производят, что называется, "под заказ", исходя из потребностей рынка.

Сейчас их мощности загружены до 70%.

Суммарно с 2013 года в производство строительных материалов инвестировано более 13 млрд. рублей, что обеспечило край 800 новыми рабочими местами.

- В этом году Российский Союз Строителей отмечает 30-летний юбилей. Как Вы оцениваете роль этой общественной организации в развитии строительного комплекса страны? Какова роль РСС в развитии строительного комплекса в регионах России?

- Сегодня строительство - важный фактор развития экономики нашего региона. Стройкомплекс обеспечивает загрузку производств в ряде смежных секторов, генерирует рабочие места - и мы поддерживаем усилия всех сторон, заинтересованных в развитии отрасли. В их числе - Российский Союз Строителей.

Роль РСС в решении отраслевых вопросов, развитии строительного рынка очень значительна. Благодаря Союзу уже 30 лет на региональном уровне поднимаются ключевые проблемы строительного бизнеса, совместно с органами власти вырабатываются позиции и предложения для Правительства России и законодательных органов.

-Поощряет ли Правительство края лучшие компании и конкретных строителей?

- Безусловно, власти края находятся в постоянном рабочем контакте с представителями строительной отрасли. Формат этого взаимодействия самый разнообразный. Для нас принципиально важно, чтобы возможности господдержки строительства использовались на Ставрополье как можно более эффективно. Учить, лечить, кормить и строить - слова, которые отражают краеугольные камни цивилизации. Не только нацпроекты, но и практически все значимые внутрикраевые программы развития, что называется, завязаны на строительство. Без участия строителей не появится ни торгово-логистический хаб, ни крупный специализированный медицинский центр, но даже просто новый тротуар по программе благоустройства села. А День строителя - один из наиболее массовых профессиональных праздников на Ставрополье. Накануне его мы чествуем лучших представителей отрасли. В 2019-м медалями "Герой труда Ставрополья" и другими наградами наградами отмечены 176 ставропольских строителей. Будут награждения передовиков отрасли и в этом году.

Пользуясь случаем, поздравляю всех строителей и ветеранов строительного комплекса с праздником. Желаю вам здоровья и мира, новых успехов на благо людей!

Business class, Пермь, 30 ноября 2020

Заходим, строим, сдаем

пермский край продолжает поддерживать планку по объему сданного жилья. к концу года региональный минстрой ожидает достижения еще одного миллиона жилых квадратных метров. застройщики рассуждают о состоянии пермского рынка недвижимости и тенденциях, которые повлияли на него больше всего.

Несмотря на все превратности 2020 года, строительная отрасль Пермского края держит марку, стремясь к взятию еще одного миллиона сданных квадратных метров жилой инфраструктуры. Пока, по итогам октября, в регионе сдано порядка 780,5 тыс. квадратных метров жилья, что хоть и немного, но больше, чем за прошлогодний аналогичный период. Министр строительства Пермского края Андрей Колмогоров уверен, что целевой показатель в 1,077 млн квадратных метров в этом году регион возьмет - "в запасниках" еще есть объекты, которые ожидают своей очереди на приемку и получение разрешительных документов на ввод в эксплуатацию.

Строительные компании Прикамья уже не первый год сходятся в неформальной гонке за объемы сдачи жилья. И каждый раз их конкуренция работает во благо исполнению краем плана по нацпроекту "Жилье и городская среда". В этом году наращиваются объемы расселения аварийного жилфонда, появляются новые дома в муниципалитетах, в краевой столице строится доступное жилье. Вкупе с наименьшими в истории ставками по ипотеке тема дальнейшего развития строительной отрасли в Пермском крае как никогда актуальна. Об этом свидетельствуют и данные регионального Управления Росреестра. По графику можно судить, что после периода локдауна в Прикамье устойчиво растет количество сделок в новостройках. Линия тренда, судя по ее конечному положению, предвещает дальнейший рост. Заметим, ни одной "просадки" на графике больше не наблюдается - количество приобретателей нового жилья увеличивается. Отдельно рассмотрим линию тренда сделок с эскроу-счетами - она более плавная, на ней не так отчетливо видна точка "срыва", но также виден рост. Можно сделать предположение - несмотря на повышенный интерес к недвижимости, для граждан стало более важно озаботиться сохранностью своих вложений.

Итого с января по сентябрь в строящихся жилых зданиях региона зарегистрировано 8869 договоров долевого участия (ДДУ), из которых 4695 - с применением эскроу-счетов. В уже построенных и введенных в эксплуатацию домах общее количество зарегистрированных прав дольщиков и застройщика за тот же период составило 8586.

"На сегодняшний день важная задача в стране - это достижение показателей нацпроекта "Жилье и городская среда" по объемам строительства. Но чтобы существенно увеличить объемы, необходимо решить ряд вопросов. Конечно, застройщики не могут быстро запустить новые проекты. Причин несколько. С одной стороны, временной лаг между покупкой земельного участка и выходом на строительство в среднем составляет от одного года до двух лет. За это время мы выполняем все работы, связанные с проектированием, получаем финансирование. Кроме того, прибыль, которую застройщики зарабатывают сейчас, размещается на счетах эскроу, поэтому можно будет получить эти средства и направить на приобретение новых земельных участков только через два года, когда текущие объекты будут достроены. На мой взгляд, стимулом роста объемов строительства стало бы кредитование банками девелоперов под будущую прибыль. Таким образом, застройщикам стали бы доступны ресурсы для развития", - рассуждает Алексей Скрипкин, генеральный директор компании "Девелопмент-юг" в Перми".

В краевом минстрое уточняют, что из общего метража индивидуальное жилье - это 471,3 тыс. квадратов, в многоквартирных домах сдано порядка 309,2 тыс. квадратов. Специалисты Росреестра сообщают, что за 10 месяцев 2020 года они поставили на кадастровый учет 30 многоквартирных жилых домов. Среди уже "сдавшихся", к примеру, - вторая очередь в ЖК "Солдатская слободка", объект в ЖК "Спортивный микрорайон ИВА" и другие.

Во многом на позитивный тренд сдачи в Пермском крае повлиял тот факт, что строительные компании в регионе не попали под всеобщий останов деятельности. Для застройщиков в кратчайшие сроки были разработаны строгие правила функционирования в период пандемии, после чего они без простоя продолжили свою работу. С другой стороны, есть еще один драйвер, поддержавший отрасль региона.

"Ипотека с господдержкой стала реально работающим фактором, который оказал существенную поддержку строительной сфере и покупателям.

В столь сложный период решения о стимулировании спроса, которые формируются на уровне Федерации, помогают всем сторонам - участникам процесса", - считает Виктор Суетин, генеральный директор АО "Стройпанелькомплект".

Его точку зрения разделяет и директор по развитию ГК "Альфа" Игорь Юфарев. По его мнению, к ипотеке при этом нужно добавить еще и понимание людьми "вещности" квартир в сравнении с деньгами. "Подешевевшая ипотека играет большую роль. Таких ставок не было никогда. И затрагивая суждения о раздувающемся из-за нее экономическом пузыре, - тут нужно внимательно анализировать ситуацию", - отметил он.

Так называемое "надувание" экономического пузыря из-за господдержки ипотеки застройщики склонны считать скорее излишне переоцененным. Предпосылок для катастроф в Пермском крае никто не наблюдает: хотя количество сделок по ипотеке выросло, банки тщательно проверяют своих заемщиков. Виктор Суетин пояснил Buisness Class, что больше рисков он видит не столько в связи с кредитованием, сколько в том, как будет работать бизнес в новой реальности, которую создала волна коронавирусной инфекции, прокатившаяся по миру. "Дело в том, насколько будет продолжена поддержка различных отраслей, которые обеспечивают рабочие места, социальные гарантии населению. Если человек стабильно работает, то он может обеспечивать взятые на себя обязательства", - добавил он.

"Все же пузырь - это когда активы обесцениваются по той причине, что их цена завышена. На сегодняшний день я не вижу никакой критической ситуации, потому что не такое большое количество залога, если брать в процентном соотношении людей и количества кредитов. Склоняюсь к тому, что никакого "ипотечного пузыря" не возникнет в ближайшее время. Относительно пессимистичного прогноза о возможном дефолте и массовом прекращении платежей по ипотекам - это зависит от политики государства и общих социальноэкономических показателей. Будет ли население богатеть или беднеть. Безусловно, при втором варианте - неплатежи будут. Но в случае сохранения стабильности - не думаю, что есть поводы для переживаний подобного рода. Сегодня не прослеживаются предпосылки для массового прекращения платежей по ипотеке. В крайнем случае, выгоднее будет продать квартиру и погасить ипотеку", - поделился Игорь Юфарев.

Тем не менее, как ранее сообщили Business Class региональные эксперты, несмотря на все позитивные тренды, есть и обратная сторона: спрос на жилье не только продолжает держаться на высоком уровне. При этом "конвейер" новостроек не настолько разогнан, чтобы удовлетворить запросы всех покупателей. Ситуация верно движется к дефициту новых объектов и росту цен в оставшихся.

"В среднем в Перми за год количество квартир в продаже снизилось более чем на 20%. Это значит, что вариантов у покупателей меньше, конкуренция среди них возрастает. Поэтому мы ожидаем, что положительная ценовая динамика продолжится, но, возможно, она станет более умеренной.

В зависимости от экономической ситуации к середине следующего года жилье в Перми подорожает на 5-10% по сравнению с текущими показателями", - пояснил г-н Скрипкин.

"Предложений меньше, так как объем проектов сокращается, а на представленные на рынке есть высокий спрос. Застройщики пересматривают свои планы, может быть, приостанавливают вывод на рынок новых проектов до стабилизации ситуации или сокращают объемы. Здесь каждая компания исходит из своих возможностей, а также из ситуации на региональном рынке", - резюмировал Виктор Суетин.

Телеканал 360 (360tv.ru), Красногорск, 30 ноября 2020

Строительство инфраструктуры в регионах поддержат из бюджета

Автор: Минкин Анатолий

Федеральные власти примут участие в финансировании строительства инфраструктуры в регионах. На эти цели в течении четырех лет выделят 87,9 миллиарда рублей. Об этом сообщила газета "Известия" со ссылкой на вице-премьера Марата Хуснуллина.

Выделение средств запланировано в рамках программы "Стимул", входящей в национальный проект "Жилье и доступная среда". В 2021 году в регионы-участники поступят 27,3 миллиарда рублей и ожидается, что они введут 4,3 миллиона квадратных метров жилья. В 2022 -

28,5 миллиарда рублей и 7,4 миллиона квадратов жилья, в 2023 - 32,1 миллиарда. и 9,6 миллиона квадратных метров жилой площади.

Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин заявил, что этот год внес в работу строителей коррективы, поэтому сейчас надо работать на опережение и создавать инструменты, которые помогут решить накопившиеся проблемы.

В Минстрое уточнили, что в следующем году госфинансирование получат 68 регионов из 78, которые подали заявки. Власти субъектов направят деньги на строительство дорог, детских садов, школ, поликлиник и инженерную инфраструктуру. Часть средств потратят на развитие городской среды.

Опрошенные изданием эксперты идею приняли положительно, но отметили, что есть подводные камни. Они отметили, что нужно проследить за тем, чтобы выделенные деньги действительно направили на строительство, а не на другие нужды. При этом сами застройщики заявили, что компенсация покрывает только небольшую часть расходов при работе над инфраструктурой. Они предложили, чтобы средства распределялись пропорционально застраиваемой площади.

Помешают в финансировании строительства социальных объектов и действующие сейчас эскроу-счета. Девелоперы строят на кредитные деньги, пока средства дольщиков находятся в банке. Для малых строительных компаний дополнительные траты существенны. Эксперты предложили внести изменения и сделать поэтапное раскрытие эскроу-счетов или создать разные подходы в зависимости от объемов строительства.

[**https://360tv.ru/news/dengi/podderzhat-iz-bjudzheta/**](https://360tv.ru/news/dengi/podderzhat-iz-bjudzheta/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 ноября 2020, Строительство инфраструктуры в регионах поддержат из бюджета**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241526129)

СМПРО (cmpro.ru), Москва, 30 ноября 2020

Экономика. Хуснуллин выступил за дальнейшее продление программы льготной ипотеки

Программу льготной ипотеки на приобретение жилья в новостройках со ставкой до 6,5% необходимо продлевать, считает вице-премьер РФ Марат Хуснуллин

"Как отвечающий за отрасль буду отстаивать право и буду доказывать, что ипотеку надо продлевать и дальше. Что без этого развитие страны и реализация нацпроектов невозможны", - сказал Хуснуллин журналистам в пятницу.

Он также сообщил, что в России наблюдается рост цен на жилье в среднем на 5-10%.

"Жилье подорожало из-за того, что мы перешли на счета эскроу. Второе - курсовая разница на рынке присутствует. Третье - пандемия серьезно повлияла на трудовые ресурсы. Несколько миллионов трудовых ресурсов из стран Азии уехали домой и не вернулись. Это все ложится в стоимость жилья", - сказал вице-премьер.

Хуснуллин также отметил, что рост цен отмечался и на строительные материалы, в частности, арматуру.

По его словам, повышение цен на новостройки стало стимулом для роста объемов жилищного строительства.

"Чем больше предложение, тем больше конкуренция, тем более качественное жилье и тем больше вероятность, что цена будет наиболее объективной. Поэтому чуть-чуть приподнявшись, цена в регионах на самом деле простимулировала рост жилищного строительства", - сказал он.

"Застройщики после перехода на эскроу-счета не начинали новые проекты. А как реализовывать жилье в стране? Только немножко приподнявшись, цена позволяет сегодня говорить, что мы больше будем строить", - заключил вице-премьер.

Ранее председатель ЦБ РФ Эльвира Набиуллина заявила, что своевременное завершение программы льготной ипотеки позволит предотвратить появление "пузыря" на рынке, а также сбалансировать спрос и предложение.

"Уже виден рост цен на жилье на первичном рынке, который опережает и инфляцию, и рост доходов населения. В итоге доступность жилья для людей может упасть, несмотря на льготную ставку. Своевременное завершение этой антикризисной программы позволит избежать "пузырей" и сбалансировать на рыночной основе спрос и предложение на рынке жилья", - сказала Набиуллина.

В конце июля замминистра финансов РФ Алексей Моисеев отмечал, что субсидирование ипотеки может привести к образованию "пузыря" на рынке жилищного кредитования. По его словам, дальнейшее расширение программы также может стать пирамидой для бюджета.

В свою очередь зампред Банка России Ольга Полякова заявляла, что рост цен на новостройки практически нивелировал выгоду от программы льготной ипотеки.

Программа субсидирования процентных ставок по ипотеке до 6,5% была запущена по поручению президента Владимира Путина. Она заработала в середине апреля и должна была завершиться 1 ноября. В конце октября программа была продлена до 1 июля 2021 года.

Кредитный лимит по программе составляет 12 млн рублей в московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, и 6 млн рублей - в других регионах. Первоначальный взнос составляет 15%.

[**https://cmpro.ru/rus/catalog/ekonomika/novosti\_rinka/ekonomika.\_husnullin\_vistupil\_za\_dal\_neishee\_prodlenie\_programmi\_l\_gotnoi\_ipoteki.html**](https://cmpro.ru/rus/catalog/ekonomika/novosti_rinka/ekonomika._husnullin_vistupil_za_dal_neishee_prodlenie_programmi_l_gotnoi_ipoteki.html)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 ноября 2020, Экономика. Хуснуллин выступил за дальнейшее продление программы льготной ипотеки**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241525418)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020

Льготную ипотеку оценили не все регионы

Автор: Кожин Денис

Общероссийский рынок

В третьем квартале 2020 года в России на первичном рынке жилья продажи выросли почти на 30%. Однако картина по стране неравномерная: в тридцати регионах страны число сделок снизилось или же не было продаж вовсе.

ЦИАН проанализировал спрос на первичном рынке недвижимости России в третьем квартале 2020 года по свежим данным, опубликованным Росреестром 17 ноября. Статистика Росреестра учитывает все зарегистрированные ДДУ, в том числе машино-места, кладовки и другие объекты долевого строительства, а также сделки с юридическими лицами.

В третьем квартале 2020 года заключено 209,9 тыс. ДДУ на первичном рынке РФ (+29% за год, +60% за квартал). Без учета столичного региона - Москвы и Московской области - прирост существенно ниже: +24% за год и +46% за квартал. Льготная ипотека не помогла установить новый рекорд. Количество сделок в третьем квартале 2020 года - на 14% меньше, чем во втором квартале 2019 года (перед вступлением поправок в 214-ФЗ). За первые три квартала 2020 года на первичном рынке РФ заключено 489 тыс. ДДУ, и это на 19% ниже, чем за аналогичный период 2019 года. На третий квартал пришлось 43% всех сделок.

Льготная ипотека не смогла поддержать рынок в 30 российских субъектах: в шести из них не заключено ни одного ДДУ. Еще в 24 число сделок в третьем квартале 2020 года снизилось в годовой динамике. С открытием эскроу-счетов прошло 37% сделок в третьем квартале 2020 года. В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 30%, в Московской области - 15%, в Санкт-Петербурге - 12%, в Ленинградской области - 41%. В трех из восьми федеральных округов продажи за год снизились.

Третий квартал оказался рекордным только за последний год. Несмотря на льготную ипотеку, число сделок оказалось ниже, чем во втором квартале 2019 года на 14% - это был последний квартал перед вступлением в силу новых поправок в 214-ФЗ, сообщает ЦИАН. Тогда, опасаясь резкого роста цен на жилье, активность клиентов была выше текущей, несмотря на то, что ипотека на новостройки выдавалась под стандартный процент (9,82% в июне 2019 года). Часть сделок второго квартала прошлого года прошла "внутри застройщиков" (тогда, чтобы достигнуть необходимой доли продаж жилья, при которой девелопер может продавать жилье по старым правилам, девелоперы выкупали жилье сами у себя), однако на такие сделки приходилось не более 20% от общего объема. Соответственно, даже если сделать поправку на такие сделки, текущая активность покупателей-физлиц на рынке сопоставима, но не максимальна - льготная ипотека только поддерживает спрос.

В третьем квартале 2020 года в десятке лидирующих по количеству ДДУ регионов зарегистрировано 124,1 тыс. сделок (59% от общего количества). По сравнению с прошлым годом концентрация сделок в регионах-лидерах не изменилась (год назад на 10 регионов-лидеров также приходилось 59% ДДУ).

Лидерами по числу сделок в третьем квартале 2020 года стали Москва (14,7% сделок от общего числа по РФ), Московская область (10,9%), Санкт-Петербург (8,5%), Краснодарский край (6,1%) и Новосибирская область (3,8%). В десятку также вошли Свердловская, Ростовская, Ленинградская, Тюменская области, Татарстан.

Из лидирующих регионов только в Санкт-Петербурге показатели третьего квартала 2020 года оказались хуже, чем в 2019 году. Падение составило 11%. Эксперты связывают отрицательную динамику со структурой предложения. По подсчетам ЦИАН, в 2020 году за первые десять месяцев 2020 года в Санкт-Петербурге стартовали продажи около 3 млн кв. м квартир и апартаментов, тогда как в прошлом году - около 7 млн кв. м. Последний раз столь незначительный объем новых корпусов фиксировался в 2016 году (2,7 млн кв. м).

Лидерами по приросту спроса в годовой динамике стали Татарстан (+79%), Новосибирская (+58%) и Ростовская области (+57%). В Москве прирост составил 43%, в Московской области - 50%. Список лидирующих субъектов с прошлого года практически не изменился: в десятку вошел Татарстан, вытеснивший Воронежскую область.

Рекордно низкие ставки по ипотеке привели к росту активности покупателей. Но далеко не во всех регионах субсидирование смогло увеличить сделки в новостройках. В шести субъектах РФ в третьем квартале 2020 года не зарегистрировано ни одного ДДУ: Мурманская область, Карачаево-Черкесия, Тыва, Камчатский край, Магаданская область и Чукотский АО, Еврейская АО. Еще в 24 субъектах количество сделок в третьем квартале 2020 года в сравнении с третьим кварталом 2019 года снизилось. Таким образом, льготное кредитование не стало "спасательным кругом" для трех десятков российских регионов, где продажи новостроек продолжают снижаться, несмотря на рекордно низкие за всю историю ставки по кредиту. Наибольшая доля регионов с отрицательной динамикой спроса - в Северо-Кавказском, Сибирском и Дальневосточном федеральных округах.

Лидерами по росту спроса стали Томская область (в 15 раз больше сделок, чем годом ранее), Кемеровская область (в три раза больше ДДУ) и Саратовская область (в 2,2 раза больше ДДУ). Такой значительный прирост связан с изначально невысокими продажами в прошлом году.

Наибольшее падение сделок в годовой динамике зафиксировано в Ингушетии (-90%, где прошли всего три сделки), Чечне (-77%, 26 ДДУ), Мордовии (-61%, 67 ДДУ). Только в двух из десятка регионов с наибольшим падением сделок число ДДУ превысило тысячу за квартал. Это Иркутская область (-48%, 1,57 тыс. сделок) и Якутия (-20%, 1,23 тыс. сделок).

В третьем квартале 2020 года 37% ДДУ было заключено с открытием эскроу-счетов в целом по РФ. Для сравнения, в третьем квартале 2019 года доля составляла всего 8%. Не все регионы активно переходят на новые правила. В четырех регионах, где прошла хотя бы одна сделка на первичном рынке, не зарегистрировано ни одного договора по новым правилам: Кабардино-Балкарская Республика, Чечня, Омская область, Забайкальский край.

Абсолютно все сделки с открытием эскроу-счетов прошли в третьем квартале 2020 года в Калмыкии, Ингушетии и Мордовии. 97% сделок с эскроу-счетами заключено в Ямало-Ненецком АО и Курганской области. В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 30% ДДУ, в Московской области - 15%, в Санкт-Петербурге - 12%, в Ленинградской области - 41%.

В третьем квартале 2020 года в годовой динамике продажи снизились в трех из восьми федеральных округов: Северо-Западном (-2%), Северо-Кавказском (-2%) и Дальневосточном (-10%). Причем в последнем действует "дальневосточная ипотека" под 2% годовых.

По подсчетам ЦИАН, наибольшее число сделок по федеральным округам в третьем квартале 2020 года пришлось на Центральный федеральный округ - 36% сделок. В пересчете же на численность населения лидером оказывается СЗФО (227 сделок на 100 тыс. жителей). Для сравнения, в Центральном округе прошло 190 ДДУ на 100 тыс. жителей. Самые низкие показатели зафиксированы в Северо-Кавказском федеральном округе: 30 ДДУ на 100 тыс. человек.

"Льготное кредитование не стало универсальным решением поддержки строительной отрасли и жителей во всех регионах, - комментирует Алексей Попов, руководитель аналитического центра ЦИАН. - Рекордные продажи сегодня наблюдаются в экономически благополучных субъектах с относительно высоким уровнем доходов населения и девелоперской активностью. Одновременно треть регионов столкнулась с падением спроса. Только за счет субсидирования не удается поддержать прошлогодний "допандемийный" уровень продаж, что связано не только с обеднением населения, но и с существенным ростом цен на первичном рынке. Без учета столичного региона спрос выше прошлогоднего всего на четверть, то есть минимальная ставка не стала причиной рекордного спроса на фоне общего негативного фона. В сравнении с прошлым годом (с первыми тремя кварталами) текущие продажи в регионах хуже на 21%. Поэтому даже за счет пролонгации субсидирования достичь прошлогодних показателей вряд ли удастся".

Доступная ипотека побеждает студии

Тенденция

В третьем квартале 2020 года спрос в сегменте новостроек, приобретаемых по ипотеке, сместился со студий в сторону одно- и двухкомнатных квартир.

Государственная программа льготного ипотечного кредитования сделала более просторное жилье доступным большему числу покупателей. По данным консалтингового центра "Петербургская недвижимость", структура ипотечных сделок в Петербурге с июля по сентябрь 2020 года выглядит следующим образом: студии - 23%, однокомнатные квартиры - 44%, двухкомнатные - 25%, трехкомнатные и более - 8%. По сравнению с аналогичным периодом 2019 года доля студий снизилась: ранее она составляла 29%. Произошло это за счет увеличения доли одно- и двухкомнатных квартир. При этом, учитывая высокую активность покупателей и общий рост количества квартир, приобретенных с помощью ипотечных средств, по всем типам жилья отмечен рост спроса.

Средний бюджет покупки в ипотеку в третьем квартале составил 5,6 млн рублей. Программа государственного льготного кредитования в Петербурге распространяется только на новые квартиры стоимостью до 12 млн рублей, традиционно сделки с таким бюджетом составляют до 95% на первичном рынке.

В сегменте более дорогих квартир ситуация с введением программы льготного кредитования сильно не изменилась. "Среди клиентов "Петербургской недвижимости" квартиры дороже 12 млн рублей по ипотеке покупают 55% клиентов (51% в начале года), 29% пользуются рассрочкой (ранее 27%), оставшиеся - это стопроцентная оплата", - прокомментировала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость".

[**http://www.kommersant.ru/doc/4586401**](http://www.kommersant.ru/doc/4586401)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020

Юниты потянулись к жилью

Автор: Кожин Денис

Апартаменты

В Санкт-Петербурге в третьем квартале значительно вырос спрос на несервисные апартаменты, предназначенные для собственного проживания. В то же время снижение турпотока поставило под вопрос существующие программы доходности сервисных апартаментов.

К такому выводу пришли аналитики консалтинговой компании Colliers International. В третьем квартале спрос на городские апартаменты вернулся к докризисным показателям после драматического снижения во втором квартале. Так, если в первом квартале 2020 года объем реализованных площадей на первичном рынке апартаментов составлял 26,7 тыс. кв. м, то в апреле - июне продажи апартаментов снизились до 11 тыс. кв. м. По итогам третьего квартала уровень спроса восстановился до 27 тыс. кв. м.

Хотя объем проданной площади превысил уровень первого квартала, количество реализованных лотов уменьшилось с 1000 до 700 юнитов, что говорит об увеличении площади каждого проданного лота: средняя площадь реализованного апартамента выросла с 26 кв. м в первом квартале 2020 года до 38 кв. м в третьем квартале 2020 года.

Это связано с изменением структуры спроса: в третьем квартале покупатели проявляли повышенный интерес к несервисным апартаментам, предназначенным для собственного проживания (buy-to-live). За июль - сентябрь доля несервисных апартаментов в общем объеме спроса составила 45%, что на 19% выше показателя первого квартала 2020 года. Преимущественным спросом пользовались проекты бизнес- и элит-класса: на них пришлось 66% от количества реализованных несервисных апартаментов. Например, в проекте Royal Park за третий квартал 2020 года было продано 37 элитных апартаментов площадью более 3,2 тыс. кв. м.

"На фоне рекордного роста цен на первичном рынке жилья многие покупатели стали рассматривать альтернативные варианты - вторичное жилье и апартаменты. За счет снижения ключевой ставки ЦБ ипотечные предложения стали более привлекательными и в этих сегментах, - поясняет Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге. - Смещение спроса в сторону несервисных апартаментов также логично: покупатели рассчитывают на надежное вложение средств, нежели на доход. Как правило, комплексы апартаментов бизнес- и элит-класса расположены в локациях, где стоимость качественной недвижимости будет долгосрочно расти. В то же время нулевой турпоток во время пандемии поставил под сомнение существующие программы доходности в некоторых проектах сервисных апартаментов".

Что касается цен, то максимальную динамику показали несервисные апартаменты комфорт-класса, где за год средний показатель вырос на 26% и составил 153 тыс. рублей за квадратный метр. В бизнес-классе показатель за год увеличился на 8%, до 205 тыс. рублей за квадратный метр. Для сравнения, в третьем квартале стоимость жилой недвижимости бизнес-класса составила 198 тыс. рублей за квадратный метр, премиум-класса - 280 тыс. рублей.

Рост цен в несервисных апартаментах комфорт-класса обусловлен повышением уровня готовности проектов при отсутствии нового предложения, а также изменением состава экспозиции: были завершены продажи в проектах с низкой стоимостью. Повышение стоимости несервисных апартаментов бизнес-класса связано с дефицитом предложения: по состоянию на конец сентября в стадии продаж находилось чуть более 100 тыс. кв. м.

Что касается сервисных апартаментов (buy-to-let), то прирост средней стоимости квадратного метра в проектах комфорт- и бизнес-класса составил 24 и 4% соответственно. В абсолютных выражениях цены достигли 145 тыс. рублей за квадратный метр в комфорт-классе и 198 тыс. рублей в бизнес-классе. Помимо повышения уровня готовности проектов и перехода на проектное финансирование, на рост цен также повлияло улучшение концепций новых проектов: девелоперы активнее привлекали международных операторов для управления апарт-отелями.

"Пандемия и значительное снижение туристического потока сделали вопрос реальной доходности сервисных апартаментов наиболее актуальным. Теперь при выборе проекта для инвестиций интерес покупателей все больше будет смещаться в сторону девелоперов и управляющих компаний, в портфелях которых уже имеются успешно функционирующие проекты", - заключает господин Косарев.

В 2020 году рынок апартаментов пополнился тремя объектами: cOASIS Vertical, новый корпус в составе комплекса апартаментов Valo, а также комплекс элитных несервисных апартаментов "Дом Балле" от компании "Мега Хаус". При этом проекты cOASIS Vertical и Valo будут работать под международными брендами - Ramada Encore от Wyndham и Mercure от Accor Hotels соответственно. С начала года в эксплуатацию были введены два проекта апартаментов общей площадью 47,7 тыс. кв. м: YE'S Marata (ГК "Пионер") и Vertical We&I (Becar). Оба комплекса начали функционировать в третьем квартале 2020 года.

На данный момент объем первичного рынка апартаментов составляет более 700 тыс. кв. м в 32 проектах. Более 75% от этого объема сосредоточено в 19 проектах сервисного формата, резюмируют в Colliers International.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4586404**](http://www.kommersant.ru/doc/4586404)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020

Инвесторы вернулись на стройку

Автор: Привалов Олег

Тенденции

Экономическая нестабильность и снижение ставок по депозитам за три квартала текущего года почти в три раза увеличили долю инвестиционных покупок на рынке строящегося жилья Петербурга. Хотя еще полтора года назад, когда строительство переходило на эскроу-счета, аналитики предрекали, что доля инвестиционных сделок сойдет на нет.

По данным ИК "Фридом Финанс", на начало года доля инвестиционных сделок у застройщиков составляла около 7%, а сейчас может приближаться к 20%. "Летом в связи с окончанием карантина, а также действием льготной ипотечной ставки на рынок вышла масса непрофессиональных инвесторов, а также новичков, которые покупали с несколькими целями сразу, включая инвестиционную. То есть это были люди, осуществлявшие покупку второй или третьей квартиры, не имея потребности в ипотеке для решения жилищных проблем. С одной стороны, это довольно рискованная тактика, с другой - пока она себя оправдывает", - считает Валерий Емельянов, аналитик ИК "Фридом Финанс". Он подсчитал, что если до 2020 года доходность стройки от котлована до сдачи составляла около 20% за весь период (2-2,5 года), то есть 7-9% годовых, то в этом году цены застройщиков поднялись за первые десять месяцев более чем на 15%, то есть авансом "отбили" ипотечную ставку на два года вперед. "Те, кто покупал жилье не в кредит, соответственно, заработали больше 10% менее чем за полгода. В проектах на базе ДДУ цифры могут быть еще более впечатляющие, а в проектах на базе эскроу запас роста цен близок к исчерпанию. В 2021 году мы ожидаем снижение цен у застройщиков и, как следствие, появление номинальных убытков у тех инвесторов, которые заходят в новостройки сейчас", - говорит господин Емельянов.

Однако застройщики пока сохраняют оптимизм. "Цены сейчас растут и падать они точно не будут", - уверен Виталий Коробов, директор группы "Аквилон".

Залог стабильности

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, также считает, что в условиях экономической неопределенности недвижимость остается одним из самых стабильных инвестиционных инструментов. "Этому способствуют волатильность рубля, введение налога на доходы физических лиц в размере 13%, который будет взиматься с суммы процентов по вкладам более 1 млн рублей, а также снижение ключевой ставки ЦБ (что снизило доходность вкладов и сделало более привлекательным ипотечное кредитование)", - рассуждает она.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость", придерживается аналогичного мнения. "Ввиду нестабильности всех других видов инвестирования, например, существенного падения ставок по депозитам, интерес к недвижимости вырос. Клиенты доверяют инвестициям в недвижимость, так как это всегда ликвидно и надежно", - говорит она. По подсчетам госпожи Трошевой, средняя доходность по инвестиционно привлекательным объектам сегодня составляет около 15% годовых. "По ряду объектов прогнозируемая доходность может составить и 20% в год", - замечает она.

Госпожа Конвей считает, что на данный момент инвестиционная покупка квартиры подразумевает не столько получение арендного дохода, сколько сохранение денег в качественных проектах. "Льготная ипотека позволяет расширить бюджет и выбрать лот побольше. Покупка квартиры для получения арендного дохода становится менее привлекательной: стоимость входа повышается, а доходность не гарантирована. На рынке есть предложение студий и квартир в апарт-комплексах, с которыми жилью в контексте сдачи в аренду будет сложнее конкурировать", - указывает она.

Дмитрий Михалев, руководитель отдела по связям с органами государственной власти компании "СПб Реновация", говорит, что доля классических инвесторов - тех, кто покупает недвижимость с четким бизнес-планом и пониманием рентабельности и сроков окупаемости вложений, - не так много. "Но есть большая доля тех, кто приобретает жилье не для проживания, а, например, детям на будущее или для сохранения средств. Во времена курсовых колебаний рубля, снижения доходности по вкладам доля таких покупок возрастает. Притом, что квартиры в новостройках значительно выросли в цене за последний год, есть понимание, что они как минимум остаются надежным вложением, а в целом - намного прибыльнее доступных среднему гражданину инструментов инвестирования", - рассуждает он.

Госпожа Конвей отмечает, что сегодня инвестиционные покупки присутствуют даже в клубных проектах бизнес- и премиум-класса. "Наличие в такие проектах небольших лотов площадью около 30 кв. м, что несвойственно для этих сегментов, говорит об ориентированности девелопера на инвестиционные покупки. Такие лоты выкупаются на старте продаж, и их стоимость за время строительства может увеличиться на 25% и более", - добавляет она.

Эскроу не повлиял

Два года назад аналитики рынка недвижимости полагали, что переход на эскроу практически сведет на нет долю инвестиционных покупок жилья. Однако сегодня участники рынка придерживаются иной точки зрения. Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании "Бест-Новострой", считает, что непосредственно введение продаж через эскроу никак не повлияло ни на активность инвесторов, ни на доходность проектов. "Хотя на начальном этапе, когда эскроу-счета только начали применяться, возникали опасения, что это сведет на нет инвестиционный потенциал новостроек. Однако этого не произошло, поскольку застройщики продолжили открывать продажи на раннем этапе строительства и повышать цены по мере роста строительной готовности проектов. Напротив, наличие эскроу дало дополнительную уверенность в защите вложенных средств, в надежности застройщика (ведь наличие эскроу говорит о проектном финансировании, а банки проводят многоступенчатую систему проверки партнеров)", - рассуждает эксперт. По подсчетам госпожи Доброхотовой, в проектах комфорт- и бизнес-класса Санкт-Петербурга, в которых продажи открылись после 1 июля 2019 года, к настоящему моменту рост цен достигает 58% (данные аналитической системы bnMAP.pro). Из 25 проектов, вышедших на рынок после введения эскроу-счетов, в 17 средняя цена квадратного метра выросла на 10% и более за весь период реализации (то есть около 15 месяцев). Средняя годовая доходность по этим проектам составила около 16%.

Роман Мирошников, исполнительный директор СК "Ойкумена", с коллегой согласен: "Сейчас даже с учетом эскроу, инвестировать нужно на старте продаж. В проектах с эскроу-счетами цены тоже повышаются по мере "роста" домов, поэтому на нулевом цикле покупка будет наиболее выгодной. При этом для покупателя эскроу дает не только дополнительную гарантию возврата средств, но и уверенность в том, что застройщик будет максимально строго придерживаться графика строительства: за ходом работ теперь наблюдает и финансовый партнер (банк), который также заинтересован в успешной реализации проекта".

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, полагает, что в 2020 году произошел ряд непредвиденных событий, которые в большей степени изменили покупательское поведение, нежели введение эскроу-счетов. "Ослабление рубля и программы льготного ипотечного кредитования привели к увеличению доли инвестиционных сделок, сделок с целью сохранения, нежели приумножения своих средств. Доходность банковских вкладов неуклонно снижается и становится сопоставимой с покупкой квартиры для сдачи в аренду, но инвестиции в недвижимость в данной ситуации выглядят надежнее. Текущие реалии ярко демонстрируют преимущество недвижимости, за которое ее так ценят инвесторы, особенно непрофессиональные: недвижимость - это актив, который всегда с тобой. Доходность для каждого строящегося объекта индивидуальна, она может находиться в пределах 8-15%, важное значение по-прежнему имеют локация, ее перспективы развития, транспортная инфраструктура и опыт застройщика", - рассуждает он.

Валерий Лазугин, заместитель генерального директора АН "Итака", также уверен, что новые правила работы застройщиков с эскроу-счетами существенно не повлияли на долю инвестиционного жилья. При этом он замечает, что сейчас далеко не по всем объектам и строящимся ЖК инвесторы могут рассчитывать на гарантированную прибыль. "Во многих проектах массовой застройки Кудрово, Девяткино, Парнаса, Ленинградской области получить высокий доход стало гораздо сложнее, а в ряде случаев и невозможно. Хотя, опять же ввиду невысокой стоимости "входа" квартиры здесь по-прежнему пользуются высоким спросом как среди покупателей, приобретающих недвижимость для собственного проживания, так и среди инвесторов. Инвестиции в строящееся жилье и ранее были привлекательны, а сегодня, на фоне экономической и политической нестабильности, колебания валютного курса и в первую очередь в связи со снижением доходов по банковским депозитам стали представлять еще более серьезный интерес", - полагает господин Лазугин. По его словам, практика показывает, что при условии грамотного профессионального инвестирования даже на студии или однокомнатной квартире инвестиционный доход за время строительства может составить от 700 тыс. до 1 млн рублей и даже более, а в случае с двух- и трехкомнатными квартирами - до 1,5-2 млн рублей. "В случае же реализации квартиры через несколько лет успешные инвесторы смогли вернуть до 70%, а в единичных случаях и до 100% вложенных средств. При этом хочу обратить внимание инвесторов на необходимость взвешенного выбора и квартиры, и жилого комплекса, и застройщика, а также на ряд других важнейших параметров, которые необходимо учесть для успешного инвестирования, в числе которых локация, количество квартир в ЖК, инфраструктура", - говорит он.

Впрочем, среди аналитиков есть и скептики, которые не разделяют оптимизма тех, кто считает, что введение эскроу не повлияло на доходность инвестиций. Борис Мошенский, генеральный директор Maris, приводит цифры: "После принятия закона об эскроу-счетах для застройщиков почти пропал смысл привлекать покупателей низкими ценами на ранних этапах строительства. Поэтому вместо 25-30% роста цены от котлована до ввода в эксплуатацию сегодня в финансовой модели закладывается рост 5-10%. На это также повлиял большой срок окупаемости такого жилья, в среднем 10-15 лет. Поэтому доля инвестиционных покупок существенно сократилась: с прежних 20-30% до малозначимых 5%. Наверное, на этом уровне она и стабилизируется, так как всегда найдутся инвесторы, которым важно просто сохранить деньги "в бетоне". Жилье для них стало средством сбережения активов или накопительной историей на будущее".

Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development, отчасти мнение коллеги подтверждает: "Введение механизма эскроу-счетов и проектного финансирования заставило девелоперов пересмотреть ценовую политику - уже на старте продаж произошло удорожание. Поэтому до введения эскроу аналитики фиксировали высокий интерес инвесторов к первичному рынку недвижимости. При этом во втором квартале 2020 года, после появления ипотечных программ с господдержкой, инвестиционный спрос вновь вырос. Изменение структуры предложения привело к росту цен, что позволило вернуть долю инвесторов на рынок. Разница между ценой входа и ценой выхода в среднем может составить 30-50% за срок реализации жилого комплекса (2,5-3 года). При этом важно совпадение ряда характеристик: локации, транспортной доступности, востребованности планировок, наличия отделки".

[**http://www.kommersant.ru/doc/4586396**](http://www.kommersant.ru/doc/4586396)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 30 ноября 2020

Эволюция девелопмента

Автор: Мартыненко Юлия

Строительство

Рынок строительства в Петербурге начал зарождаться не сразу с наступлением рыночной экономики. До середины 1990-х годов, как вспоминают эксперты, строить было невыгодно: квадратный метр был дешевле себестоимости. Поначалу на рынке недвижимости главной движущей силой были риелторские услуги.

Александр Шарапов, президент Becar Asset Management, стоял у истоков петербургского рынка недвижимости. Он вспоминает, что первые годы новых рыночных отношений самым выгодным занятием оставалась риелторская деятельность. "Весной 1992 года открылся Becar, а спустя несколько месяцев началась приватизация жилья. До этого продавать можно было только квартиры жилищно-строительного кооператива. Для продажи квартиру надо было обменять на квартиру ЖСК. Все упростилось с приватизацией. Достаточно было взять справку в бюро технической инвентаризации и из паспортного стола о прописке, а сделку - совершать у нотариуса. Никакой Федеральной регистрационной службы не существовало, она появилась лишь в 1998 году. Из-за упрощенной схемы продажи квартиры тут же возникло множество мошенничеств, а документы на квартиру нередко подделывались. Развелось множество "черных" маклеров, которые целенаправленно занимались криминалом на рынке недвижимости. Поэтому заключать сделки с недвижимостью предпочитали только через агентства", - рассказывает господин Шарапов.

К осени 1992 года в Becar работало где-то 30 агентов, и владельцу агентства недвижимости приходилось уговаривать их взять нового покупателя, потому что спрос на услуги был огромен. "Уже через год у меня работало 300 человек. Люди активно вкладывались в недвижимость. В 1992 году однушка в Петербурге стоила $3 тыс., а в Москве - $5 тыс. При этом в 1992 году инфляция в рублях составила 2500%, а в следующем - 840%. Но цены на квартиры росли тогда не только в рублях, но и в долларах - процентов на тридцать за год. В общем, квартиры тогда за год подорожали в несколько десятков раз", - с ностальгией вспоминает господин Шарапов.

Он признает, что риелторская деятельность была одним из самых выгодных занятий в те времена - наряду с поставкой компьютеров. Но при этом брокерская деятельность не требовала никакого начального капитала, замечает эксперт.

"Я считаю, что за тридцать лет российский рынок недвижимости не только прошел детский сад (до 1998 года) и школу, но и окончил университет. Сегодня процесс регистрации недвижимости в России - один из самых современных в мире. Наша система даже лучше и совершеннее, чем во многих европейских странах. Фактически за тридцать лет мы из младенчества вышли в передовики по формам регистрации", - радуется владелец Becar.

Стоит признать, отмечает он, что благодаря советам американских консультантов, которые рекомендовали побыстрее затеять приватизацию, пришлось забыть об общем имуществе жилых домов и о каких-либо обязанностях собственника, например, о капитальном ремонте дома. "В результате в России необязательно быть членом товарищества собственников жилья. Из-за этого у нас наблюдаются некоторые перекосы. Например, мы имеем право на собственность квартир, но общие площади остались без присмотра. Нам кажется, что о них должно заботиться государство. Кроме России и еще нескольких бывших республик СССР, такого перекоса, конечно же, больше нигде нет. Владея квартирой, необходимо отвечать за весь дом и нести ответственность за общедомовое имущество. Фактически мы сейчас живем в домах, являющихся кондоминиумами, но при этом договоренности о том, как мы распоряжаемся общим имуществом, у нас нет. В этом отношении у нас еще большой законодательный пробел, который предстоит преодолеть. Впрочем, эта ситуация постепенно выправляется", - говорит господин Шарапов.

Уход от доллара

По его словам, примерно до 1994 года строить новое жилье в городе было невыгодно. "Себестоимость строительства превышала стоимость недвижимости. С 1994 года ситуация стала выправляться. Пусть это были и небольшие объемы", - вспоминает господин Шарапов. В 1996 году в городе впервые после длительного перерыва была преодолена отметка в 1 млн кв. м построенного жилья. По словам господина Шарапова, тогда стоимость недвижимости определялась в долларах. И когда в 1998 году доллар вместо 6 рублей стал стоить 24 рубля, девелоперы очень хорошо заработали.

Несмотря на то, что цены в долларах упали, в рублях они выросли примерно в два раза. В Петербурге квадратный метр подешевел с $600 до $250, в Москве - с $1300 до $500. Спустя полгода экономика начала восстанавливаться, возобновился рост цен. В период с 1999 по 2008 год экономика непрерывно росла. Очень успешен был и девелопмент. "Например, в 2007 году рынок недвижимости Москвы был признан одним из самых перспективных для инвестиций в Европе. К сожалению, в следующем году он серьезно обвалился, после чего уже не выходил на первые позиции по рекомендациям для инвесторов", - сетует эксперт.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, вспоминает, что пришел в эту отрасль в 2000 году и первичный рынок тогда был абсолютно другой. С одной стороны, рынок продажи квартир за деньги уже существовал и был более или менее развит. С другой стороны, было несколько принципиальных отличий. Во-первых, практически не было частного рынка земли. Подавляющая доля многоквартирных домов строилась на участках, предоставленных городом в аренду на инвестиционных условиях. Сейчас, наоборот, большинство проектов в Петербурге и ближайших пригородах реализуется на земельных участках, приобретенных у частных собственников. Это разные механизмы формирования девелоперского портфеля.

Во-вторых, не было ипотеки. Безусловно, отдельные случаи по индивидуальным договоренностям с банками бывали, но массового инструмента для рядового покупателя не существовало. В начале нулевых даже рассрочку давали не все девелоперы, а если и давали, то только до окончания строительства.

В-третьих, проектное банковское финансирование девелоперских проектов находилось в зачаточном состоянии. Девелоперы в тот период практически всегда строили за свой счет, за счет денег дольщиков или за счет подрядчиков, с которыми часто расплачивались не деньгами, а квартирами, поэтому были очень распространены ситуации, когда в доме, помимо застройщика, продавали квартиры его подрядные компании. При этом правового регулирования взаимоотношений дольщика и застройщика на первичном рынке тогда не было, 214-ФЗ появился только в конце 2004 года. Это значило, что дольщик тогда трактовался как соинвестор проекта, а в случае возникновения проблемных ситуаций его риски трактовались как некие коммерческие риски соинвестора.

В-четвертых, в начале нулевых девелоперов в сложившемся мировом понимании этого слова, по сути, еще не было, то есть эта отрасль деятельности, ее принципы и подходы только начинали формироваться. Большинство застройщиков на тот момент были строительными трестами или выросли из строительных трестов советского периода и, по большому счету, были больше строителями, чем девелоперами. Поэтому в основном их деятельность и внимание были сосредоточены именно на строительных вопросах, а маркетинг, продажи, финансовое планирование и менеджмент тогда были чем-то второстепенным. В силу слабого финансового менеджмента в отсутствие каких-то кризисов случались уходы с рынка довольно крупных компаний, например, таких как УНР-86 или "Виадук".

В-пятых, общий объем строительства, особенно масштаб проектов, был несопоставимо меньше нынешнего. Построив один большой дом, девелопер мог войти в топ-5 или топ-3 компаний по итогам года, сейчас же для этого нужно строить уже сотнями тысяч квадратных метров и целыми кварталами.

Новая жизнь

Виталий Бахарев, собственник и директор управляющей компании "Альфа Фаберже", говорит, что за последние пятнадцать лет отрасль претерпела ряд серьезных изменений. С каждым годом нормативы только ужесточаются. Снизился коэффициент использования территории, высотный регламент ограничил максимальную высоту на уровне 40 метров, увеличились нормативы по озеленению. "Если в далекие 2000-е годы на участке площадью в гектар можно было построить чуть ли не 60 тыс. кв. м жилья, то сейчас хорошо, если получится возвести ЖК на 17 тыс. кв. м", - указывает он.

Борис Мошенский, генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE, говорит, что в конце 1990-х - начале 2000-х единого закона, который бы регламентировал "долевку", не было, поэтому каждый застройщик "упражнялся" в договорах так, как считал нужным. "Это было время, когда начали формироваться большие корпорации, такие как "ЛенСпецСМУ", "Стройтрест", несколько компаний, которые впоследствии зашли под "зонтик" ЛСР ("Возрождение", ГДСК). Подавляющее большинство этих компаний также вышло из советского периода, пройдя путь приватизации и положив начало новой форме девелопмента Петербурга", - вспоминает он.

"В 1998 году, перейдя работать в сферу коммерческой недвижимости, в частности, в офисный сегмент, я наблюдал за тем, как формировался девелопмент коммерческих объектов. Крупных проектов по строительству офисных зданий "с нуля" не было совсем, а те проекты, которые представляли собой полную реконструкцию зданий, можно было сосчитать на пальцах одной руки: Малая Морская, 23, Невский, 12, Невский, 25, Мойка, 36. Еще пара зданий от скандинавской компании Skanska Development: Шведский переулок, 1, и Казанская улица, 44. Основная же масса офисов - это приспособление различных старых зданий НИИ и гостиниц путем проведения поэтапных косметических ремонтов. Это было самым востребованным товаром и вполне укладывалось в желаемую расчетную окупаемость собственников таких зданий, которые жили перспективой максимум двух-трех лет", - рассказывает эксперт.

Алексей Федоров, руководитель отдела рынков капитала и инвестиций в недвижимость Maris в ассоциации с CBRE, полагает, что рынку недвижимости вообще свойственна цикличность и девелоперский бизнес в Петербурге полностью этому соответствует. "В нулевые рынок рос бурно, в какой-то момент превысив очевидные возможности экономики и потребности рынка. В 2007-2008 годах девелоперам был свойственен "гигантизм" - обсуждались проекты на 100-200-300 тыс. кв. м офисной недвижимости в самых неочевидных районах. Невероятная потенциальная доходность кружила голову, и в этот бизнес стремились войти все подряд, независимо от опыта в строительстве и эксплуатации недвижимости. Кризис 2008 года поставил крест на этих проектах и многих из этих бизнесменов, но есть подозрение, что без кризиса их судьба была бы еще более печальна. Потом потерянная пятилетка 2010-2015 годов, когда заложились основы нынешнего структурного дефицита офисов в Санкт-Петербурге. И более или менее ровное развитие 2015-2020 годов, когда на рынке остались только профессионалы, а каждый проект скрупулезно просчитан с учетом всех возможных пертурбаций в экономике", - говорит он.

Андрей Вересов, генеральный директор компании "Бронка Девелопмент", полагает, что наиболее важным для рынка событием можно считать первую масштабную реформу сферы жилищного строительства, в состав которой входил закон о долевом строительстве. Новый закон в большинстве своем решил проблему двойных продаж, но не обеспечил защиту покупателей от недобросовестных застройщиков. "В 2012 году застройщиков обязали перечислять страховщикам 1% от договоров долевого участия, позже был создан Фонд защиты дольщиков, куда строители перечисляют 1,2% с каждого договора долевого участия. Но проблема оставалась и была решена кардинально только в 2019 году с введением специализированных расчетных счетов у застройщиков", - считает он.

Александр Брега, генеральный директор корпорации "Мегалит", отмечает: "Принципиально изменилось несколько вещей. Глобально - еще несколько лет назад проектное финансирование было незрелым инструментом, и обращались к нему редкие компании. Предполагаю, что без политической воли мы бы долго не увидели его широкого распространения. Если говорить о региональном уровне, то ранее несовершенство законов компенсировали руководители, курирующие стройку. Принципиально важно то, что на своем уровне у них была возможность для маневра. Сегодня такой возможности нет, а законы не стали сильно ближе к совершенству. Поэтому я бы сказал, что профессиональным девелоперам по-прежнему непросто работать".

Есть среди экспертов те, кто считает, что лучшие времена для городского девелопмента - в прошлом. Валерий Трушин, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, с ностальгией вспоминает время, когда губернатором города была Валентина Матвиенко. "Сейчас процесс получения разрешительной документации или утверждения проектов в Петербурге происходит как на качелях. Когда губернатором была Валентина Матвиенко, строительный сегмент в целом и девелопмент коммерческой и жилой недвижимости в частности испытывали подъем. Тогда глава города выступала за развитие стратегических для Петербурга проектов - например, так появилась "Невская ратуша". Однако с приходом нового губернатора на определенный период разрешения на строительство перестали выдавать в принципе. Сейчас петербургские застройщики переживают не лучшие времена. Я бы назвал нынешнюю ситуацию "девелопментом постольку-поскольку": компании пытаются реализовывать проекты, но не получают такой мощной поддержки, как при Матвиенко. На мой взгляд, если власти заинтересованы в развитии города и появлении новых проектов, то процедура получения разрешений на строительство будет простой и прозрачной. Однако если у чиновников сейчас другие приоритеты, то отрасль девелопмента отойдет на второй или третий план по важности", - говорит господин Трушин.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4585417**](http://www.kommersant.ru/doc/4585417)

Finam.ru, Москва, 29 ноября 2020

Россияне разогнали цены на недвижимость из-за низких ставок

Автор: Reuters

МОСКВА (Рейтер) - Спрос на недвижимость у россиян в 2020 году разогнал цены на квадратные метры, свидетельствуют данные Центробанка, Росреестра и риэлторов, заставив регулятора призвать не продлевать программу льготной ипотеки после июля 2021 на фоне рисков пузыря на рынке.

Недвижимость, несколько лет терявшая популярность как инвестиция, вновь стала популярной на фоне снижения процентных ставок. Пандемия коронавируса, в ответ на которую власти РФ ввели два месяца карантинных мер, привела к падению экономики России.

Центробанк РФ в ответ на это пять раз снижал ключевую ставку, что в итоге привело к падению ставок по депозитам и кредитам до рекордных минимумов. В апреле правительство запустило программу льготной ипотеки, которая кардинально изменила рынок недвижимости в РФ.

В итоге небывалый спрос на недвижимость привел к росту цен на жилье с начала года почти на 20%, а экспертов - заставил беспокоиться о появлении пузыря на рынке.

Ажиотаж на рынке

Программа льготной ипотеки, стартовавшая в мае 2020 года, разогнала продажи уже в мае и до сегодняшнего дня этот фактор продолжает значительно влиять на рынок жилой недвижимости.

"Инвестиции в недвижимость на фоне падения ставок по депозитам снова стали привлекательными. Программа льготной ипотеки лишь усилила этот эффект, - сказал аналитик Moody's Михаил Шипилов. - Арендная доходность на вложенный капитал в покупку квартиры в Москве сейчас на уровне или даже чуть выше ставок по депозитам, и это без учета потенциального изменения цен на саму квартиру. Спрос на недвижимость на первичном рынке можно назвать ажиотажным".

По итогам сентября 2020 года арендная доходность (с учетом налогов и расходов на коммунальные платежи) на рынке жилья в России составила 5,5%, следует из данных ЦБ, а это превышает на 2,25 процентного пункта средневзвешенную ставку по депозитам физических лиц со сроком привлечения до 1 года.

По оценкам Шипилова, с начала 2020 года рост цен на первичном рынке составил 10-15%, на вторичном - 6-8%.

Объемы жилищного строительства выросли на 25% год к году из-за роста цен, которые, по наблюдениям аналитиков ВТБ Капитала, только в третьем квартале прибавили 10-11% в годовом выражении. Они ожидают сохранения высокого темпа продаж жилой недвижимости в четвертом квартале 2020 года.

Все крупнейшие публичные застройщики - ПИК, ЛСР и Эталон - отчитались о росте продаж. Игроки массового рынка получат наибольшую выгоду от этой ситуации, пишут аналитики ВТБ Капитала: за счет динамического ценообразования они уже смогли увеличить цены на 17% в годовом выражении.

В обзоре финансовой стабильности ЦБР пишет, что повышенный спрос на жилье увеличил выручку крупнейших застройщиков на 16,2%, что в условиях незначительных изменений себестоимости положительно сказывается на их рентабельности. Так, на конец первого полугодия 2020 года рентабельность собственного капитала крупнейших застройщиков значительно превышала аналогичный показатель коммерческих банков - 26% против 17% соответственно.

Свою выгоду получили и банки в виде солидного роста портфеля ипотечных кредитов. По данным ЦБР, банки в январе-сентябре 2020 года выдали заемщикам ипотечные жилищные кредиты на 2,7 триллиона рублей, что на 37,6% больше, чем за аналогичный период 2019 года.

В продажах девелоперов, чьи бумаги торгуются на бирже, ипотечные кредиты увеличили объемы продаж на 12 процентных пунктов в годовом сопоставлении, достигнув 64% в третьем квартале, оценивают аналитики ВТБ Капитала.

Основной спрос населения сейчас приходится на массовое жилье: сегменты эконом- и комфорт-класса, говорит Шипилов.

"Эта категория дорожает быстрее остальных, можно констатировать, что происходит вымывание наиболее недорогих лотов с рынка, что особенно заметно на вторичном рынке".

Таким образом, считает он, эффект программы льготной ипотеки коснулся и вторичного рынка. До ее старта рост цен на вторичном рынке несколько лет не превышал уровень инфляции.

Метры против ставки

Однако инвестиционная привлекательность рынка недвижимости снижается вместе с ростом цен.

Рост цен на жилье в 2020 году полностью нивелировал эффект от снижения ставок по ипотеке, сказала в начале недели зампред ЦБР Ольга Полякова.

"Субсидирование ипотеки, безусловно, предоставило возможность многим заемщикам получить эти кредиты, но вместе с тем мы видим с вами, что и цена на жилье за это время подросла... И в тех регионах, которые являются на сегодняшний день лидерами и с точки зрения проектного финансирования, и ипотечного кредитования - это Москва, Московская область и так далее - цена на жилье выросла где-то порядка на 16%. Это достаточно существенно, и это практически нивелирует тот эффект от субсидирования ипотеки, который мы получили", - сказала она.

Несмотря на это, ЦБР удвоил прогноз роста ипотечного рынка - до 20% в 2020 году.

Минфин оценивал, что продление программы до середины следующего года позволит дополнительно выдать 354.000 кредитов на 1,1 триллиона рублей, а глава ведомства Антон Силуанов допускал, что она может быть продлена и после 1 июля 2021 года.

Минстрой намерен работать над сохранением программы льготной ипотеки после 1 июля 2021 года, говорил на прошлой неделе в ходе онлайн-конференции руководитель ведомства Ирек Файзуллин. По его словам, задача ведомства состоит в том, чтобы не допустить роста цен на квартиры.

Рост цен, по данным ЦБ, наблюдается по всей стране, а не только в экономически благоприятных регионах.

С этой проблемой уже столкнулась Москва, где рост цен на новостройки массового сегмента только в октябре составил 4,5%, что сопоставимо с приростом за весь третий квартал текущего года на фоне рекордного падения числа продаваемых лотов на 14%.

Существенным фактором, определившим рост цен на рынке жилья во втором-третьем кварталах 2020 года, по данным ЦБР, является недостаточный уровень предложения на фоне повышенного спроса. Во втором квартале 2020 года объем ввода жилья уменьшился на 22% в годовом сопоставлении.

Риски пузыря

Центробанк призвал не продлевать программу льготной ипотеки во избежание формирования пузыря на рынке недвижимости.

По мнению зампреда Центробанка Ксении Юдаевой, сейчас нет оснований делать вывод о формировании пузыря на рынке недвижимости, но чтобы он не появился, важно не продлевать надолго программу льготной ипотеки после 1 июля 2021 года.

Регулятор опасается закредитованности, поскольку в условиях действия программы субсидирования заемщики заинтересованы в том, чтобы привлечь по низкой ставке более крупные кредиты с низким первоначальным взносом.

По данным ЦБР, доля кредитов, предоставленных под залог ДДУ, с первоначальным взносом от 15% до 20% удвоилась до 11,3% в третьем квартале. Это заставило Центробанк констатировать ухудшение стандартов кредитования в России.

Если ЦБР увидит пузырь на рынке ипотеки в будущем, то будет вводить новые макропруденциальные меры для ограничения долговой нагрузки населения и формирования у банков буферов для покрытия этих рисков.

Настроены на рост

За 10 месяцев 2020 года цены на первичном рынке Москвы выросли на 22%, при этом основными факторами роста стали льготная ипотека и волатильность курсов валют, сказала директор Интеко по аналитике и ценообразованию Полина Балашова.

Это, по ее мнению, повлияло и на вторичный рынок - рост цен составил 12% относительно начала года.

Нынешний рост цен - это всего лишь коррекция, которая связана с удорожанием процесса строительства из-за введения счетов эскроу и удорожания стройматериалов на фоне ослабления рубля, сказал во время парламентских слушаний Владислав Преображенский, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы.

"Эта корректировка цен на 7-10%, которая так или иначе должна была произойти", - сказал он.

Впрочем, ЦБР отмечает, что себестоимость строительства практически не выросла, а коррекция цен связана со стагнацией рынка жилой недвижимости в прошлые годы.

"До середины 2021 года есть потенциал роста цен еще на 5-6%, однако дальше мы будем наблюдать исчерпание спроса", - говорит Шипилов.

Далее, при оптимистичном раскладе, по его мнению, цены будут прибавлять 1-2% в год. В худшем случае, рынок во втором полугодии 2021 года ждет коррекция.

До конца 2020 года цены могут вырасти еще на 11% на первичном рынке и на 6-8% на вторичном, считает Балашова. В отношении 2021 года она более оптимистична: на первичном рынке до конца второго квартала следующего года этот показатель может достигнуть 9%, на вторичном - 12% из-за общего отставания вторичного рынка от первичного.

Татьяна Воронова

(Редакторы Екатерина Голубкова и Дмитрий Антонов)

Подпишитесь на нашу рассылку, и каждое утро в вашем почтовом ящике будет актуальная информация по всем рынкам.

[**https://www.finam.ru/analysis/newsitem/rossiyane-razognali-ceny-na-nedvizhimost-iz-za-nizkix-stavok-20201129-12000/**](https://www.finam.ru/analysis/newsitem/rossiyane-razognali-ceny-na-nedvizhimost-iz-za-nizkix-stavok-20201129-12000/)

Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 29 ноября 2020

Земли под строительство жилья в Петербурге выросли в цене до 145%

Стоимость квадратного метра земельных наделов под строительство жилой недвижимости за год выросла в Северной столице в среднем на 84,5%. По информации экспертов Rusland SP, в зависимости от локации цены увеличились в диапазоне от 25 до 145%.

Как рассказал Дмитрий Лехмус, партнер Rusland SP, земли дорожали абсолютно во всех городских районах и ближайших пригородах. На рост стоимости влияли в первую очередь близость к станциям метро, жилищным кварталам, наличие разрешения на застройку. Цены толкал вверх огромный спрос на участки.

Специалисты компании отметили, что в 2020 году спрос на землю под жилье вырос уже в семь раз, если сравнивать с результатами всего прошлого года. Такой ажиотаж связан с переходом на проектное финансирование, популярностью квартир в новостройках из-за дешевых кредитов и дорожающими квадратными метрами.

В итоге собственники хороших объектов, прежде всего с готовой документацией и подведенными инженерными сетями, могут устанавливать максимальные цены - и их все равно купят. А вот участки без документов значительного роста цен в этом году не показали.

Наиболее сильно земельные наделы подорожали в таких локациях, как Крестовский и Петровский острова (+145% и 103% соответственно), Выборгский (+133%), Приморский (+133%), Красногвардейский (+130%), Курортный (+122%), Калининский (+113%), Фрунзенский (+107%) и Центральный (+100%) районы.

Автор: Анна Осокина

[**https://www.novostroy-spb.ru/novosti/zemli\_pod\_stroitelstvo\_jilya**](https://www.novostroy-spb.ru/novosti/zemli_pod_stroitelstvo_jilya)

**Похожие сообщения (1):**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 29 ноября 2020, Земли под строительство жилья в Петербурге выросли в цене до 145%**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241496977)

КрымPRESS (crimeapress.info), Симферополь, 28 ноября 2020

Создан Фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования Севастополя"

Правительство Севастополя приняло распоряжение о создании некоммерческой организации "Фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования Севастополя".

Основная стратегическая цель фонда - улучшение жилищных условий граждан посредством организации строительства доступного жилья с отделкой и стоимостью квадратного метра, не превышающей утвержденные Минстроем России для Севастополя нормативы, - отметил директор Департамента капитального строительства Илларион Гапицонов.

Приобретать такое жилье смогут граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, включая работников государственных учреждений. Также планируется закупать жилье для детей сирот и жителей аварийных домов.

По словам Иллариона Гапицонова, фонд будет строить жилье за счет внебюджетных средств. Лишь на начальном этапе работы фонду потребуется привлечение бюджетных средств.

Источник финансирования строительства доступного жилья будет внебюджетным, а именно средства целевого банковского кредита в рамках механизма проектного финансирования по нормам ФЗ. В последующем будет проведен отбор банков для участия в реализации данных проектов. Уже сейчас получено письмо о заинтересованности и готовности предоставлять 100% финансирования в форме целевого кредитования под такие проекты. Фонду потребуется только разработать проектную документацию на земельном участке, предоставленном городом. Весь этап строительства будет финансировать банк в полном объеме, - отметил директор Департамента капитального строительства.

Губернатор Севастополя Михаил Развожаев подчеркнул, что Фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования Севастополя станет важным инструментов в реализации жилищных программ.

Этот инструмент позволит строить необходимое городу жилье для реализации жилищных программ, не преследуя коммерческую выгоду. Это исключительно реализация задач по обеспечению квартирами льготных категорий граждан. Постарайтесь как можно быстрее эту работу организовать, - поручил Михаил Развожаев директору Департамента капитального строительства.

[**https://crimeapress.info/sozdan-fond-razvitija-zhilishhnogo-stroitelstva-i-ipotechnogo-kreditovanija-sevastopolja/**](https://crimeapress.info/sozdan-fond-razvitija-zhilishhnogo-stroitelstva-i-ipotechnogo-kreditovanija-sevastopolja/)

Инказан.ру (inkazan.ru), Казань, 28 ноября 2020

Татарстан намерен бороться с дольщиками-инвесторами на федеральном уровне

Директор Фонда обманутых дольщиков Татарстана Иван Новиков в программе "Интервью без галстука" рассказал, как в регионе решается проблема с достройкой домов, когда все объекты будут сданы и как бороться с дольщиками-инвесторами.

По словам Новикова, в период с 2007 по 2019 годы в Татарстана сдали более 120 проблемных объектов или более 1 млн квадратных метров жилья. На данный момент своих квартир ждут около трех тысяч обманутых дольщиков. Решить этот вопрос планируют в 2021 году - тогда намерены сдать последние восемь зданий.

"Мы не все дома достраиваем, мы иногда применяем механизмы, чтобы дольщики получили квартиру в другом доме", - сказал Новиков. По его словам, пандемия не отразилась на строительстве, но прием граждан пришлось вести онлайн. Новиков заявил, что "надо сказать спасибо нашим дольщикам - они достаточно адекватные".

Новиков рассказал, что большинство обманутых граждан - это те, кто купил квартиры у "неправильных" застройщиков, не проверив наличие у компаний необходимых документов в погоне за низкими ценами. Он добавил, что жители считают, что государство должно было контролировать этот вопрос, в то время как это невозможно.

По словам Новикова, с момента введения эскроу-счетов проблема должна быть решена, однако есть застройщики, которые достраивают дома по старым правилам. Он не исключил, что в следующем году два объекта в Татарстане могут стать проблемными - это затронет около 130 семей. Фонд мониторит этот вопрос и готов решить возникающие сложности.

При этом Новиков заявил, что обманутые дольщики - это не всегда семьи, купившие недвидимость: некоторые граждане приобретают десятки квартир для дальнейшей продажи и сдачи, так же поступают юридические лица. Это 10-15% от облего числа обманутых дольщиков.

Решение проблемы он видит в страховании приобретения по типу страхования вкладов в банках: гарантии государства, что человек, скупивший большое количество квартир, получит определенное количество квадратных метров, остальное же приобретается под риск покупателя.

Новиков рассказал, что Татарстан поднял этот вопрос на федеральном уровне, потому что регион считает несправедливым, что такие проблемы решают за счет налогоплательщиков. Тем не менее, в республике, по сравнению с другими регионами, мало сложных объектов, а проблема решается быстрее.

"В России в 2021 году эту проблему нереально решить. Точно сказать не могу, к сожалению, когда она решится, но, насколько мне известно, нужно порядка 200-300 млн рублей, чтобы дома закрыть", - сказал Новиков.

[**https://inkazan.ru/news/economy/28-11-2020/tatarstan-nameren-borotsya-s-dolschikami-investorami-na-federalnom-urovne**](https://inkazan.ru/news/economy/28-11-2020/tatarstan-nameren-borotsya-s-dolschikami-investorami-na-federalnom-urovne)

**Похожие сообщения:**

[**Russian.city, Москва, 28 ноября 2020, Татарстан намерен бороться с дольщиками-инвесторами на федеральном уровне**](https://russian.city/kazan/267254966/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 28 ноября 2020, Татарстан намерен бороться с дольщиками-инвесторами на федеральном уровне**](https://news-life.pro/tatarstan/267254966/)

[**Russia24.pro, Москва, 28 ноября 2020, Татарстан намерен бороться с дольщиками-инвесторами на федеральном уровне**](https://russia24.pro/tatarstan/267254966/)

Народный журналист (narzur.ru), Москва, 28 ноября 2020

Бесправных переписка: почему новые правила пока не слишком помогают дольщикам

©Антон Ваганов/ТАСС

2020 год принес строительной отрасли больше потрясений, чем большинству других. Девелоперам пришлось совершить и так непростой переход на новый порядок работы - от долевого строительства к проектному финансированию - в самый разгар пандемии коронавируса. Из-за карантина стройка была приостановлена на несколько месяцев, а после его отмены объекты достраивались второпях, чтобы не нарушать сроки. Удалось это не всем, ведь продажа квартир через счета эскроу сделала финансовое положение застройщиков очень неустойчивым. В итоге число долгостроев растет, а армия обманутых дольщиков увеличивается.

Между тем государство уже несколько лет ведет войну с этим процессом, и законодательство претерпело значительные изменения, направленные в первую очередь на защиту прав покупателей недвижимости. Впрочем, на практике они много пользы пока не принесли, говорят эксперты.

Без компенсации

Проблема долгостроя копилась долгие годы и в итоге потребовала немыслимых бюджетных вливаний, отмечает член Ассоциации юристов России Мария Спиридонова. Реакцией на накопившиеся проблемы отрасли стали кардинальные изменения условий деятельности организаций-застройщиков. Главными переменами стали введение механизма достроя за счет финансирования из бюджета и более или менее открытое ведение Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО).

До создания ЕРПО официальная статистика по долгостроям, формируемая региональными властями, не отражала реальной ситуации. На сегодняшний день в реестре содержатся данные 2947 проблемных домов общей жилой площадью 17 462 тыс. кв. м, которые расположены в 67 регионах России.

Кроме того, начал действовать механизм передачи прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем недостроенными объектами Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства. Он был создан правительством РФ и стал первой в России публично-правовой компанией, которая регулирует отношения между застройщиками и дольщиками.

Фонд активно участвует в процедурах, предусмотренных при банкротстве застройщика, финансирует работы на незавершенных объектах строительства или осуществляет выплату гражданам возмещения за приобретенные квартиры.

В июле 2020 года Наблюдательный совет фонда поставил задачу рассмотреть материалы и определить способ восстановления прав более 50 тыс. пострадавших дольщиков в 47 субъектах РФ. Ранее было принято решение по 247 долгостроям в 25 регионах, из которых 36% объектов будут достроены, а по 64% дольщикам выплачивают компенсации.

Принятые меры позволят во многом разрешить вопрос с восстановлением прав обманутых дольщиков и определить судьбу долгостроев, считает Спиридонова. Объекты будут либо достраиваться при участии фондов субъектов, либо реализовываться с торгов свободными от обременения, что ранее являлось непреодолимым препятствием.

"При этом актуальными остаются проблемы обманутых дольщиков, дома которых не включены в ЕРПО или по которым субъектом не направляются соответствующие ходатайства, но при этом не устанавливаются дополнительные меры социальной поддержки и социальной помощи", - подчеркивает эксперт.

Вместе с тем получить какую-либо компенсацию за десятилетия ожиданий у дольщиков не получится, говорит адвокат Дмитрий Уваров.

"При принятии решения о финансировании за счет средств бюджета никакие финансовые санкции фондом не возмещаются. Громкие посылы о недопустимости снижения ответственности перед гражданами так и остаются на бумаге без возможности фактического получения денежных средств", - пояснил он.

Схема антиэскроу

На практике введение эскроу-счетов полностью не решило проблемы рынка долевого строительства в части гарантий дольщикам на достраивание их объектов, рассказал адвокат Вячеслав Голенев.

Отличие эскроу-счетов от ранее существовавшей системы заключается в том, что сейчас гражданам должны гарантировать, что их деньги не могут быть списаны с этого счета до момента окончания строительства. Ранее деньги сразу оставались у застройщика, и он мог работать с ними недобросовестно - выводить на фиктивных поставщиков и подрядчиков, выводить через дивиденды в офшоры и т. д. Это могло приводить как минимум к существенному удорожанию и удлинению сроков строительства, а затем к возникновению споров о неустойках между дольщиками и застройщиками, а как максимум - к банкротству застройщика, в результате чего и возникло такое массовое явление, как обманутые дольщики.

"С формальной и статистической точки зрения с момента введения института эскроу-счетов существенного роста количества проблемных строек не произошло. Однако на рынке сейчас четко сложилась схема фактического обхода положений закона об участии в долевом строительстве", - рассказал адвокат.

Схема состоит в том, что девелопер заключает договор с "единым дольщиком" - фактически аффилированной с бенефициарами застройщика фирмой, которая, в свою очередь, продает гражданам права требования к застройщику о передаче конкретных будущих квартир. Таким образом, хотя дольщики и получают формальную защиту по закону о ДУ, деньги идут не застройщику, а третьему лицу.

Разница между суммой, которую такая фирма ранее внесла на эскроу-счет застройщика, и суммой всей выручки от уступленных гражданам прав требований огромна. Она оседает на счетах фирмы-аффилиата, а гражданин получает весьма урезанные гарантии своих прав.

"Рынку эта схема выгодна, и она часто встречается на московском рынке", - подчеркнул эксперт.

Контроль и ответственность

Непростая ситуация сложилась и с бюджетной незавершенкой - объектами, которые строятся на основании государственных и муниципальных контрактов.

Несмотря на то, что действующее законодательство о заключении и исполнении государственных контрактов достаточно строгое, количество судебных споров по таким делам не уменьшается, говорит председатель АА МГКА "Власова и партнеры" Ольга Власова. По ее словам, число уголовных дел, фигурантами которых становятся руководители недобросовестных организаций-господрядчиков, даже увеличивается.

В случае если подрядчик не выполняет свои обязательства по госконтракту, срывает сроки строительства, заказчик предъявляет в суд иск о расторжении контракта, взыскании неиспользованных авансовых платежей, а также об обязании передать незавершенный строительством объект, освободить строительную площадку и передать документацию и материалы. Суммы иска в подобных случаях могут быть от нескольких миллионов до нескольких миллиардов. Например, такой иск предъявлялся в деле о расторжении госконтракта на строительство космодрома "Восточный".

Обычно суды взыскивают с подрядчика суммы неотработанного аванса, а также неустойки и штрафы, предусмотренные законом и контрактом. Но на практике недостаточно получить положительное решение суда, необходимо его фактически исполнить, то есть получить денежные средства.

"С исполнением решений суда ситуация складывается более печальная. Обычно к моменту получения исполнительного листа у организации-подрядчика не оказывается ни средств на счетах, ни каких-либо активов, и взыскивать с нее нечего. Конечно, можно инициировать процедуру банкротства, привлечь контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности, но все это долго, не всегда эффективно и требует дополнительных расходов", - пояснила Власова.

По мнению адвоката, проблема не в законе, а в правоприменении. Тех норм, которые регулируют заключение и исполнение госконтрактов, вполне хватает, и они достаточно жесткие, иногда даже чрезмерно. Но "строгость закона компенсируется необязательностью его исполнения".

Скорее всего, в большинстве случаев проблема кроется в отсутствии надлежащего контроля за исполнением госконтрактов со стороны самого заказчика, полагает юрист. Поэтому, возможно, необходимо дополнительно ввести нормы и стандарты, которые бы жестко регулировали действия должностных лиц госзаказчика при нарушении подрядчиком сроков и при некачественном выполнении работ. Причем параллельно ввести для них ответственность, вплоть до уголовной, чтобы привлекали не только исполнителей, но и недобросовестных чиновников, которые не проконтролировали должным образом процесс строительства объекта.

По мнению адвоката, повышенную ответственность необходимо предусмотреть для тех подрядчиков, которые строят жилые дома за счет бюджетных средств, особенно для граждан, пострадавших от стихийных бедствий и техногенных катастроф.

"Безусловно, еще на стадии заключения государственного контракта на торгах к участникам должны применяться повышенные требования, в том числе к их финансовому положению и деловой репутации", - подчеркнула эксперт.

\*Экстремистские и террористические организации, запрещенные в Российской Федерации: "Свидетели Иеговы", Национал-Большевистская партия, "Правый сектор", "Украинская повстанческая армия" (УПА), "Исламское государство" (ИГ, ИГИЛ, ДАИШ), "Джабхат Фатх аш-Шам", "Джабхат ан-Нусра", "Аль-Каида", "УНА-УНСО", "Талибан", "Меджлис крымско-татарского народа", "Мизантропик Дивижн", "Братство" Корчинского, "Тризуб им. Степана Бандеры", "Организация украинских националистов" (ОУН), "Азов", "Террористическое сообщество "Сеть", АУЕ ("Арестантский уклад един"), С14 (Січ), ВО "Свобода".

[**https://narzur.ru/bespravnykh-perepiska-pochemu-novye-pravila-poka-ne-slishkom-pomogajut-dolshhikam/**](https://narzur.ru/bespravnykh-perepiska-pochemu-novye-pravila-poka-ne-slishkom-pomogajut-dolshhikam/)

**Похожие сообщения:**

[**Народный журналист (mar.narzur.ru), Йошкар-Ола, 28 ноября 2020, Бесправных переписка: почему новые правила пока не слишком помогают дольщикам**](https://mar.narzur.ru/bespravnykh-perepiska-pochemu-novye-pravila-poka-ne-slishkom-pomogajut-dolshhikam/)

ForPost (sevastopol.su), Севастополь, 28 ноября 2020

Крымская ловушка жилищных цен

Стоимость жилья в Крыму в уходящем году обновила очередные рекорды, и не исключено, что выраженный рост цен будет продолжаться еще несколько месяцев в 2021 году.

Как отмечают аналитики рынка, спустя шесть лет после присоединения к России динамика цен на жилье на полуострове окончательно стала подчиняться тем же закономерностям, что и в других регионах, и для среднестатистического жителя Крыма это означает лишь еще большие сложности с улучшением жилищных условий.

Доходы крымчан по-прежнему невелики, строят в Крыму все так же мало, при этом возможности воспользоваться льготной ипотекой на полуострове ограничены, а стремительно растущие цены на жилье фактически нивелирует положительный эффект от этой программы.

Ценам кризис нипочем

По данным федерального портала "Мир квартир" за три квартала этого года средняя стоимость квартиры в новостройках Севастополя выросла на 15,4% - до 5,641 млн рублей.

По этому показателю в рейтинге ресурса Севастополь занимает шестое место среди крупных городов России, уступая только Москве, Санкт-Петербургу, Сочи, Владивостоку, а также усредненной стоимости квартир в Московской области, причем цены на жилье в перечисленных территориях росли заметно медленнее.

В Сочи, например, за три квартала "Мир квартир" зафиксировал увеличение средней стоимости квартиры в первичном фонде на 8,9%. А по средней стоимости квадратного метра (90565 рублей) Севастополь к началу октября находился на девятом месте в стране.

В Симферополе, по данным того же источника, средняя цена на квартиры в новостройках за девять месяцев выросла почти на 10%, до 5,197 млн рублей. Теперь столица Республики Крым входит в первую десятку городов по этому показателю, а по средней стоимости квадратного метра (82723 рубля) занимает 13 строчку.

Похожая картина и на рынке вторичного жилья.

Как утверждают аналитики "Мира квартир", по итогам трех кварталов средняя цена на квартиры в этом сегменте в Севастополе подскочила на 13,7%, до 6,096 млн рублей, а средняя стоимость "квадрата" увеличилась более чем на 10%, до 99210 рублей. По этим параметрам Севастополь занял пятое место в списке 70 крупнейших городов России с населением более 300 тысяч человек.

В Симферополе вторичка с начала года дорожала не столь агрессивно - средняя стоимость квартир выросла примерно на 4%, до 4,542 млн рублей, а квадратный метр увеличился в цене на 2,4%, до чуть более 79 тысяч рублей.

Однако в общем зачете Симферополь ушел не так далеко от Севастополя: по средней стоимости "квадрата" в последнем по времени рейтинге "Мира квартир" он занимает десятое место в России.

Стоит отметить, что подобные исследования, как правило, отражают не картину реальных сделок на рынке, а те ценовые предложения, которые присутствуют в открытом доступе.

Однако и по этим данным тенденция вырисовывается совершенно четко: в этом году, несмотря на коронавирус, экономический кризис и дальнейшее падение доходов населения, цены на жилье в Крыму росли как ни в чем не бывало. И, вероятно, еще какое-то время продолжат расти, если судить по динамике третьего квартала, когда в Севастополе, по данным "Мира квартир", стоимость квадратного метра первичного жилья прибавила 4,6% - один из самых высоких показателей по стране.

Государственная щедрость с двойным дном

В этом году, говорит генеральный директор консалтинговой компании Macon Realty Group Илья Володько, крымский рынок жилой недвижимости в целом окончательно синхронизировался с тенденциями материкового рынка, хотя его характерные особенности по-прежнему заметны.

Прежде всего это явное разделение на два сегмента - обычного городского жилья и курортной недвижимости, ситуация в которых может сильно отличаться.

В первом из этих сегментов, отмечает эксперт, приводя в качестве примера Севастополь и Симферополь, цены на жилье росли достаточно активно все последние годы, причем быстрее, чем в среднем по России. Прежде всего это было связано с определенным дефицитом предложения, что делало рост цен более заметным, чем в центрах соседних регионов - Краснодаре или Ростове-на-Дону. В сегменте курортной недвижимости уровень цен и так был достаточно высок, потенциала для дальнейшего роста не было, поэтому цены балансировали примерно на одинаковых отметках.

В этом году, констатирует Володько, на рынок жилья в Крыму действовали те же самые факторы, что и в других российских регионах:

"Девальвация рубля по всей России вызвала определенный рост спроса на недвижимость еще в конце зимы - начале весны. Льготная программа по ипотеке тоже вызвала определенный рост спроса и цен. Плюс - фактор перехода застройщиков на систему проектного финансирования также сказался на ценах на жилье в Крыму".

Очевидно, что в случае с льготной (субсидируемой государством) ипотекой со ставкой 6,5% годовых сработала хорошо знакомая закономерность, о которой эксперты рынка недвижимости напоминали всякий раз, когда начинались рассуждения в духе "а вот на Западе ипотеку можно взять под два процента".

Это действительно так, однако падение ставок по ипотеке практически до нулевого уровня, как правило, быстро компенсируется ростом цен на жилье - принцип рыночного равновесия еще никто не отменял.

В то же время, добавляет Илья Володько, масштаб программы льготной ипотеки в Крыму оказался меньше, чем в других регионах, поскольку уровень развития ипотечного рынка на полуострове исходно был невысок. Банки, занимающиеся в Крыму ипотечным кредитованием, по-прежнему можно пересчитать по пальцам одной руки, немного пока и объектов, построенных с использованием эскроу-счетов.

В результате, по словам эксперта, число выданных льготных ипотечных кредитов в Крыму существенно меньше, чем в соседних регионах, хотя после того, как ограничение по стоимости объектов повысили до 10 млн рублей, популярность программы может повыситься.

Прежний лимит - 3 млн рублей - для Крыма был определенно недостаточен, учитывая довольно высокий уровень цен на жилье во многих городах, признает Володько. Теперь условиям программы по цене соответствуют почти все объекты первичного рынка, но новостроек с использованием эскроу-счетов по-прежнему немного.

Тем не менее, очередные рекорды по ипотеке Крым тоже обновил.

По данным Банка России, в сентябре в РК было выдано ипотечных кредитов на 5,657 млрд рублей, в Севастополе - на 1,873 млрд рублей. Для сравнения, за тот же месяц прошлого года показатели выдачи ипотеки составляли, соответственно, 4,388 млрд и 1,289 млрд рублей.

При этом резерв роста очень велик - как показало недавнее исследование РИА "Рейтинг", РК и Севастополь по-прежнему входят в число регионов с наименее закредитованным населением. Для РК средняя задолженность одного жителя перед банками составляет 57,4 тысячи рублей, для Севастополя - 73,1 тысячу рублей при среднероссийском показателе 251,9 тысячи рублей.

Берите, что дают

Отдельно стоит проанализировать уже отмеченный выше дефицит качественного предложения жилья - точнее, предложения, соответствующего всем новым законодательным нормативам. Этот фактор и раньше влиял на стоимость квартир в Крыму, а в условиях подскочившего спроса после появления льготной ипотечной программы его роль становится еще выше.

Новый скачок цен на крымское жилье произошел в ситуации, когда рынок даже близко не насыщен необходимым объемом предложения.

Достаточно вспомнить, что осенью 2017 года зампред комитета РК по экономической, бюджетно-финансовой и налоговой политике Ольга Виноградова говорила, что для удовлетворения отложенного спроса на жилье на полуострове потребуется как минимум 15 лет и для этого нужно строить не менее миллиона квадратных метров в год, или втрое больше, чем на тот момент.

Но затем сами же крымские чиновники "включили заднюю". Ровно год Минстрой РК обратился на федеральный уровень с просьбой снизить нормативы по нацпроекту, предполагавшие, что в 2024 году республика выйдет на объем строительства в 1,3 млн кв. метров в год, а в целом за пять лет будет сдано 6,5 млн "квадратов".

Как подсчитали в крымском правительстве, эти перспективы были завышены ровно вдвое - к 2024 году удастся сдавать только 650 тысяч кв. метров.

С недавних пор у российских чиновников в регионах появился вполне эффективный инструмент улучшения статистики сдачи жилья - включение в нее домов, построенных на участках для садоводства. По данным Крымстата, за десять месяцев этого года в РК было введено в эксплуатацию более 470 тысяч кв. метров жилья, что даже на 2% больше, чем за январь-октябрь прошлого года.

Однако без учета садоводств показатели сдачи жилья упали более чем на четверть, а в целом на жилье, построенное индивидуальными застройщиками, пришлось почти 385 тысяч кв. метров, включая более 180 тысяч в садоводствах.

В Севастополе, как следует из данных Росстата, за девять месяцев было введено 384,4 тысячи кв. метров жилья (всего на 3,3%, чем за тот же период годом ранее), но в этот показатель также "зашиты" садоводства.

А что происходит у профессиональных девелоперов, можно узнать из свежего бюллетеня Единого ресурса застройщика (ЕРЗ). По данным этого документа, на октябрь этого года в Севастополе строилось порядка 270 тысяч кв. метров жилья - на 18% меньше, чем годом ранее.

В среднем за предшествующий год севастопольские застройщики вводили всего 7,6 тысячи "квадратов" в месяц - на 43% меньше, чем годом ранее. Доля ввода жилья застройщиками при этом была мизерной - 16,5%. На октябрь в Севастополе эксперты ЕРЗ обнаружили всего 38 строящихся застройщиками домов, имеющие разрешения на строительство и проектные декларации в соответствии с федеральным законом "О долевом строительстве" 214‑ФЗ.

Исходя из этой статистики, нет ничего удивительного в том, что цены с начала года скакнули двузначными темпами. Как следует из документа ЕРЗ, средняя стоимость квадратного метра в севастопольских новостройках в октябре составляла 79485 рублей - за год она выросла на внушительные 26,3%.

Аналогичные данные есть и по Республике Крым.

Здесь текущий объем строительства в октябре несколько вырос в сравнении с показателями годичной давности - до 746 тысяч кв. метров (125 многоквартирных домов), или на 6,6% больше, чем в том же месяце 2019 года. Цены на новостройки в РК, по данным ЕРЗ, росли не так быстро - всего на 6,4%, или в среднем до 74 тысяч рублей за "квадрат". Но за предшествующий год доля ввода жилья организованными застройщиками также была минимальной - всего 20%, в месяц вводилось 14,2 тысячи кв. м.

Можно отметить и такую особенность, как очень высокая концентрация рынка - по данным ЕРЗ, около 30% новых домов в РК возводят всего два застройщика, Столичная коммерческая группа (СКГ) и ГК "Монолит".

Второй эшелон застройщиков формируют компании "Интерстрой", СК "Статус" и "Петрокомплект" - на них приходится еще порядка 20% возводимого в РК жилья, а остальные игроки совсем небольшие.

Учитывая ряд неизменных условий, в которых существует рынок, аналитики прогнозируют, что цены на жилье в Крыму будут расти и дальше - как минимум в ближайшие месяцы. Сейчас основная часть цикла повышения цен на жилье в Крыму пройдена, но ставка по льготной ипотеке продолжает стимулировать рынок, констатирует Илья Володько.

Оставшийся потенциал роста цен, по его словам, можно оценить в диапазоне 8-12%. Как правило, застройщики с некоторым опозданием реагируют на поведение цен, поэтому сейчас они по-прежнему будут стараться прощупывать рынок и повышать цены дальше. Поэтому тенденция к росту цен, вероятно, продержится еще до весны, но фактически такой рост окончательно сведет к нулю весь позитивный эффект от сниженной ипотечной ставки, считает эксперт.

В предновогодний период традиционно принимается немало решений о покупке жилья, и тем, кто обдумывал приобретение давно в связи с переездом или улучшением жилищных условий, решение можно не откладывать, говорит Володько:

"Тенденция к росту стоимости жилья в Крыму пока не исчерпана, так что в перспективе нескольких месяцев ждать какого-то существенного снижения цен точно не стоит, а наличие льготной ипотеки способствует тому, чтобы не откладывать покупку. Если же покупка недвижимости в Крыму рассматривается как инвестиция, то при наличии "живых" денег есть смысл подождать. Не исключено, что во втором полугодии 2021 года или уже в 2022 году можно будет рассчитывать на скидки по интересным предложениям при оплате наличными. Ожидания, что рынок будет еще очень долго идти по пути одновременно роста цены и спроса, нет - уже во втором полугодии следующего года ситуация может ухудшиться. Сейчас можно рассматривать и варианты приобретения курортной недвижимости для сдачи в аренду - как некое долгосрочное вложение это по-прежнему привлекательный вариант, хотя наиболее подходящий момент для таких сделок уже позади, он остался в 2019 году".

Николай Проценко

[**https://sevastopol.su/news/krymskaya-lovushka-zhilishchnyh-cen**](https://sevastopol.su/news/krymskaya-lovushka-zhilishchnyh-cen)

**Похожие сообщения:**

[**Новости Севастополя (sevastopol-news.com), Севастополь, 28 ноября 2020, Крымская ловушка жилищных цен**](http://sevastopol-news.com/society/2020/11/28/159579.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 28 ноября 2020, Крымская ловушка жилищных цен**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/241482460)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 28 ноября 2020, Крымская ловушка жилищных цен**](https://news-life.pro/spb/267259089/)