|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 12–18 марта 2021 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  19 марта 2021 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc67077039)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 18 марта 2021](#_Toc67077040)

[Игорь Креславский: "Застройщики должны исполнять обязательства!" 15](#_Toc67077041)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077042)

[Риелторы оценили рост цен на жилье комфорт-класса в Москве в 2021 году 17](#_Toc67077043)

[Версия в Чувашии (ch.versia.ru), Чебоксары, 18 марта 2021](#_Toc67077044)

[Глава Чувашии отчитался перед Госсоветом о деятельности кабинета министров 18](#_Toc67077045)

[Аргументы и Факты (perm.aif.ru), Пермь, 18 марта 2021](#_Toc67077046)

[Конец долгостроям? Как решают проблемы обманутых дольщиков в Пермском крае 19](#_Toc67077047)

[Realto.ru, Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077048)

[ДОМ.РФ: объем проектного финансирования застройщиков вырастет до 6 трлн рублей к концу 2021 года 21](#_Toc67077049)

[Комсомольская правда (kuban.kp.ru), Краснодар, 18 марта 2021](#_Toc67077050)

[Ипотеке на Кубани прогнозируют рост 21](#_Toc67077051)

[Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077052)

[НОСТРОЙ поделился "прорывными инициативами" в части развития ИЖС 25](#_Toc67077053)

[Онлайн Тамбов (onlinetambov.ru), Тамбов, 18 марта 2021](#_Toc67077054)

[СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома 26](#_Toc67077055)

[КартГеоцентр (kartgeocentre.ru), Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077056)

[Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года 27](#_Toc67077057)

[Екатеринбург Он-лайн (e1.ru), Екатеринбург, 18 марта 2021](#_Toc67077058)

[Свердловскую область хотят исключить из программы льготной ипотеки. Что будет с ценами на квартиры? 28](#_Toc67077059)

[Цемент (jcement.ru), Санкт-Петербург, 18 марта 2021](#_Toc67077060)

[Ресурсы для проектного финансирования до 2025 года превысят потребность застройщиков 29](#_Toc67077061)

[Idsmedia.ru, Омск, 18 марта 2021](#_Toc67077062)

[На строительство жилья в Тюмени выделят 5 миллиардов 30](#_Toc67077063)

[Rosinvest.com, Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077064)

[В Сбербанке сообщили о росте спроса на ипотеку для строительства частных домов 31](#_Toc67077065)

[ТАСС, Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077066)

["Сбер" удвоил объем выдачи ипотеки на строительство частных домов 31](#_Toc67077067)

[Новострой.ру, Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077068)

[Эксперт: решить проблему обманутых дольщиков удастся к концу 2024 года, но могут появиться новые пострадавшие 32](#_Toc67077069)

[Деловой квартал Нижний Новгород (nn.dk.ru), Нижний Новгород, 18 марта 2021](#_Toc67077070)

[Эмоциональный рынок новостроек 2020. Последствия ажиотажа 33](#_Toc67077071)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077072)

[Сбербанк удвоил выдачу ипотеки на индивидуальные дома 36](#_Toc67077073)

[Ивановские новости (newsivanovo.ru), Иваново, 18 марта 2021](#_Toc67077074)

[Долевое строительство в Ивановской области набирает обороты 36](#_Toc67077075)

[News.propertypiter.ru, Санкт-Петербург, 18 марта 2021](#_Toc67077076)

[Путин призвал добиться окончательного решения проблемы обманутых дольщиков 37](#_Toc67077077)

[Кризис-копилка (krizis-kopilka.ru), Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077078)

[Такого дефицита у нас еще не было: в регионах закончились новые квартиры на продажу 38](#_Toc67077079)

[Tybet.ru, Мытищи, 18 марта 2021](#_Toc67077080)

[Девелопер спрогнозировал подорожание стройматериалов на 15% 38](#_Toc67077081)

[Новости Финансов России (storemobiles.ru), Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077082)

[Председатель ЦБ назвала сибирские регионы, в которых сохранится ипотека под 6,5% - "Финансы" 39](#_Toc67077083)

[Экономика сегодня (rueconomics.ru), Санкт-Петербург, 18 марта 2021](#_Toc67077084)

[Объемы строительства жилья в России выросли впервые за полтора года 39](#_Toc67077085)

[Алтайский портал недвижимости (altayrealt.ru), Барнаул, 18 марта 2021](#_Toc67077086)

[Для ЖК "Парковый" в Барнауле нашли подрядчика и хотят сменить банк 40](#_Toc67077087)

[РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077088)

[Объемы строительства жилья в России выросли впервые за 1,5 года 40](#_Toc67077089)

[ProUfu.ru, Уфа, 18 марта 2021](#_Toc67077090)

[В Башкирии не удовлетворяется спрос населения в области недвижимости 41](#_Toc67077091)

[Новосибирская ассоциация риелторов (nar.ru), Новосибирск, 18 марта 2021](#_Toc67077092)

[Рынок недвижимости: 5 законопроектов, о которых стоит знать 42](#_Toc67077093)

[Юрлинский МР (adm-urla.ru), с. Юрла, 18 марта 2021](#_Toc67077094)

[В Прикамье за два месяца 2021 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения выросло почти на 50 процентов 43](#_Toc67077095)

[Business.ru, Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077096)

[Со второго полугодия 2021 года Сбер запустит льготную ипотеку на частные дома по всей стране 44](#_Toc67077097)

[Известия, Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077098)

[Стройка по правилам 45](#_Toc67077099)

[Дело # Иркутск, Иркутск, 18 марта 2021](#_Toc67077100)

["Мы заряжены на изменения" 47](#_Toc67077101)

[Власть. Ивановская область, Иваново, 18 марта 2021](#_Toc67077102)

["Умное" строительство 50](#_Toc67077103)

[Амурская правда, Благовещенск, 18 марта 2021](#_Toc67077104)

[Рост в квадрате 52](#_Toc67077105)

[Ners (ners.ru), Москва, 18 марта 2021](#_Toc67077106)

[Что будет с ценами и спросом после окончания льготной ипотеки в Москве 54](#_Toc67077107)

[News.propertypiter.ru, Санкт-Петербург, 18 марта 2021](#_Toc67077108)

[Возможности банков в разы превышают потребности застройщиков в проектном финансировании 56](#_Toc67077109)

[Русипотека (rusipoteka.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077110)

[Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии 56](#_Toc67077111)

[Cottage.ru, Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077112)

[Сбербанк откроет ипотеку на частные дома в 2021 году 56](#_Toc67077113)

[Югополис (yugopolis.ru), Краснодар, 17 марта 2021](#_Toc67077114)

[В России обвалились продажи квартир, но цены на жилье продолжают расти 57](#_Toc67077115)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077116)

[Застройщики предложили дать им возможность рефинансировать проектные кредиты 57](#_Toc67077117)

[ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077118)

[Сбербанк предложил упростить и расширить механизм господдержки низкорентабельных жилищных проектов 58](#_Toc67077119)

[Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021](#_Toc67077120)

[Путин потребовал окончательно решить проблему обманутых дольщиков 59](#_Toc67077121)

[Новострой.ру, Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077122)

[Эксперты: цены на квартиры перестанут расти в тот момент, когда беднеющие россияне не будут готовы покупать жилье 59](#_Toc67077123)

[Первый Севастопольский (sev.tv), Севастополь, 17 марта 2021](#_Toc67077124)

[В России рухнули продажи новых квартир 60](#_Toc67077125)

[Эксперт-Урал (acexpert.ru), Екатеринбург, 17 марта 2021](#_Toc67077126)

[Свердловская область войдет в пилотный проект "Сбера" по запуску льготной ипотеки на частные дома 61](#_Toc67077127)

[Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077128)

[Путин призвал прокуратуру в регионах контролировать ситуацию с долгостроями 61](#_Toc67077129)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 17 марта 2021](#_Toc67077130)

[В России цены на квартиры взлетели на фоне обвала продаж 62](#_Toc67077131)

[Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077132)

[Девелопер спрогнозировал подорожание стройматериалов на 15% 62](#_Toc67077133)

[Rosinvest.com, Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077134)

[Путин призвал добиться окончательного решения вопроса обманутых дольщиков 63](#_Toc67077135)

[Новострой.ру, Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077136)

[Мартовские скидки: столичные новостройки теряют акции, дисконт до 5,5 млн рублей, подарки остались в прошлом 63](#_Toc67077137)

[ООО Терминал-Ресурс (devcent.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021](#_Toc67077138)

[О чем надо знать покупателям новостроек 65](#_Toc67077139)

[Bsn.ru, Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077140)

[Сегодня инвестирование в недвижимость является безальтернативным инструментом 66](#_Toc67077141)

[Правда.ру (pravda.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077142)

[Эксперт объяснил дефицит квартир в РФ и дал совет покупающим жилье 69](#_Toc67077143)

[Flat Project (pr-flat.ru), Екатеринбург, 17 марта 2021](#_Toc67077144)

[Массовая выдача ипотеки на ИЖС начнется в 2021 году 70](#_Toc67077145)

[РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 17 марта 2021](#_Toc67077146)

[В Петербурге начался спад продаж жилья 70](#_Toc67077147)

[KrasnodarMedia.su, Краснодар, 17 марта 2021](#_Toc67077148)

[Кубань неожиданно вошла в перечень регионов с дефицитом новостроек 72](#_Toc67077149)

[Южноуральская панорама (up74.ru), Челябинск, 17 марта 2021](#_Toc67077150)

[Южноуральские дольщики получают жилье при поддержке губернатора 73](#_Toc67077151)

[ИА СИА-Пресс (siapress.ru), Сургут, 17 марта 2021](#_Toc67077152)

[Более двух тысяч тюменских семей улучшат жилищные условия в 2021 году 74](#_Toc67077153)

[ИА Тюменская линия, Тюмень, 17 марта 2021](#_Toc67077154)

[Более 2 тыс. семей Тюменской области смогут улучшить жилищные условия в 2021 году 75](#_Toc67077155)

[News-Life (news-life.pro), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077156)

[Антивирусная моретерапия 75](#_Toc67077157)

[Dni24.com, ст. Гостагаевская, 17 марта 2021](#_Toc67077158)

[Аналитики назвали регионы РФ с наивысшим дефицитом жилья 76](#_Toc67077159)

[Правда.ру (pravda.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077160)

[Эксперты перечислили регионы с дефицитом новостроек 77](#_Toc67077161)

[Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077162)

[У застройщиков в регионах России закончились выставленные на продажу квартиры 77](#_Toc67077163)

[ПРАЙМ, Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077164)

[Эксперты рассказали об остром дефиците новостроек в некоторых регионах 77](#_Toc67077165)

[Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021](#_Toc67077166)

[Объемы строящегося жилья выросли впервые за 1,5 года 79](#_Toc67077167)

[Rosinvest.com, Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077168)

[Только на 10% пополнится предложение массовых новостроек Москвы в 2021 году - прогноз 80](#_Toc67077169)

[ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077170)

[ЦБ анонсировал рост ключевой ставки. Что будет с ипотекой? 80](#_Toc67077171)

[Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077172)

["Сбер" распространит льготную ипотеку на частные дома на всю страну 83](#_Toc67077173)

[КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021](#_Toc67077174)

[Арматурная драма: Почему стройматериалы дорожают и что с этим можно сделать 84](#_Toc67077175)

[КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077176)

[ЭКСПЕРТЫ ОБ ИПОТЕКЕ И НЕДВИЖИМОСТИ. ИПОТЕЧНЫЙ БУМЕРАНГ #105 89](#_Toc67077177)

[Rosinvest.com, Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077178)

[Около 500 компаний аккредитовано для строительства ИЖС 90](#_Toc67077179)

[Новые Известия (newizv.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077180)

[Квартиры в новостройках стали дефицитом 91](#_Toc67077181)

[Все новостройки (vsenovostroyki.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077182)

[Спрос на жилье во многих регионах РФ превосходит предложение 91](#_Toc67077183)

[FxTeam (fxteam.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077184)

[В России закончились квартиры 92](#_Toc67077185)

[РБК (rt.rbc.ru), Казань, 17 марта 2021](#_Toc67077186)

[Год выздоровления: в банках РТ ожидают снижение спроса на кредиты 93](#_Toc67077187)

[Nashgorod.ru, Тюмень, 17 марта 2021](#_Toc67077188)

[Более 2 тысяч тюменских семей смогут улучшить жилищные условия 96](#_Toc67077189)

[ТАСС, Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077190)

["Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России 96](#_Toc67077191)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077192)

[Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов 97](#_Toc67077193)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077194)

[Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии 98](#_Toc67077195)

[Коммерсантъ (kommersant.ru/apps), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077196)

["Мы сопровождаем застройщиков на всех стадиях: от старта до дивидендов" 99](#_Toc67077197)

[Строительство.ru (rcmm.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077198)

[Деревянному домостроению уделили пристальное внимание. Но проблем еще предостаточно 102](#_Toc67077199)

[Наша газета (ng72.ru), Тюмень, 17 марта 2021](#_Toc67077200)

[За январь 2021 года объемы продаж жилья в Тюмени обрушились на 50% 105](#_Toc67077201)

[БезФормата Пермь (perm.bezformata.com), Пермь, 17 марта 2021](#_Toc67077202)

[Число фактов регистрации на жилые помещения в Пермском крае выросло с начала года в 1,5 раза 106](#_Toc67077203)

[Официальный сайт г. Осинники (osinniki.org), Осинники, 17 марта 2021](#_Toc67077204)

[Руководитель Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу Ольга Тюрина подвела итоги 2020 года 106](#_Toc67077205)

[Комсомольская правда # Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, 17 марта 2021](#_Toc67077206)

[Петербург вошел в пятерку городов мира, где быстрее всего дорожает жилье 107](#_Toc67077207)

[Аргументы и Факты # Пермь (Прикамье), Пермь, 17 марта 2021](#_Toc67077208)

[КОНЕЦ ДОЛГОСТРОЯМ? 109](#_Toc67077209)

[Аргументы и Факты # Петрозаводск, Петрозаводск, 17 марта 2021](#_Toc67077210)

[ЦЕНЫ УХОДЯТ В НЕБО 110](#_Toc67077211)

[Орбита, Знаменск, 17 марта 2021](#_Toc67077212)

[Социальная выплата для молодых семей 111](#_Toc67077213)

[Аргументы и Факты # Томск, Томск, 17 марта 2021](#_Toc67077214)

[А ИЗ НАШЕГО ОКНА... 112](#_Toc67077215)

[Новый компаньон (newsko.ru), Пермь, 17 марта 2021](#_Toc67077216)

[Число фактов регистрации на жилые помещения в Пермском крае выросло с начала года в 1,5 раза 113](#_Toc67077217)

[Yktimes.ru, Якутск, 17 марта 2021](#_Toc67077218)

[В России начался дефицит квартир 113](#_Toc67077219)

[Аргументы и Факты # Тюмень, Тюмень, 17 марта 2021](#_Toc67077220)

[ПЛАТА ЗА ПОДДЕРЖКУ 114](#_Toc67077221)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 17 марта 2021](#_Toc67077222)

[Новостройки Москвы и Подмосковья в феврале-марте 2020 года: застройщики не успевают за покупателями 115](#_Toc67077223)

[Информ-полис, Улан-Удэ, 17 марта 2021](#_Toc67077224)

[ВЕЧНАЯ СТРОЙКА 117](#_Toc67077225)

[Avaho.ru, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077226)

[В Москве рекордно сократилось предложение массовых новостроек 120](#_Toc67077227)

[Поселки-Все (poselki-vse.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077228)

[Эскроу подкосило малоэтажное строительство: новые правила пережили не все 120](#_Toc67077229)

[Сайт территориальных органов администрации города Перми (raion.gorodperm.ru), Пермь, 16 марта 2021](#_Toc67077230)

[Росреестр Прикамья информирует 121](#_Toc67077231)

[Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 16 марта 2021](#_Toc67077232)

[Рынок недвижимости сорвался с тормозов: Цены в городах-миллионниках рекордно взлетели 122](#_Toc67077233)

[Голоса городов (golosagorodov.info), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077234)

[За год объем строительства в Петербурге сократился более чем на 2 млн квадратных метров 123](#_Toc67077235)

[Этажи (j.etagi.com), Тюмень, 16 марта 2021](#_Toc67077236)

[Банки смогут полностью покрыть нужду застройщиков в проектном финансировании 124](#_Toc67077237)

[Finanz.ru, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077238)

[В России начался дефицит квартир 124](#_Toc67077239)

[Юг Times (yugtimes.com), Краснодар, 16 марта 2021](#_Toc67077240)

[В Сочи с 1 июля вводятся существенные ограничения в строительной сфере 125](#_Toc67077241)

[ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077242)

[Спрос на жилье в регионах России превысил предложение 128](#_Toc67077243)

[ТАСС, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077244)

[Более 2 тыс. семей смогут улучшить жилищные условия в 2021 году в Тюменской области 129](#_Toc67077245)

[Finanz.ru, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077246)

[В Петербурге с использованием механизма эскроу строится 37% возводимого жилья 129](#_Toc67077247)

[РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077248)

[Предложение на рынке новостроек Москвы достигло пятилетнего минимума 130](#_Toc67077249)

[Kaskad Family (kfamily.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077250)

[Валерий Мищенко: "Наша задача - создавать малоэтажные пригороды" 131](#_Toc67077251)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077252)

[Насколько сейчас выгодно покупать жилье на этапе котлована 131](#_Toc67077253)

[Общественная служба новостей (osnmedia.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077254)

[В регионах спрос на недвижимость превысил предложение - ОСН 133](#_Toc67077255)

[Banki.ru, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077256)

[Министр строительства и ЖКХ: спрос на жилье в регионах России превысил предложение 133](#_Toc67077257)

[Рязань Вести (ryazan-v.ru), Рязань, 16 марта 2021](#_Toc67077258)

[ГК "КОРТРОС": Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта 134](#_Toc67077259)

[ТВ Центр (tvc.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077260)

[Спрос на жилье в России превысил предложение 135](#_Toc67077261)

[Kp.ru, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077262)

[Минстрой: спрос на жилье в России превысил предложение 135](#_Toc67077263)

[Flat Project (pr-flat.ru), Екатеринбург, 16 марта 2021](#_Toc67077264)

[До 2025 года застройщикам понадобится около 6,5 триллионов руб. финансирования 136](#_Toc67077265)

[ТАСС, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077266)

[Спрос на жилье в регионах России превысил предложение 136](#_Toc67077267)

[РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077268)

[Петербургские квартиры в строящихся домах стали дороже вторичного жилья 137](#_Toc67077269)

[Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077270)

[Объем предложения в новостройках Москвы снизился на 20% 137](#_Toc67077271)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077272)

[В России впервые за 1,5 года выросли объемы строительства жилья 138](#_Toc67077273)

[Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077274)

[В Москве объем предложения квартир в новостройках упал на 20% 139](#_Toc67077275)

[Ростов Великий (grad-rostov.ru), Ростов, 16 марта 2021](#_Toc67077276)

[Эскроу счета защитят интересы дольщиков с материнским капиталом 139](#_Toc67077277)

[Вестник. Строительство. Архитектура. Инфраструктура (vestnikstroy.ru), Ростов-на-Дону, 16 марта 2021](#_Toc67077278)

[Антон Глушков: "Мера, касающаяся предоставления займов членам СРО, сработала эффективно" 140](#_Toc67077279)

[Московский Комсомолец # Томск (tomsk.mk.ru), Томск, 16 марта 2021](#_Toc67077280)

[Сергей Жвачкин поставил новые задачи перед строительной отраслью региона 142](#_Toc67077281)

[Тюменская область сегодня (tumentoday.ru), Тюмень, 16 марта 2021](#_Toc67077282)

[Более 2 тысяч тюменских семей решат жилищные вопросы в 2021 году 144](#_Toc67077283)

[Комсомольская правда (spb.kp.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077284)

[Доверяй, но проверяй: о чем обязательно нужно узнать перед покупкой жилья 144](#_Toc67077285)

[БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 16 марта 2021](#_Toc67077286)

[Поможет и застройщикам, и жильцам: в Тюмени возлагают надежды на "реновацию" 146](#_Toc67077287)

[Realto.ru, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077288)

[Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта 147](#_Toc67077289)

[Вслух.ru (vsluh.ru), Тюмень, 16 марта 2021](#_Toc67077290)

[В 2021 году жильем обеспечат 2251 тюменскую семью 148](#_Toc67077291)

[Накануне.ру (nakanune.ru), Екатеринбург, 16 марта 2021](#_Toc67077292)

[Поможет и застройщикам, и жильцам: в Тюмени возлагают надежды на "реновацию" 149](#_Toc67077293)

[Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077294)

[В Госдуме предложили включить решение проблем дольщиков в нацпроект по жилью 150](#_Toc67077295)

[Вестник. Строительство. Архитектура. Инфраструктура (vestnikstroy.ru), Ростов-на-Дону, 16 марта 2021](#_Toc67077296)

[Илья Пономарев: "Рост объемов жилищного строительства невозможен без внедрения системы субсидированного найма" 151](#_Toc67077297)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077298)

[Социалку в Петербурге оценили дороже, но купят меньше 154](#_Toc67077299)

[Advis.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077300)

[Предложение новостроек в Москве сократилось до пятилетнего минимума. 155](#_Toc67077301)

[РБК (t.rbc.ru), Тюмень, 16 марта 2021](#_Toc67077302)

[Эксперты рассказали о рекордном падении продаж жилья в Тюмени 155](#_Toc67077303)

[Delovoe.TV, Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077304)

[В Петербурге квартиры в строящихся домах стали дороже "вторички" 156](#_Toc67077305)

[Архитектурный вестник (archvestnik.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077306)

[Всем несладко 156](#_Toc67077307)

[Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077308)

[Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании - исследование 157](#_Toc67077309)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077310)

[Новостройки вырвались вперед: строящееся жилье уже стоит дороже готового 157](#_Toc67077311)

[News.propertypiter.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077312)

[На 20 регионов пришлось 78% от всего объема многоквартирного строительства 160](#_Toc67077313)

[RuNews24 (runews24.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077314)

[В Москве сократилось количество предложений квартир в новостройках 160](#_Toc67077315)

[Finam.ru, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077316)

[Рынок первичного жилья РФ ждет балансировка после перегрева пандемии 160](#_Toc67077317)

[Rosinvest.com, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077318)

[Предложение новостроек в Москве сократилось до пятилетнего минимума 163](#_Toc67077319)

[Коммерсантъ. Новости Online, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077320)

[Жилья становится меньше 163](#_Toc67077321)

[Комсомольская правда (spb.kp.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077322)

[Риелторы рассказали, продолжится ли в Петербурге аховое удорожание недвижимости 164](#_Toc67077323)

[Газета.Ru, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077324)

[Доля выданных ипотечных кредитов упала до минимума за четыре года 166](#_Toc67077325)

[Собака.ru (sobaka.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077326)

[Городская среда: как горожане меняют инфраструктуру жилых комплексов и общественных пространств 167](#_Toc67077327)

[Крымская правда (c-pravda.ru), Симферополь, 16 марта 2021](#_Toc67077328)

["Золотые" метры 169](#_Toc67077329)

[Октябрьский МР (oktyabrskiy.permarea.ru), п. Октябрьский (Пермский край), 16 марта 2021](#_Toc67077330)

[В Прикамье за два месяца 2021 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения выросло почти на 50 процентов 170](#_Toc67077331)

[Polit book (politbook.ru), Нижний Новгород, 16 марта 2021](#_Toc67077332)

[Сергей Петров: "Льготная ставка по ипотеке стимулировала рост цен" 171](#_Toc67077333)

[Эксперт ЮГ (expertsouth.ru), Ростов-на-Дону, 16 марта 2021](#_Toc67077334)

[Дон стал вторым среди регионов РФ по количеству выданных разрешений на строительство 172](#_Toc67077335)

[События (sntat.ru), Казань, 16 марта 2021](#_Toc67077336)

[Будет ли дальше дорожать жилье в Казани? Спойлер: будет! 173](#_Toc67077337)

[Пресс-релизы Plus.rbc.ru, Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077338)

[Число эскроу-проектов за 2020 год выросло в 2,5 раза 175](#_Toc67077339)

[ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077340)

[Эксперты: банки способны полностью покрыть все потребности застройщиков в проектном финансировании 176](#_Toc67077341)

[Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 16 марта 2021](#_Toc67077342)

[Льгот не будет: эксперты о последствиях отмены в Иркутской области госипотеки под 6,5% 176](#_Toc67077343)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077344)

[Что будет с ценами и спросом после окончания льготной ипотеки в Москве 178](#_Toc67077345)

[Российская газета # Экономика Юга России, Ростов-на-Дону, 16 марта 2021](#_Toc67077346)

[Новостройкам дали карт-бланш 180](#_Toc67077347)

[UssurMedia.ru, Уссурийск, 16 марта 2021](#_Toc67077348)

[Почему так дорого: рост цен на жилье прокомментировали в краевом правительстве 181](#_Toc67077349)

[Ners (ners.ru), Москва, 16 марта 2021](#_Toc67077350)

[Покупка новостройки - покупка без риска? Как застройщики облапошивают покупателя новостроек по-крупному и по мелочам 182](#_Toc67077351)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021](#_Toc67077352)

[Девелоперы почувствовали комфорт 184](#_Toc67077353)

[Конкурент # Владивосток, Владивосток, 16 марта 2021](#_Toc67077354)

["Учить, лечить либо мочить" 186](#_Toc67077355)

[Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077356)

[Жилищное строительство в российских регионах: в поисках утраченной гармонии 189](#_Toc67077357)

[Циан (cian.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077358)

[ЦБ анонсировал рост ключевой ставки. Что будет с ипотекой? 191](#_Toc67077359)

[Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 15 марта 2021](#_Toc67077360)

[Возможности банков в разы превышают потребности в проектном финансировании 194](#_Toc67077361)

[Давыдов.Индекс (davydov.in), Санкт-Петербург, 15 марта 2021](#_Toc67077362)

[Дмитрий Холявченко (Новосибирск): Вероятность того, что девелоперы в состоянии освоить все потенциальные ресурсы банков, пригодные для проектного финансирования, крайне невелика 194](#_Toc67077363)

[ИА Строительство (dom.iastr.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077364)

[Рынок строительства жилья на пороге крутых перемен 195](#_Toc67077365)

[NewsRbk.ru, Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077366)

["Дом.РФ" оценил объем проектного финансирования к 2025 году в 6,5 трлн 197](#_Toc67077367)

[Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077368)

[Шлагбаум за околицей 198](#_Toc67077369)

[Bn.ru, Санкт-Петербург, 15 марта 2021](#_Toc67077370)

[Российским застройщикам не грозит дефицит проектного финансирования 200](#_Toc67077371)

[Комсомольская правда (spb.kp.ru), Санкт-Петербург, 15 марта 2021](#_Toc67077372)

[О чем обязательно нужно узнать перед покупкой жилья 200](#_Toc67077373)

[Строительная орбита (stroyorbita.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077374)

[ИЖС и комплексное освоение территорий обсудили на "Российской строительной неделе" 201](#_Toc67077375)

[Липецкие новости (lipetsknews.ru), Липецк, 15 марта 2021](#_Toc67077376)

[Липецкий застройщик вышел на европейский рынок недвижимости 201](#_Toc67077377)

[Repa (repa-pr.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077378)

[Высокие цены на старте продаж - это новая реальность 202](#_Toc67077379)

[Newszilla.ru, Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077380)

[Банки готовы дать застройщикам втрое больше денег, чем им нужно 204](#_Toc67077381)

[ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077382)

[Разоблачение аттракциона: кто заработал на льготной ипотеке 204](#_Toc67077383)

[Kp.ru, Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077384)

[Квартира для инвестиций 205](#_Toc67077385)

[Finanz.ru, Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077386)

[Сбербанк, ВТБ, Банк ДОМ.РФ покрывают потребность девелоперов в кредитах до 2025 г. 208](#_Toc67077387)

[Российская газета (rg.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077388)

[Банки готовы дать застройщикам втрое больше денег, чем им нужно 209](#_Toc67077389)

[ЧС Инфо (4s-info.ru), Новосибирск, 15 марта 2021](#_Toc67077390)

[Сергей Николаев: на рынке недвижимости Новосибирска создали искусственный дефицит 210](#_Toc67077391)

[Министерство строительства и архитектуры Ставропольского края (минстройск.рф), Ставрополь, 15 марта 2021](#_Toc67077392)

[ИТОГИ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2020 ГОД ПОДВЕЛИ В КРАЕВОМ МИНСТРОЕ 211](#_Toc67077393)

[Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077394)

[Банки способны полностью покрыть потребности застройщиков по эскроу 212](#_Toc67077395)

[Bsn.ru, Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077396)

[Число эскроу-проектов выросло в 2,5 раза 213](#_Toc67077397)

[Bn.ru, Санкт-Петербург, 15 марта 2021](#_Toc67077398)

[Девелоперы будут строить столько жилья, сколько можно будет продать 213](#_Toc67077399)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077400)

["Дом.РФ" оценил объем проектного финансирования к 2025 году в ₽6,5 трлн 214](#_Toc67077401)

[ГТРК Ока, Рязань, 15 марта 2021](#_Toc67077402)

[30% объектов в регионе строят по эскроу-счетам 215](#_Toc67077403)

[Журнал N1 (journal.n1.ru), Новосибирск, 15 марта 2021](#_Toc67077404)

[В России более половины жилья строят с помощью проектного финансирования и счетов эскроу 215](#_Toc67077405)

[Цемент (jcement.ru), Санкт-Петербург, 15 марта 2021](#_Toc67077406)

[Объем многоквартирного строительства с эскроу в России превысил 50 млн м² 216](#_Toc67077407)

[Ньюс.ру (news.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077408)

[Конец льготной ипотеки близок: драмы не будет 217](#_Toc67077409)

[Bn.ru, Санкт-Петербург, 15 марта 2021](#_Toc67077410)

[Как разобраться с тем, что происходит на рынке недвижимости 219](#_Toc67077411)

[Официальный сайт администрации Калтанского городского округа (kaltan.net), Калтан, 15 марта 2021](#_Toc67077412)

[Руководитель Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу Ольга Тюрина подвела итоги 2020 года 222](#_Toc67077413)

[74.ru, Челябинск, 15 марта 2021](#_Toc67077414)

[В Челябинске хотят продлить льготную ипотеку. Разбираемся, что будет с ценами и спросом на квартиры 223](#_Toc67077415)

[Amurmedia.ru, Хабаровск, 15 марта 2021](#_Toc67077416)

[Также как все: правительство Хабаровского края становится в очередь за покупкой квартир 226](#_Toc67077417)

[Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 15 марта 2021](#_Toc67077418)

[Объем многоквартирного строительства с эскроу в России превысил 50 млн м? 226](#_Toc67077419)

[Ежедневные новости. Подмосковье сегодня, Химки, 15 марта 2021](#_Toc67077420)

[Покупка без опасности 227](#_Toc67077421)

[Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 14 марта 2021](#_Toc67077422)

[На господдержку претендуют более 300 низкорентабельных жилищных проектов 227](#_Toc67077423)

[ИА Башинформ, Уфа, 14 марта 2021](#_Toc67077424)

[В Башкирии названы главные причины появления обманутых дольщиков 228](#_Toc67077425)

[Idsmedia.ru, Омск, 14 марта 2021](#_Toc67077426)

["Малоэтажная Россия - 2021": итоги конференции 229](#_Toc67077427)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 14 марта 2021](#_Toc67077428)

[Шлагбаум за околицей 229](#_Toc67077429)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 14 марта 2021](#_Toc67077430)

[Доходнее депозита: петербуржцы предпочитают вкладам инвестиции в жилье 232](#_Toc67077431)

[Глубокая жизнь (deepcool-ma.com), Киев, 13 марта 2021](#_Toc67077432)

[Число эскроу-проектов выросло в 2,5 раза 233](#_Toc67077433)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 13 марта 2021](#_Toc67077434)

[В Туле построят по эскроу пять домов 234](#_Toc67077435)

[Чехов.Net (chexov.net), Чехов, 13 марта 2021](#_Toc67077436)

[Глава Алтая требует выполнения обязательств перед дольщиками ЖК 234](#_Toc67077437)

[Novostroy.su, Москва, 13 марта 2021](#_Toc67077438)

[В росте цен на жилье виноваты инвесторы и шаткость российской экономики. Аналитики рассказали, что может повлиять на ситуацию 235](#_Toc67077439)

[Этажи (j.etagi.com), Тюмень, 12 марта 2021](#_Toc67077440)

[В России объем многоквартирного строительства с эскроу превысил 50 млн кв м 236](#_Toc67077441)

[Томский обзор (obzor.city), Томск, 12 марта 2021](#_Toc67077442)

["Строительной отрасли нужна перезагрузка": губернатор Томской области провел заседание штаба по реализации нацпроектов 236](#_Toc67077443)

[Advis.ru, Санкт-Петербург, 12 марта 2021](#_Toc67077444)

[Золотые метры: подешевеет ли жилье в Казани в 2021 году 239](#_Toc67077445)

[РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 12 марта 2021](#_Toc67077446)

[Разоблачение аттракциона: кто заработал на льготной ипотеке 241](#_Toc67077447)

[DomostroyDon.ru, Ростов-на-Дону, 12 марта 2021](#_Toc67077448)

[Жители Ростовской области в феврале вновь начали массово скупать квартиры в новостройках 242](#_Toc67077449)

[ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077450)

[По схеме эскроу сегодня в России возводится более 55% многоквартирных домов 243](#_Toc67077451)

[Kp.ru, Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077452)

[Эскроу-счет 244](#_Toc67077453)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077454)

[Запуск новых жилых проектов в России в 2021 году вырос на 18% 248](#_Toc67077455)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077456)

[Регионам разрешили построить миллионы "квадратов" жилья 249](#_Toc67077457)

[Республика Башкортостан (resbash.ru), Уфа, 12 марта 2021](#_Toc67077458)

[Взяли под крыло 250](#_Toc67077459)

[Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077460)

[В РАСК призвали расширить список регионов с продлением льготной ипотеки 252](#_Toc67077461)

[EMLS.ru, Санкт-Петербург, 12 марта 2021](#_Toc67077462)

[Систему эскроу-счетов распространят на ИЖС (выборка сделана на сайте www.emls.ru) 253](#_Toc67077463)

[778.ру (7788.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077464)

[Законопроект об эскроу на частные дома планируется внести в Госдуму весной - Минстрой РФ 253](#_Toc67077465)

[Байкал Информ (baikalinform.ru), Иркутск, 12 марта 2021](#_Toc67077466)

[События стройиндустрии и любопытные факты 254](#_Toc67077467)

[Business.ru, Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077468)

[Минстрой готовит законопроект об эскроу-счетах на частные дома 254](#_Toc67077469)

[РБК (rt.rbc.ru), Казань, 12 марта 2021](#_Toc67077470)

[Золотые метры: подешевеет ли жилье в Казани в 2021 году 255](#_Toc67077471)

[Российский строительный комплекс (rossk.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077472)

[Пандемия улучшила показатели по сданным вовремя новостройкам массового сегмента 257](#_Toc67077473)

[ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077474)

[Застройщики делают ставку на низкую ставку 259](#_Toc67077475)

[ИА Крыминформ (c-inform.info), Симферополь, 12 марта 2021](#_Toc67077476)

[Эксперт объяснил рост цен на жилье в Крыму дисбалансом спроса и предложения 260](#_Toc67077477)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021](#_Toc67077478)

[Доля эскроу-проектов среди петербургских новостроек за год выросла в 2,5 раза 260](#_Toc67077479)

[Банкфакс (bankfax.ru), Барнаул, 12 марта 2021](#_Toc67077480)

["Состояние устойчивое": власти пробуют уберечь погрязший в долгах "Барнаулкапстрой" от банкротства 261](#_Toc67077481)

[Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021](#_Toc67077482)

[На 20 регионов пришлось 78% от всего объема многоквартирного строительства 263](#_Toc67077483)

[Ваши личные финансы (vlfin.ru), Томск, 12 марта 2021](#_Toc67077484)

[Цифры: как выросли цены на жилье в Томске 263](#_Toc67077485)

[Калужские губернские ведомости (kgvinfo.ru), Калуга, 12 марта 2021](#_Toc67077486)

[Обанкротившиеся надежды 264](#_Toc67077487)

[АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021](#_Toc67077488)

[В России может стать еще на 10-15 тыс. больше обманутых дольщиков 266](#_Toc67077489)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077490)

[Глава Алтая требует выполнения обязательств перед дольщиками ЖК 266](#_Toc67077491)

[Urbanus.ru, Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077492)

[В России с эскроу строят свыше 50 млн "квадратов" 267](#_Toc67077493)

[Advis.ru, Санкт-Петербург, 12 марта 2021](#_Toc67077494)

[Что будет с ценами и спросом после окончания льготной ипотеки в Москве 267](#_Toc67077495)

[Gipernn.ru, Нижний Новгород, 12 марта 2021](#_Toc67077496)

[Более 55% многоквартирных домов России строятся через счета эскроу 269](#_Toc67077497)

[Gorodskoyportal.ru/tomsk, Томск, 12 марта 2021](#_Toc67077498)

[Губернатор Сергей Жвачкин на совещании штаба по строительству обратил внимание на проблемы отрасли 270](#_Toc67077499)

[ИА Амител (amic.ru), Барнаул, 12 марта 2021](#_Toc67077500)

[Виктор Томенко взял на личный контроль достройку ЖК "Парковый" в Барнауле 271](#_Toc67077501)

[РБК (rbc.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077502)

[Регионы оценили идею продления льготной ипотеки 272](#_Toc67077503)

[Техэксперт (cntd.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021](#_Toc67077504)

[Михаил Мишустин подписал распоряжение о распределении жилищных сертификатов и применении эскроу-счетов при погашении военной ипотеки 274](#_Toc67077505)

[БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077506)

[Жители столичного региона в январе получили почти 13 тысяч ипотечных кредитов 275](#_Toc67077507)

[Business FM (bfmufa.ru), Уфа, 12 марта 2021](#_Toc67077508)

[Обманутых компанией "Артемида" дольщиков не внесли в соответствующий реестр. В Минстрое Башкирии объяснили ситуацию необходимостью дополнительного финансирования 276](#_Toc67077509)

[Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 12 марта 2021](#_Toc67077510)

[Доходнее депозита 276](#_Toc67077511)

[Калужские губернские ведомости, Калуга, 12 марта 2021](#_Toc67077512)

[Обанкротившиеся надежды 278](#_Toc67077513)

[Строительная газета, Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077514)

[Что делать? 279](#_Toc67077515)

[Строительная газета, Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077516)

[Шлагбаум за околицей 283](#_Toc67077517)

[Тюменский курьер, Тюмень, 12 марта 2021](#_Toc67077518)

[Роботы не заменят людей. В ближайшие годы 286](#_Toc67077519)

[Республика Башкортостан, Уфа, 12 марта 2021](#_Toc67077520)

[Взяли под крыло 287](#_Toc67077521)

[Дело # Самара, Самара, 12 марта 2021](#_Toc67077522)

["Мы заряжены на изменения" 288](#_Toc67077523)

[Вестник Северо-Запада, Ростов-на-Дону, 12 марта 2021](#_Toc67077524)

[Вячеслав Битаров: "Никаких сбоев на пути к достижению национальных целей быть не должно" 291](#_Toc67077525)

[Сибирский деловой портал (sibdepo.ru), Кемерово, 12 марта 2021](#_Toc67077526)

[Кузбассовцы массово скупают новостройки 292](#_Toc67077527)

[Российская газета (rg.ru), Москва, 12 марта 2021](#_Toc67077528)

[Минстрой готовит законопроект о счетах эскроу на частные дома 292](#_Toc67077529)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

Dp.ru, Санкт-Петербург, 18 марта 2021

Игорь Креславский: "Застройщики должны исполнять обязательства!"

Автор: Никифоров Павел

Больше года назад Игорь Креславский ушел из строительного бизнеса, чтобы возглавить комитет по строительству администрации Петербурга. Как прошла адаптация, удалось ли из девелопера стать чиновником - в интервью "Деловому Петербургу"

Сейчас уже можете сказать, почему ушли из бизнеса на госслужбу? Скучно стало?

- Сам по себе строительный бизнес не может быть скучным, потому что там всегда все в движении. Но, тем не менее, в бизнесе все понятно было, а здесь для меня много нового.

Нового - хорошего или плохого?

- Я не могу характеризовать госслужбу понятиями "хорошее" или "плохое". По сравнению с бизнесом здесь процессы идут по-другому. Работу регламентирует бюджетное законодательство: закупки, контракты, промежуточный контроль - все проводится в строгом соответствии с процедурами. В бизнесе можно принимать решения очень быстро и сразу же их реализовывать, потому что ты несешь личную ответственность. А здесь ты - часть системы, часть города, часть правительства.

Больше бюрократии?

- Процедур намного больше. Но это и понятно, в бизнесе ты рискуешь собственными деньгами, а здесь - средства бюджетные - нельзя ошибиться.

Что за год больше запомнилось? Какими достижениями можете гордиться?

- Мы 35 социальных объектов сдали. И это только по адресной инвестиционной программе (АИП), которая финансируется из бюджета. Несколько объектов были введены в кратчайшие сроки. Это лучший результат за более чем 10 лет. С учетом инвесторских строек (когда строительство инфраструктуры ведется за счет застройщиков) город получил 61 социальный объект, среди которых школы, садики, поликлиники и больницы.

Бюджет вы исполнили?

- На 93,7% и это 26,5 млрд рублей. Из них на АИП пришлось 18,2 млрд рублей. Это рекордный показатель в процентном освоении с 2006 года и максимальный показатель в денежном исчислении с 2012 года. Не освоено всего 6,3%. И это тоже позитивный рекорд - наименьший показатель за 13 лет.

На этот год какие планы?

- Близко к показателям прошлого года. Мы планируем построить и ввести 30 объектов за счет АИП. Плюс по инвесторским планам будет сдано еще 25 социальных объектов.

А как бороться с застройщиками, которые не выполнили обещание построить социальные объекты? Год уже закончен, социальные объекты не сданы.

- Мы находим возможности договариваться, чтобы не создавать таких ситуаций. В ближайшее время заработает Градостроительная комиссия, которая будет рассматривать социальные обязательства застройщиков. Думаю, что комиссия, в составе которой будут представители профильных комитетов, сможет рассматривать в том числе и способы влияния на тех, кто не исполняет социальные обязательства.

А если застройщик будет банкротиться? Уходить от ответственности, а потом возникать под новым юрлицом?

- Не важно, какое название будет у компании, мы же будем работать по факту и так или иначе сможем отследить судьбу компании и добиться исполнения обязательств. Ведь застройщики не хотят публичной огласки - она негативно может повлиять на их репутацию. Как это будет осуществляться на деле - станет понятно, когда появится регламент комиссии. В любом случае, город должен получить все социальные объекты, поэтому застройщики должны исполнять обязательства!

Когда градкомиссия начинает работать?

- В этом году она начнет работу. Точную дату назвать не могу - решение будет приниматься на правительстве, но в этом году точно.

За счет чего удалось решить проблему с дольщиками строительной компании "Норманн"?

- Это было достаточно сложное решение. Крупнейший объект - более 2000 квартир, объем инвестиций - 2,6 млрд, поэтому было сложно найти решение без использования бюджетных денег, но оно было найдено. В ноябре было подписано соглашение между "РСТИ" (Росстройинвест) и городом. Инвестор сразу же приступил к работе, а уже в декабре был утвержден график производства работ. Инвестору предоставили в качестве компенсации участки под застройку. Сегодня застройщик уже активно ведет работу, точно по графику.

Участки это же территория Белорусского квартала? Этот квартал останется "белорусским"?

- В части названия - нет, решение о его наименовании будет принимать уже инвестор. Но по замыслу это симметричный квартал с тем, что строится в Белоруссии, идеология симметричности осталась. Название должно символизировать и отражать концепцию, но оно может быть другим.

По "Дальпитерстрою" проблемы есть с застройкой объектов? И что дальше будет с компанией?

- Мы плотно работаем с "Дальпитерстроем", у нас регулярно проходят совещания. Компания строит жилье и соцобъекты. Есть проблемы конечно, но они постепенно решаются. Все неидеально, далеко, но, тем не менее, движение есть. Мы следим, прежде всего, за тем, чтобы застройщик исполнил социальные обязательства, и достроил то, что уже начато.

После вступления в силу новых правил 214-ФЗ комитет по строительству утратил свои контролирующие функции по рынку жилья?

- Застройщики действительно не обязаны представлять нам отчеты, если они строят с привлечением проектного финансирования и по эскроу. Но при необходимости мы любые отчеты можем получить. И естественно, мы отслеживаем строительную готовность всех объектов.

Сейчас многие застройщики жалуются, что не могут получить проектное финансирование. Это так?

- Массовых отказов в финансировании в Петербурге не наблюдается. Добросовестные компании, которые хорошо зарекомендовал себя на рынке, чувствуют себя нормально и не испытывают проблем. Я считаю, что те, кто до сих пор работал без проблем, и сейчас точно также продолжат работать. А те, у кого были трудности, им легче не станет.

А проблема с рабочей силой на стройках действительно так остра?

- Мы проводили мониторинг, собирали данные по дефициту рабочей силы в строительной отрасли. По нашим оценкам, сегодня не хватает порядка 20 тыс. строителей. Причем, как на частных стройках, так и при возведении гособъектов, тех, что находятся в нашей зоне ответственности. Дефицит строителей в итоге выливается в рост себестоимости работ.

Подрядчики, которые работают на соцобъектах, работают в убыток?

- Если бы это было так, они бы не работали. Бизнес не будет работать в убыток. Сегодня в городе строится 90 соцобъектов - значит это выгодно. Процент же этой выгоды всегда индивидуален и зависит от многих факторов, в том числе и от менеджмента компании. Плановая прибыль обычно в сметах закладывается в 8%. Но если управление хромает, то можно и в минус сработать.

Раньше было много скандалов с подрядчиками на соцобъектах, сейчас их стало меньше. Хороших подрядчиков стало больше?

- Хороших подрядчиков в Петербурге много. Но строительство социальных объектов, само по себе, сложное дело. Нужно уметь не только строить, но и проектировать, знать сметное ценообразование, уметь работать с экспертизой и с пользователем, причем все в короткие сроки - это трудная задача. Каждый социальный объект, кстати, по-своему индивидуален, хотя и относится к категории типовых. Опыт работы прошлого года показал, что каждая школа, поликлиника или спортобъект - все они имеют свой особый характер. У каждого своя технология и особенности.

Какое количество застройщиков оптимально для рынка Санкт-Петербурга? Чем меньше, тем лучше?

- Это вопрос рыночной конъюнктуры. Я считаю, что не в количестве дело. Конкурентная среда должна быть. А то количество застройщиков, которое сейчас есть, план по национальному проекту выполняет.

[**https://www.dp.ru/a/2021/03/18/Igor\_Kreslavskij\_Zdes/**](https://www.dp.ru/a/2021/03/18/Igor_Kreslavskij_Zdes/)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 марта 2021, Игорь Креславский: "Застройщики должны исполнять обязательства!"**](https://news-life.pro/spb/278921098/)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 18 марта 2021

Риелторы оценили рост цен на жилье комфорт-класса в Москве в 2021 году

Автор: Семенова Валерия

С начала первого квартала жилье массового спроса подорожало на 6,5%. К сентябрю цены могут вырасти еще сильнее

С марта 2020 года по март 2021-го средняя стоимость 1 кв. м в столичных новостройках комфорт-класса выросла на 17%, следует из предоставленного "РБК-Недвижимости" обзора аналитиков компании Est-a-Tet.

К середине марта средняя стоимость "квадрата" в жилых комплексах комфорт-класса Москвы достигла 214 тыс. руб. (годом ранее - 183 тыс. руб.). Рост к первому кварталу 2019-го составил 25,9%. В компании отмечают, что цены росли и в начале года: с января по середину марта средняя стоимость 1 кв. м в сегменте увеличилась на 6,46%.

Спрос, предложение и цены на новостройки комфорт-класса в Москве

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период | Предложение новостроек комфорт-класса в Москве, тыс. кв. м | Спрос на новостройки комфорт-класса в Москве, тыс. кв. м | Средняя стоимость кв.м новостроек комфорт-класса в Москве, тыс. руб. |
| 1 кв. 2019 г. | 1102 | 446 | 170 |
| 2 кв. 2019 г. | 1076 | 446 | 170 |
| 3 кв. 2019 г. | 1173 | 420 | 175 |
| 4 кв. 2019 г. | 1068 | 512 | 174 |
| 1 кв. 2020 г. | 953 | 389 | 183 |
| 2 кв. 2020 г. | 1085 | 280 | 183 |
| 3 кв. 2020 г. | 955 | 383 | 189 |
| 4 кв. 2020 г. | 797 | 745 | 201 |
| 1 кв. 2021 г. (предварительно) | 797 | 532 | 214 |

Данные: Est-a-Tet

Общее предложение жилья в сегменте в компании оценивают в 14,6 тыс. квартир общей площадью 797 тыс. кв. м в 96 проектах, на долю комфорт-класса приходится 43,9% всех площадей на первичном рынке.

За год объем предложения новостроек комфорт-класса сократился на 16,3%. "Основным периодом вымывания предложения квартир комфорт-класса был четвертый квартал 2020 года, когда покупатели стремились успеть воспользоваться ипотечной программой с господдержкой, в этот период были отмечены рекордные темпы продаж", - поясняет директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев.

Вымывание существенного объема предложения на рынке комфорт-класса "РБК-Недвижимости" подтверждают и в компании "Бест-Новострой". "С начала 2021 года в Старой Москве стартовало пока только 11 проектов массового сегмента. Для сравнения, за последние три месяца 2020 года вышло вдвое больше: 22 проекта, - говорит председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова. - Число реализуемых проектов в сегменте относительно марта 2020 года сократилось почти на треть". Сокращение предложения на треть по площади за год подтверждают и в риелторской компании "Бон Тон".

В Est-a-Tet отмечают, что к середине года объем предложения может вырасти на 100-150 тыс. кв. м за счет вывода новых проектов. "На фоне высокого спроса и все еще доступной ипотеки застройщики, вероятно, будут стараться провести максимум стартов продаж до 1 июля, но дефицит предложения преодолеть не удастся", - считает Ирина Доброхотова. По оценке "Бон Тон", до окончания срока действия в России ипотечной госпрограммы (на момент публикации - 1 июля 2021 года) в продажу могут выйти шесть новых проектов.

Цены на новостройки комфорт-класса продолжат расти, уверены в Est-a-Tet, причем это касается и апарт-комплексов.

"Все московские проекты комфорт-класса строятся по проектному финансированию. Еще в 2020 году, с началом пандемии, когда возникли риски того, что продажи просядут, банки очень однозначно выражались в пользу того, что модели проектов предусматривают ситуацию с увеличением срока реализации, но при сохранении более высоких цен. Поэтому демпинга ждать не стоит - застройщики и банки цены снижать не будут", - рассуждает директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев. В числе других моментов, подогревающих рынок, эксперт отмечает два ожидаемых события - амнистию апартаментов и завершение ипотечной госпрограммы. В результате, по прогнозам компании, как минимум до сентября цены на жилье комфорт-класса продолжат расти, прирост к марту может составить порядка 7%.

Недавно столичные риелторы оценили рост цен на апартаменты в сегменте массового спроса. За год средняя стоимость "квадрата" недвижимости этого формата выросла на 19%. Апартаменты премиального сегмента подорожали еще сильнее - на 29,8%.

[**https://realty.rbc.ru/news/605359e09a794780e24012d7**](https://realty.rbc.ru/news/605359e09a794780e24012d7)

Версия в Чувашии (ch.versia.ru), Чебоксары, 18 марта 2021

Глава Чувашии отчитался перед Госсоветом о деятельности кабинета министров

Автор: Туманова Людмила

Набор вопросов

Глава Чувашии Олег Николаев отчитался перед Госсоветом республики за работу регионального кабинета министров в 2020 году. Обсуждение отчета показало, что некоторые народные избранники, судя по всему, плохо понимают, в чем заключаются их собственные функции и функции руководителя региона.

Глава Чувашии Олег Николаев отчитался перед Госсоветом за работу республиканского правительства в 2020 году. Он отметил, что в пошлом году региональный бюджет удалось исполнить только на 99,1 процента. Не потраченными остались 3260 млн рублей, из которых 1843 млн - средства федеральной казны. Несмотря на то, что ЧР не смогла освоить эти деньги, правительству удалось добиться их возврата. На них постоят детский сад в Новоюжном районе города Чебоксары и школу в деревне Кашмаши Моргаушского района. Часть средств направят на рекультивацию шламонакопителя "БОС" и покупку новых троллейбусов. В части исполнения национальных проектов отстающими в Чувашии на сегодня стали "Экология" и "Культура", в рамках реализации которых освоено 77.6 и 75,9 процентов от запланированного объема финансирования соответственно.

К числу проблемных направлений деятельности правительства также можно отнести снижение индекса промышленного производства. В 2020 году он составил 97,6 процентов. Замедлились и темпы жилищного строительства. По сравнению с 2019 годом они снизились на 12 процентов. По мнению Олега Николаева, немаловажную роль в таком падении сыграли ограничения, введенные в связи с распространением коронавируса и переход к эскроу-счетам.

А вот сельское хозяйство Чувашии в 2020 году - несомненный лидер. Агропромышленный комплекс показал рост в пять процентов. Как отметил Олег Николаев, в реальности эти показатели могут быть выше, так как часть фермеров не спешит выводить из тени реально полученные доходы. Сказались на развитии сельхозпроизводства и санкции, введенные в отношении России. С 2014 года индекс роста агропредприятий увеличился на четверть.

К числу перспективных отраслей можно отнести и туризм. Так, Чувашия стала пилотным регионом в сфере индустриального туризма. Кроме того, в республике вот-вот появится речной маршрут до Казани.

По окончании доклада руководителя региона парламентарии получили возможность задать наиболее интересующие их вопросы. Например, фракцию "Единой России" волновали проблемы образования и здравоохранения. А коммунист Григорий Данилов поинтересовался не собирается ли Олег Николаев передать кому-либо функции председателя правительства. "Нет. Я намерен и дальше продолжить работать в таком формате", - ответил глава Чувашии. Напомним, в соответствии с Конституцией ЧР руководитель региона имеет право возложить на себя обязанности председателя правительства, чем Олег Николаев и воспользовался еще будучи временно исполняющим обязанности. После победы на выборах в сентябре прошлого года он продлил эти полномочия. Глава региона отметил, что совмещение двух высших руководящих должностей поможет максимально скоординировать органы власти и добиться выполнения задач, которые ставит перед губернаторами президент РФ и федеральное правительство.

Стоит отметить, что совмещение поста главы республики и премьер-министра правительства как минимум позволяет сэкономить на содержании штата чиновников. Кроме того, опыт соседних регионов показывает, что подобная сепарация внутри высших органов власти субъектов федерации никак дополнительно не способствует их развитию. Ярким примером тому может служить Кировская область, где губернатор Игорь Васильев делегировал полномочия председателя правительства Игорю Чурину. Но пока о масштабном прорыве в экономике или социальной политике этого региона ничего не слышно. Кроме опыта соседей по ПФО, у Чувашии есть и собственный. Долгое время глава республики назначал премьер-министра. В конечном итоге ЧР оказалась в числе самых бедных субъектов РФ, а для социально-экономической реанимации потребовался федеральный куратор и несколько миллиардов рублей.

Однако, не смотря на столь серьезные обсуждения достаточно важных вопросов председателя фракции ЛДПР в Госсовете Константина Степанова интересовали куда менее масштабные из них. Например, он проявил любопытство в отношении роста количества пожилых людей, занимающихся спортом и дороги в микрорайоне "Университет" в Чебоксарах. И если ответ на первый вопрос все-таки входит в компетенцию кабинета министров (увеличение числа пенсионеров, занимающихся физкультурой, объясняется введенными льготами), то состояние дороги суженой до одной полосы, думается, все-таки компетенция администрации чувашской столицы. И вникать в локальные проблемы отдельно взятого муниципального образования губернатор и председатель правительства все-таки не должен. Для этого существуют соответствующие министерства, департаменты, управления и т.д. Ведь, если гендиректор завода встанет к станку и, вместо того, чтобы решать вопросы функционирования производства руководитель станет какие-нибудь втулки вытачивать, то предприятие с большой долей вероятности быстро разорится. Ответ настолько очевидный, что труднее понять причины, послужившие мотивом его задать.

Впрочем, сам Константин Степанов, видимо, предпочитает "вставать к станку". Так, узнав о том, что у жителей деревни Малые Атмени серьезные проблемы с водоснабжением, он предпочел привезти им тонну (по его словам) бутилированной воды и написать обращение в прокуратуру. А ведь мог бы, используя служебное положение, походить по кабинетам чиновников и добиться, чтобы вода из колодцев сельчан с приходом зимы не исчезала.

Также элдэпээровца почему-то заинтересовало, что именно Олег Николаев считает своим самым большим достижением на посту главы республики. Неоднозначный вопрос, тем более от депутата высшего законодательного органа, перед которым руководитель и правительство региона регулярно отчитываются о проделанной работе. Олег Николаев отказался отвечать на этот странный вопрос, сославшись на то, что оценка деятельности правительства и главы республики - это дело депутатов и жителей, а не самого руководителя. Что, в общем-то, справедливо и так же очевидно, как и в предыдущих ответах Степанову. В целом, Константин Степанов предсказуемо остался недоволен отчетом о работе, которую кабмин проделал за прошедший год. Что неудивительно. Особенно, если учесть тот странный набор вопросов, который он предложил главе. Но сложилось такое впечатление, что наиболее не понравилось лидеру фракции ЛДПР то, что депутату Государственной Думы Николаю Малову в виде исключения позволили продлить выступление на целых 60 секунд. Чем вызвано такое неприятие трудно сказать. Впрочем, наверное, чисто человеческим фактором самого Степанова.

Пожалуй, Константин Степанов вряд ли сможет хоть чем-то удивить коллег-парламентариев и жителей республики, чьи интересы он обязан отстаивать, как депутат на зарплате. Например, летом 2020 года в коалиции с фракцией КПРФ "соколы Жириновского" сбежали с 42-ой сессии, лишив ее кворума. Что это было - хамство, неуважение или нарушение трудовой дисциплины? Неужели народный избранник не видит масштаба возможностей, которые открывает ему депутатский мандат? А, может, видит, но использует их для реализации, скажем, каких-то личных амбиций? Об этом стоило бы задуматься непосредственно самим избирателям, которых он обязан представлять в парламенте. Но кого он там на сам ом деле представляет теперь большой вопрос.

[**https://ch.versia.ru/glava-chuvashii-otchitalsya-pered-gossovetom-o-deyatelnosti-kabineta-ministrov**](https://ch.versia.ru/glava-chuvashii-otchitalsya-pered-gossovetom-o-deyatelnosti-kabineta-ministrov)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 18 марта 2021, Глава Чувашии отчитался перед Госсоветом о деятельности кабинета министров**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/glava-chuvashii-otchitalsya-pered/92130740/)

Аргументы и Факты (perm.aif.ru), Пермь, 18 марта 2021

Конец долгостроям? Как решают проблемы обманутых дольщиков в Пермском крае

В последнее время краевые власти стараются решить проблемы обманутых дольщиков. И даже объявили, что 16 долгостроев в крае должны сдать до 2023 году.

На многочисленные вопросы читателей, касающиеся долгостроев, в прямом эфире в пресс-центре "АиФ-Прикамье" ответила заместитель министра строительства Пермского края, начальник управления жилищной политики Фаина Минх.

Берегись мошенников

Проблемные дома возводят за счет налогоплательщиков. А застройщики несут какую-то ответственность?

"В отношении большинства застройщиков возбуждены уголовные дела, в рамках которых рассматривают вопрос возмещения материального вреда как дольщикам, так и бюджету. Не всегда, конечно, получается эти средства взыскать. Например, когда застройщика признают банкротом. Но такая ответственность законом предусмотрена. Причин для приостановки строительства может быть несколько. Например, подрядчик продал квартиры и вывел деньги в другие структуры. Здесь налицо факт мошенничества. Или были финансовые просчеты со стороны застройщиков - они не рассчитали свои возможности. Эти причины приводят к тому, что у нас много таких объектов. Проблема не только в Пермском крае: на территории 74 субъектов есть долгострои, их около 2800".

Есть ли сегодня риск стать обманутым дольщиком?

"В России в 2019 г. был внедрен механизм эскроу-счетов: деньги дольщиков банк не передает подрядчику до тех пор, пока объект не сдан. Поэтому заключайте сделку с использованием эскроу-счетов. Они гарантируют максимальную защиту. Застройщик может не справиться с работой, но это уже не коснется дольщика. Но у нас есть еще дома, которые достраиваются без использования эскроу-счетов. Их начали возводить до изменения законодательства. С ними нужно быть осторожными и внимательными. Следует смотреть на условия договора. Раньше тоже существовали инструменты защиты участников долевого строительства, но появлялись все время механизмы, чтобы обойти закон (предварительные договоры, разные формы кооперативов)".

Судьба домов

Могут ли с дольщика потребовать деньги на завершение долгостроя?

"Если речь о федеральном механизме помощи дольщикам, дополнительно средства вкладывать не нужно. Но могут быть финансовые издержки у тех, кому решили сделать выплату. Потому что выплаты производятся не на всю купленную площадь, а до 120 кв. м. Но у нас таких единицы. Если принято решение о достройке объекта, то отстраивается весь объект и квартиры передаются по договорам долевого участия без доплаты со стороны дольщиков".

Что будет с долгостроями, которые даже не начали возводить?

"Нулевая степень готовности сейчас по 12 адресам: ул. Екатерининская, 175 (еще два дома так и не начали возводить); Уинская, 56; Кузнецкая, 43в; Карпинского, 114; Норильская, 2а; Лазурная, 100; Кедровая, 20, в Култаево; Тепличная, 2, 4, 6, 8, в Кондратово. Там, где готовность 0 %, скорее всего, будет принято решение о выплатах дольщикам. На достройку каждого из этих объектов нужно более 1 млрд руб. Если мы сейчас вложим миллиард, то через три года восстановим права дольщиков и получим на выходе прибыль (или сработаем в ноль). Второй вариант: сейчас сделать выплаты, восстановив права дольщиков, продать землю, а миллиард распределить на несколько объектов. Кроме того, некоторыми объектами интересуются застройщики. Разрешение на передачу таких площадок и аккредитацию подрядчика дает Минстрой РФ. В этом случае мы экономим время. Потому что застройщикам не нужно проводить конкурс по каждой процедуре, как нам. У каждого есть свой пул проверенных подрядчиков. Условие - застройщик должен показать, что у него есть средства на работы".

Завершат ли долгострой в ЗАТО Звездный?

"Сегодня есть семь объектов, по которым застройщики не признаны банкротами. По двум из них достройка силами подрядчика невозможна: хозяйственная деятельность не ведется. В числе таких - дом № 4б по ул. Бабичева. Объект давно бросил застройщик. Дольщики пытались своими силами завершить объект, но финансовые затраты очень серьезные. Мы инициировали через федеральный фонд процедуру банкротства, чтобы иметь возможность инвестировать средства госбюджета в этот объект для достройки дома или выплат гражданам".

[**https://perm.aif.ru/economic/realty/konec\_dolgostroyam\_kak\_reshayut\_problemy\_obmanutyh\_dolshchikov\_v\_permskom\_krae**](https://perm.aif.ru/economic/realty/konec_dolgostroyam_kak_reshayut_problemy_obmanutyh_dolshchikov_v_permskom_krae)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 марта 2021, Конец долгостроям? Как решают проблемы обманутых дольщиков в Пермском крае**](https://news-life.pro/perm-krai/278898644/)

[**Russia24.pro, Москва, 18 марта 2021, Конец долгостроям? Как решают проблемы обманутых дольщиков в Пермском крае**](https://russia24.pro/perm-krai/278898644/)

Realto.ru, Москва, 18 марта 2021

ДОМ.РФ: объем проектного финансирования застройщиков вырастет до 6 трлн рублей к концу 2021 года

Рынок проектного финансирования останется одним из ключевых драйверов роста банковского сектора в текущем году. Объем кредитных соглашений, заключенных банками с застройщиками, по состоянию на 1 февраля превысил 3 трлн рублей, и может вырасти в 2 раза - до 6 трлн рублей к концу 2021 года. Об этом в ходе Девятого Форума финансовых директоров строительной отрасли рассказал финансовый директор ДОМ.РФ Виктор Шлепов.

"Сегодня мы можем с уверенностью сказать, что переход жилищного сектора на новую модель финансирования успешно состоялся, а опасения и апокалиптические прогнозы - не реализовались. С использованием проектного финансирования сегодня уже строится 56% жилья в стране, а к концу 2022 года эта цифра достигнет 90-95%. Что особенно важно - проникновение проектного финансирования примерно одинаковое в малых и крупных городах, у крупнейших и малых застройщиков. Это говорит о том, что все компании, независимо от размера или географии, имеют равный доступ к банковскому кредитованию", - рассказал Виктор Шлепов.

По его словам, изменения пруденциального регулирования, реализованные Банком России в 2019 году, позволили кредитным организациям перейти на принципиально новую модель оценки риска при проектном финансировании жилищного строительства. А решения Правительства в отношении завершения части проектов по "старым" правилам - обеспечили плавный отрасли переход на новую модель финансирования, как для банков, так и для застройщиков. Он отметил, что на сегодня около 40 банков кредитуют проекты строительства жилья, в том числе 7 из них - имеют портфель свыше 1 млн кв. метров.

"Новая модель обеспечила эффективное и бесперебойное финансирование отрасли в период пандемии, в том числе при шоковом снижении спроса весной 2020 на фоне коронавирусных ограничений. Рост спроса, поддержанный мягкой денежно-кредитной политикой и программой субсидирования ипотеки, обеспечил покрытие судной задолженности остатками на эскроу-счетах свыше 114% на конец января. Это позволило банкам снизить средний уровень процентных ставок для застройщиков до 3-3,5%", - отметил спикер.

[**http://www.realto.ru/journal/articles/domrf-obem-proektnogo-finansirovaniya-zastrojshikov-vyrastet-do-6-trln-rublej-k-koncu-2021-goda/**](http://www.realto.ru/journal/articles/domrf-obem-proektnogo-finansirovaniya-zastrojshikov-vyrastet-do-6-trln-rublej-k-koncu-2021-goda/)

**Похожие сообщения:**

[**Пресс-релизы Arb.ru, Москва, 18 марта 2021, Объем проектного финансирования застройщиков вырастет до 6 трлн рублей к концу 2021 года**](https://arb.ru/b2b/press/obem_proektnogo_finansirovaniya_zastroyshchikov_vyrastet_do_6_trln_rubley_k_kontsu_2021_goda-10458450/)

[**Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 18 марта 2021, ДОМ.РФ: объем проектного финансирования застройщиков вырастет до 6 трлн рублей к концу 2021 года**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/03/18/domrf-obem-proektnogo-finansirovaniya-zastroischikov-virastet-do-6-trln-rublei-k-kontsu-2021-goda)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 18 марта 2021, ДОМ.РФ: объем проектного финансирования застройщиков вырастет до 6 трлн руб. к концу года**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124841&date=18.03.2021)

[**Квадрат.ру (kvadrat.ru), Санкт-Петербург, 18 марта 2021, Объем проектного финансирования застройщиков вырастет до 6 трлн рублей к концу 2021 года**](https://www.kvadrat.ru/news/20210318_obyem_proektnogo_finansirovaniya_zastroyschikov_vyirastet_do_6_trln_rubley_k_kontsu_2021_goda)

[**https://j.etagi.com/novosti/obem-proektnogo-finansirovaniya-zas/**](https://j.etagi.com/novosti/obem-proektnogo-finansirovaniya-zas/)

Комсомольская правда (kuban.kp.ru), Краснодар, 18 марта 2021

Ипотеке на Кубани прогнозируют рост

Автор: Панфилов Максим

В пресс-центре "Комсомольской правды" обсудили ситуацию на рынке жилищного кредитования

Ипотека была и остается одним из важнейших банковских продуктов для жителей Кубани. В регионе все еще строятся огромные объемы жилья, ежегодно сюда переезжают десятки тысяч россиян, поэтому вопрос доступности этих квадратных метров всегда актуален. Как банки и застройщики пережили непростой 2020 год? Не просела ли выдача ипотеки? И чего ждать в 2021 году? Ответы на эти и многие другие вопросы прозвучали во время дискуссионного клуба "Комсомольской правды" - Кубань", посвященного тенденциям рынка жилищного кредитования.

Дмитрий Микуцкий, начальник отдела анализа в области долевого строительства департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края. Фото: Сергей Мозольков

Эскроу берет свое

Общую картину в долевом строительстве обрисовал начальник отдела анализа в области долевого строительства департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края Дмитрий Микуцкий. По его словам, всего в рамках ФЗ №214 "Об участии в долевом строительстве" в крае сейчас возводится 809 объектов. Строится 13,5 млн кв. м жилья (больше 179 тыс. квартир). Притом что в период связанных с пандемией ограничений темпы строительства несколько снизились, а стоимость квадратного метра возросла по объективным причинам - стройматериалы подорожали, плюс не хватало иностранной рабочей силы, которая задействована у застройщиков на объектах.

Все больше жилых комплексов в крае строят уже с применением механизма эскроу-счетов, при котором деньги покупателей квартир аккумулируются на счете в банке, а застройщик получает их лишь после ввода домов в эксплуатацию. Впрочем, как считает Дмитрий Микуцкий, от использования этой схемы выигрывают и девелоперы, поскольку могут рассчитывать на стабильное и недорогое финансирование.

Елена Бакуменко, бизнес-лидер банка "Открытие" в Краснодарском крае. Фото: Сергей Мозольков

Спрос на диджитал

Дальше слово взяли представители кредитных организаций края. По словам бизнес-лидера банка "Открытие" в Краснодарском крае Елены Бакуменко, для банков 2020 год прошел не так болезненно, как для многих других коммерческих предприятий, поскольку через них проходили основные объемы господдержки. Что касается розничного кредитования, то ипотека осталась его драйвером.

- В прошлом году мы увеличили объем выдачи ипотечных кредитов в 2,4 раза, до 4,2 млрд рублей. Во многом это удалось благодаря "Госпрограмме-2020" со ставкой 5,85%. Также популярностью пользовалась льготная семейная ипотека - для пар, в которых с 2018 года родился второй или последующий ребенок. На две этих программы пришлось 45% общего объема ипотечных выдач банка в Краснодарском крае, - привела цифры Елена Бакуменко.

Тем не менее банк активно развивает и собственные программы. Так, в 2021 году появилось два новых продукта. "Ипотека Плюс" подразумевает, что, если клиент первоначально заплатил сумму больше, чем запросил в рамках ипотеки, то он может взять дополнительные средства на ремонт квартиры или на другие цели по той же ипотечной ставке. А "Нецелевой ипотечный кредит" предполагает выдачу денег с залогом в виде квартиры, что актуально для людей, у которых приобретаемое жилье - не единственное.

Главным трендом прошлого года, по мнению Елены Бакуменко, стал рост популярности цифровых каналов, особенно в четвертом квартале, когда каждая третья ипотека заводилась жителями Кубани удаленно - через кол-центры, интернет-порталы и мобильные приложения.

Также Елена Бакуменко озвучила требования, которые банк предъявляет к партнерам-застройщикам. По ее словам, "Открытие" сотрудничает с широким кругом девелоперов и их объектов, что стало возможно благодаря большой филиальной сети. Чтобы стать партнером банка, застройщик должен иметь в "портфолио" не менее 15 тыс. кв. метров сданного в строй жилья и работать только в рамках ФЗ №214 "Об участии в долевом строительстве".

- Хотелось бы отметить, что, если в 2019 году у большинства девелоперов финансовая документация не соответствовала требованиям банка, то сейчас ситуация в корне другая. Застройщики довольно быстро приспособились к новым условиям, и сегодня никаких проблем в процессе совместной работы не возникает, - прокомментировала Елена Бакуменко.

Финансовые условия для строительных компаний также весьма лояльные. Если квартиры в жилом комплексе продаются быстро и аккумулируется большая сумма на эскроу-счетах, то и процентная ставка для застройщика снижается пропорционально ей и может достигать всего 1%.

Согласно прогнозу аналитиков банка "Открытие", в 2021 году рост объема выдачи ипотеки продолжится, хотя и немного замедлится. Предположительно, по итогам года он может составить 35-40%.

Диана Липинская, директор краснодарского филиала банка "Центр-Инвест". Фото: Сергей Мозольков

2020-й превзошел ожидания

Директор краснодарского филиала банка "Центр-Инвест" Диана Липинская обратила внимание на то, что социальный эффект от действия государственных программ был немного снижен по независящим от банков причинам. Ипотека "подогрела" спрос, и цены на недвижимость в Краснодарском крае выросли еще больше.

Тем не менее на протяжении последних двух лет именно ипотека была драйвером розничного кредитования в регионе.

- Изначально мы планировали нарастить ипотечный портфель в 2020 году на 10-15%, но результат превзошел ожидания - по итогам года показатель составил 25,5%, то есть портфель вырос на четверть, - пояснила Диана Липинская. - Несмотря на то, что наш банк является региональным, сегодня он 17-й по объемам выдаваемой ипотеки в стране.

Среди знаковых тенденций на ипотечном рынке Диана Липинская назвала сокращение доли средств, выдаваемых на покупку вторичного жилья - в связи с ростом популярности "первички".

Другая важная тенденция - диджитализация банковских услуг. Кредитные организации и раньше активно цифровизировали свои сервисы, но пандемия стимулировала людей активнее ими пользоваться.

- Благодаря этому банки и застройщики быстро перешли на работу в "цифре", сейчас до 90% заявок в банке обрабатываются онлайн. В 2021 году финансовые организации будут налаживать дистанционное взаимодействие с МФЦ и полностью регистрировать сделки в онлайне, - считает Диана Липинская.

Рассказывая о продуктах, она уточнила, что "Центр-Инвест" сегодня является одним из банков, предлагающих клиентам "Накопительную ипотеку" - продукт, чье создание было инициировано министерством строительства и ЖКХ Краснодарского края. Его суть в том, чтобы за счет открытия вклада помочь людям накопить на первоначальный взнос по ипотеке. Часть средств при этом начисляется государством. По словам Дианы Липинской, как правило, люди очень быстро накапливают нужный объем денег и приходят за ипотекой. В данный момент программа пользуется большим спросом у населения.

- Мы, конечно же, развиваем и собственные ипотечные программы, которые также востребованы у жителей Краснодарского края. Сейчас людям важны такие параметры работы банка, как быстрое одобрение, возможность прийти в финансовую организацию всего один раз для заключения сделки, а также отсутствие комиссий и обязательной страховки. Все это мы готовы предложить, - рассказала Диана Липинская.

Представитель банка "Центр-Инвест" также прогнозирует в 2021 году умеренный рост ипотечного рынка Кубани. И даже если льготные программы прекратят свое действие, больших просадок не произойдет, поскольку спрос на жилье в Краснодарском крае всегда стабилен.

- Кроме того, государство рассматривает возможность поддержки коттеджного строительства. Конечно же, в нашем регионе такие программы будут весьма востребованы, поскольку люди предпочитают жить на земле, - добавила Диана Липинская.

Что касается сельской ипотеки под 2,75%, то данная программа была приостановлена на первые два месяца 2021 года, с марта Министерство сельского хозяйства РФ возобновило финансирование и восстановило лимиты. Так что в ближайшее время в банке будет возобновлен прием заявок.

Юлия Рубцова, отдела развития продаж Управления залогового кредитования розничных клиентов Банка РНКБ. Фото: Сергей Мозольков

Ипотечный портфель удвоился

Директор отдела развития продаж Управления залогового кредитования розничных клиентов Банка РНКБ Юлия Рубцова отметила, что спрос на жилье на первичном рынке подстегнул не только переезд на Кубань людей из других регионов.

- В рамках программ "Господдержка-2020" и "Семейная ипотека" наш банк выдал в 2020 году более 2,5 тысячи кредитов на общую сумму 6,2 млрд руб. Снижение ставок по ипотечному кредитованию сделало доступным ипотечные кредиты большему количеству граждан, что позволило реализовать отложенный спрос на приобретение квартиры, - констатирует Юлия Рубцова.

В итоге в 2020 году РНКБ практически удвоил свои ипотечные показатели, кредитный портфель вырос с 17 до 31 млрд рублей. По словам представителя банка, это стало возможно благодаря технологичности финансовой организации, так как обработка ипотечных заявок на 35% ушла в онлайн-сервисы - сейчас они поступают либо через личный кабинет партнера, либо через онлайн-анкету на сайте банка. Другим фактором стала лояльность РНКБ к оценке платежеспособности клиента - прочих заградительных требований банк не устанавливал.

Кстати, по оценке Юлии Рубцовой, программа "Господдержка-2020" позволила приблизить продажи кредитов на приобретение жилья на первичном рынке к объемам выдач на приобретение жилья на вторичном рынке. В частности, в последние полгода в РНКБ увидели увеличение количества сделок именно на первичном рынке. При этом банк продолжает активно кредитовать на приобретение жилья на вторичном рынке. В данном сегменте активную динамику показывают кредиты на покупку жилых домов с земельными участками. Более 20% выданных кредитов приходится на покупку домов. Офисы банка есть во всех муниципальных образованиях края, что также способствовало росту кредитного портфеля по итогам 2020 года.

Рассказывая о работе с застройщиками, Юлия Рубцова отметила, что активно развивать партнерский канал в Краснодарском крае банк начал как раз с 2020 года, и в данный момент не было ни одного девелопера, который бы не прошел процедуру аккредитации. Объясняется это, по мнению спикера, очень просто - все застройщики работают в рамках ФЗ №214 с применением эскроу-счетов и по умолчанию вынуждены соблюдать все требования современного законодательства. Никаких критериев сверх этого банк не устанавливает.

Комментируя готовность населения работать с эскроу-счетами, представитель банка заявила, что сейчас большинство людей уже хорошо понимают, о чем идет речь и почему им это выгодно.

Среди планов банка на 2021 год - перейти на полностью дистанционные механизмы заключения сделок и запустить ряд новых продуктов, включая кредитование приобретения паркинга и коммерческой недвижимости для физических лиц.

Татьяна Пичкуренко, главный специалист отдела партнерских продаж филиала Газпромбанка "Южный". Фото: Сергей Мозольков

Просрочка не выросла

Главный специалист отдела партнерских продаж филиала Газпромбанка "Южный" Татьяна Пичкуренко согласилась с тем, что именно продукты с госучастием пользовались в 2020 году наибольшим спросом - прежде всего благодаря низкой ставке. Люди стали рассматривать покупку жилья как способ сохранить сбережения и дополнительно заработать. И даже связанные с пандемией ограничения хотя и сказались на выдачах ипотеки локально, в коротком промежутке, по итогам года отразились на выдачах ипотечных кредитов не так уж сильно. По словам представителя Газпромбанка, начиная с апреля наблюдался стабильный рост.

- Мы делали большой упор на льготную и семейную ипотеки. Большим их преимуществом является и то, что это быстро выдаваемые кредиты с минимальным сроком рассмотрения. Фактически клиент с одобренной ипотекой уже через день-полтора может получить деньги, что немаловажно, учитывая, с какой скоростью растет стоимость квадратного метра жилья, - прокомментировала Татьяна Пичкуренко.

Также немалую долю в портфеле банка занимает выдача ипотеки на покупку домов с земельными участками. Причем нередко речь идет об очень дорогостоящем жилье - например, недвижимости в Сочи.

В 2021 году Газпромбанк планирует вернуть программу "Ипотека по двум документам", которая была прекращена в 2019 году. В ближайшие полтора месяца ее хотят возобновить, поскольку она пользовалась большим спросом у населения - причем при покупке жилья как на первичном, так и на вторичном рынке. Также в первом полугодии 2021 года банк запустит электронную регистрацию сделок, что продиктовано сложившимися реалиями и акцентом на дистанционную работу. Уже в ближайшем будущем ипотечным клиентам можно будет не посещать МФЦ для финальной регистрации сделки - все это будет делать банк.

Не обошли вниманием на круглом столе и вопрос просрочки по ипотечным кредитам. Ведь во время пандемии финансовое положение многих семей в крае ухудшилось, и не все оказались в состоянии обслуживать свои долги.

- Сначала государство ввело ипотечные каникулы, и мы активно предлагали людям такую возможность. Газпромбанк всегда отличался индивидуальным подходом к каждому клиенту, поэтому, конечно же, создал и свои механизмы помощи подобным клиентам - в частности, реструктуризацию ипотечных кредитов. Разумеется, воспользоваться ей может не каждый желающий - необходимо соблюсти ряд условий, подтвердить, что доходы человека действительно упали либо он потерял работу. Также обратиться за реструктуризацией в банк могут люди, у которых резко возросли расходы - например, умер кто-то из близких и нужны средства на похороны. Или кредит оформлен на женщину, а она уходит в декретный отпуск. Кстати, сегодня клиенту необязательно обращаться лично в офис банка, все можно сделать на сайте либо по телефонам горячей линии, - рассказала Татьяна Пичкуренко.

В целом же, по оценке представителей банков, доля просроченной задолженности в 2020 году практически не выросла и колеблется около 1%.

Наталья Карпик, старший ипотечный брокер клиентского отдела DOGMA. Фото предоставлено компанией Dogma

Квартиры покупали заочно

Старший ипотечный брокер клиентского отдела DOGMA Наталья Карпик рассказала о том, как ситуация выглядит со стороны застройщика.

По ее мнению, строительная компания многое сделала для того, чтобы клиенты могли подобрать и приобрести жилье дистанционно. Это и 3D-туры, и рендеры с различными вариантами планировок, и онлайн-трансляции со строительных площадок. Консультация клиентов на всех этапах заключения сделки также может происходить и дистанционно, что сильно облегчает для человека процесс покупки квартиры.

- Взаимодействие банка и клиента может целиком проходить в формате онлайн - начиная от подачи заявки и получения одобрения, заканчивая подписанием кредитного договора с помощью усиленной электронной подписи. Регистрация сделки также проходит дистанционно с помощью сервиса электронной регистрации, - рассказала Наталья Карпик.

Наталья уверена, что на сегодняшний день механизм удаленного заключения ипотечных сделок расширяет возможности клиентов по приобретению недвижимости. Как пример, в 2021 году компания DOGMA первая в ЮФО заключила сделку по военной ипотеке с использованием эскроу-счета и также была оформлена через онлайн-заявку.

- В целом 2020 год показал положительную динамику по увеличению количества ипотечных сделок в нашей компании. Прежде всего это связано с реализацией программы льготного ипотечного кредитования, которая позволила многим клиентам приобрести квартиру в ипотеку по сниженной процентной ставке, - пояснила Наталья Карпик.

Самыми востребованными программами банков в сфере ипотечного кредитования считаю льготную ипотеку "Господдержка-2020" и "Семейную ипотеку". Все жилые комплексы компании DOGMA - как в Краснодаре, так и в других городах - соответствуют условиям данных ипотечных программ.

Все участники мероприятия согласились с тем, что ипотека останется самым востребованным розничным продуктом на рынке. Ставки по-прежнему находятся на "историческом минимуме", а спрос на жилье на юге не ослабевает. Так что все - и банки, и застройщики, и население - заинтересованы в доступности жилищных кредитов.

КОНКРЕТНО

- 809 объектов сейчас возводится в крае в рамках ФЗ №214.

- 72 застройщика строят на Кубани 238 объектов (5 млн кв. метров) с применением механизма эскроу-счетов.

- По схеме эскроу сейчас заключено 173 тысячи договоров долевого участия.

- "Госпрограмма-2020" и льготная "Семейная ипотека" стали самыми востребованными у населения продуктами.

- Всего 1% может достигать ставка для девелоперов, если их жилой комплекс пользуется спросом и люди открывают много эскроу-счетов.

[**https://www.kuban.kp.ru/daily/27253/4383419/**](https://www.kuban.kp.ru/daily/27253/4383419/)

Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 18 марта 2021

НОСТРОЙ поделился "прорывными инициативами" в части развития ИЖС

НОСТРОЙ шагает в ногу со временем и меняет риторику в представлении своих идей. Теперь предложения НОСТРОЙ по развитию индивидуального жилищного строительства - вовсе не предложения, а "прорывные инициативы". Впрочем, прорыва в них, не много: развивать ИЖС НОСТРОЙ предлагает с помощью льготной ипотеки, льготного выделения земли под строительство и льготного подключения к инженерным сетям.

С презентацией "прорывных инициатив" национального объединения президент НОСТРОЙ Антон Глушков выступил 17 марта на выездном заседании правления Российского Союза строителей в Липецке. Регион является лидером в сфере развития ИЖС, опередив в минувшем году "даже Белгородскую область". По словам Глушкова, успехи Липецкой области связаны, в первую очередь, со "своевременным принятием необходимых решений и общим положительным настроем на развитие малоэтажки". В остальных регионах, по мнению Глушкова, малоэтажное строительство "находится на обочине", несмотря на то что спрос на него велик, а показатели ввода жилья немногим уступают строительству МКД.

Выходит, с ИЖС в стране не все так плохо, но хочется, чтобы было лучше. Поэтому НОСТРОЙ предлагает использовать для развития ИЖС уже проверенные инструменты - льготную ипотеку, эскроу счета, программу "Стимул", типовые проекты, инженерную подготовку территорий.

"Для того, чтобы резко нарастить объем ИЖС нужно принять решения по земле, потому что без льготного выделения земель никакого массового ИЖС не будет", - утверждает Глушков. И предлагает разрешить строительство на землях любых категорий, кроме сельхозугодий и охраняемых природных территорий.

"Ипотека - самое слабое звено в ИЖС. Чаще всего к проектам малоэтажного строительства пытаются применить обычную для МКД модель, что вряд ли правильно. Другой вариант ипотеки - это, по существу, потребительский кредит под очень высокий процент, что тоже не выход. Наилучшим здесь представляется поэтапное финансирование стройки", - отметил Глушков, не уточнив, какой инструмент в данном случае он имеет ввиду. Впрочем, строить за счет потребительского кредита президент НОСТРОЙ считает вполне допустимым, но после ввода дома в эксплуатацию выданный кредит следует рефинансировать.

Проблему с присоединением объектов ИЖС к инженерным сетям НОСТРОЙ предлагает решать через создание региональных операторов ИЖС, установление "выравненного платежа" за все виды сетей и газификацию всей страны до последнего потребителя. Из не упомянутых выше "прорывных инициатив" - комплексная застройка, реестр подрядчиков и управление территориями.

НОСТРОЙ поделился "прорывными инициативами" в части развития ИЖС

<http://sroportal.ru/news/nostroj-podelilsya-proryvnymi-iniciativami-v-chasti-razvitiya-izhs/>

Онлайн Тамбов (onlinetambov.ru), Тамбов, 18 марта 2021

СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома

СберБанк выдал около 1 млрд рублей ипотеки на строительство индивидуальных домов в январе-феврале 2021 года - как в рамках собственных программ, так и программ с господдержкой. Объем выданных кредитов более чем в два раза превышает показатель аналогичного периода за прошлый год - 413 млн рублей на ИЖС с учетом господдержки в январе-феврале 2020 года.

Николай Васев, Вице-президент, директор дивизиона "ДомКлик" Сбербанка:

Мы видим рост интереса россиян к индивидуальным домам и загородной недвижимости. Одним из основных факторов роста стало общее снижение ставок по ипотеке, запуск собственных программ на ИЖС, а также меры господдержки в данном сегменте. С начала года мы получили уже более 10 тысяч заявок на ИЖС в рамках различных программ, что почти на 50%, чем за первый квартал прошлого года. Сейчас государство уделяет большое внимание развитию ИЖС, мы со своей стороны постоянно работаем над улучшением условий и повышением доступности ипотеки на покупку и строительство частных домов.

СберБанк предоставляет ипотеку на строительство индивидуального жилого дома по ставке от 8,8% годовых. При привлечении к строительству подрядчика из списка аккредитованных по акции "Свой дом под ключ" - на территориях Белгородской, Воронежской, Курской, Орловской, Липецкой или Тамбовской областей - ставка составит от 7,9% годовых. Если же дом предназначен для постоянного проживания и зарегистрирован в Росреестре как вторичная недвижимость, то он подходит под программу кредитования "Готовое жилье" - ставка составит от 7,3% годовых. Также СберБанк предлагает кредит под 8% в рамках программы "Загородная недвижимость" на приобретение садового дома или дачи. По программе с госсубсидированием "Дальневосточная ипотека" кредит на собственный дом доступен по ставке от 1% годовых.

Ранее СберБанк реализовал первую сделку в сегменте ИЖС, предоставив комплексное решение по кредитованию, предусматривающее проектное финансирование девелопера и льготные условия ипотеки для покупателей жилья. Покупатели смогут приобрести жилье в ипотеку по сниженной ставке - от 6,2% годовых.

Оформить ипотеку на строительство или покупку готового дома можно онлайн на DomClick.ru.

То, что мы не публикуем на портале, всегда можно прочитать в нашем канале Telegram

Присылайте свои сообщения на номер 8-900-5-123-000 в whatsapp и viber

СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома

<https://www.onlinetambov.ru/businnes-news/sberbank-zafiksiroval-rost-interesa-na-ipoteku-na-individualnye-doma/>

Похожие сообщения (15):

* [БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://voronej.bezformata.com/listnews/zafiksiroval-rost-interesa-na-ipoteku/92124826/)
* [Пресс-релизы Bosfera.ru, Москва, 18 марта 2021, Сбербанк фиксирует рост интереса к ипотеке на индивидуальные дома](https://bosfera.ru/press-release/sberbank-fiksiruet-rost-interesa-k-ipoteke-na-individualnye-doma)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://news-life.pro/tambov/278918227/)
* [Аргументы и Факты (chr.aif.ru), Воронеж, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://chr.aif.ru/partners/sberbank_zafiksiroval_rost_interesa_na_ipoteku_na_individualnye_doma)
* [SberPress (press.sber.ru), Москва, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://press.sber.ru/publications/sberbank-zafiksiroval-rost-interesa-na-ipoteku-na-individualnye-doma)
* [БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://voronej.bezformata.com/listnews/zafiksiroval-rost-interesa-na-ipoteku/92118829/)
* [Моё! Online (moe-online.ru), Воронеж, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://moe-online.ru/news/byd-v-kurse/1088873)
* [TV губерния (tv-gubernia.ru), Воронеж, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](http://tv-gubernia.ru/novosti/ekonomika_i_biznes/nedvizhimost/sberbank_zafiksiroval_rost_interesa_na_ipoteku_na_individualnye_doma/)
* [Словости (slovosti.ru), Воронеж, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://slovosti.ru/voronezh/business/332944/)
* [ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 18 марта 2021, Сбербанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/company-news/entry/sberbank-rost-interesa-na-ipoteku-na-doma)
* [46ТВ (46tv.ru), Курск, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://46tv.ru/odnoj-strokoj/v-rossii/145997-sberbank-zafiksiroval-rost-interesa-na-ipoteku-na-individualnye-doma.html)
* [Пресс-релизы Arb.ru, Москва, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://arb.ru/b2b/press/sberbank_zafiksiroval_rost_interesa_na_ipoteku_na_individualnye_doma-10458355/)
* [Сбербанк (sberbank.ru), Москва, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://www.sberbank.ru/ru/press_center/all/article?newsID=8947e2b1-dbea-49f5-8dbd-4da830cf6ad1&blockID=1303&regionID=77&lang=ru&type=NEWS)
* [Пресс-релизы Facto.ru, Воронеж, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](https://facto.ru/pressrelizy/2021/03/sberbank_zafiksiroval_rost_interesa_na_ipoteku_na_individualnye_doma_/)
* [Realto.ru, Москва, 18 марта 2021, СберБанк зафиксировал рост интереса на ипотеку на индивидуальные дома](http://www.realto.ru/journal/articles/sberbank-zafiksiroval-rost-interesa-na-ipoteku-na-individualnye-doma/)

КартГеоцентр (kartgeocentre.ru), Москва, 18 марта 2021

Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года

С начала года Росреестр Хакасии зарегистрировал 201 договор участия в долевом строительстве, из них 189 - с использованием эскроу-счетов. В прошлом году за январь-февраль в долевое вступило 137 человек, а с использованием эскроу-счетов всего 11.

Улучшить жилищные условия с помощью ипотеки решилось чуть больше 1000 семей, что на 30% меньше, чем в 2020 году. Однако общее количество зарегистрированных прав, ограничений прав, обременений, зафиксированных Росреестром Хакасии, превышает прошлогодний показатель на 23%. Сюда входит регистрация прав собственности граждан, индивидуальных предпринимателей, бизнес-сообществ и регистрация прав на основании заявлений, поступающих от нотариусов республики.

Чаще всего жители Хакасии за два зимних месяца оформляли в собственность жилые помещения - порядка 3000 зарегистрированных прав. Далее следуют земельные участки, около 2700 прав. Меньше всего Росреестр Хакасии зарегистрировал прав на машино-места, всего 10.

<https://kartgeocentre.ru/itogi-raboty/bolee-200-semey-hakasii-vstupili-v-dolevoe-stroitelstvo-s-nachala-goda>

Похожие сообщения (1):

* [Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 18 марта 2021, Более 200 семей Хакасии вступили в долевое строительство с начала года](https://news.sputnik.ru/obschestvo/958c7393f1c1087cf8180b9d71534023ae84e667)

Екатеринбург Он-лайн (e1.ru), Екатеринбург, 18 марта 2021

Свердловскую область хотят исключить из программы льготной ипотеки. Что будет с ценами на квартиры?

Автор: Алемасова Наталья

Свердловскую область хотят исключить из программы льготной ипотеки. Что будет с ценами на квартиры?

О будущем рынка рассказала управляющая банком "Открытие" в регионе Наталья Алемасова

Свердловскую область планируют исключить из программы льготной ипотеки

Программу льготной ипотеки в Свердловской области могут свернуть уже в июле. По мнению Центробанка, эффект от ее продления в регионе может быть больше отрицательным, чем положительным. "Уже появились негативные эффекты: дополнительный спрос, который стимулируется льготной ипотекой, уходит прежде всего в рост цен - мы это видим по ряду регионов, где этот эффект уже стал негативным с точки зрения доступности жилья", - заявила Эльвира Набиуллина в интервью "Известиям".

Но 24 региона России могут рассчитывать на продление программы. Среди них соседи Екатеринбурга - Курган и Челябинск. Почему Свердловская область не попала в список льготников и что будет происходить с рынком ипотеки в 2021-м, E1.RU рассказала управляющая банком "Открытие" в регионе Наталья Алемасова. Публикуем ее колонку.

Интерес к ипотеке угасает

Ипотека в банковской системе в 2020 году выступила драйвером роста, в первую очередь благодаря господдержке и исторически низкой ключевой ставке. При этом в 2021 году мы не ожидаем продолжения бурного интереса. Одна из причин - рост цен на недвижимость, особенно значительным он был на первичном рынке.

Несмотря на низкие ставки, мы уже наблюдаем стабилизацию спроса: все, кто хотел приобрести квартиру с господдержкой, уже воспользовались этой возможностью. Количество заявок у нас снизилось по сравнению с сентябрем-октябрем 2020 года. Сейчас и предложений стало меньше - новые объекты только начинают строить. По нашим ожиданиям, ипотека в 2021 году стабилизируется. Но мы ждем роста интереса к потребительским кредитам и автокредитованию - с текущих 7% примерно до 12%.

Почему льготную ипотеку не продлят?

Я думаю, что Центробанк при выборе регионов, в которых программу можно продлить, смотрел на среднюю сумму в чеке ипотеки. Средняя стоимость квадратного метра жилья в Челябинске процентов на 40 ниже, чем в Екатеринбурге. Если мы возьмем объем выданных ипотечных кредитов в Екатеринбурге и разделим их на количество, получим цифры гораздо выше, чем в Челябинске и Кургане. Это говорит о том, что ипотеку берут на покупку более дорогостоящего жилья.

Получается, что сейчас в регионе госпрограмма стимулирует покупку квартир премиум-класса. Регулятор мог рассуждать так: если ипотека растет в этом сегменте, значит, у людей есть деньги, если это так, то госпрограмма не нужна. Мы со стороны банков эту программу рассматриваем в первую очередь как меру поддержки населения.

Цены на квартиры упадут?

После завершения программы возможна корректировка цен. Я бы не сказала, что падение, но корректировка - да. В диапазоне примерно 3-5% - на новостройки, при условии стабилизации спроса. Застройщики хорошо чувствуют рынок, он реагирует очень гибко. Если нужно продавать квартиры, цены на них снижают.

К удорожанию квартир в 2020 году привели несколько факторов. Среди них - выросший спрос и стоимость стройматериалов. Где-то сыграла роль импортная составляющая, а где-то - сама пандемия: производителей стало меньше. А вот банковские кредиты (введение эскроу-счетов) практически не влияют на цену: на сегодняшний день почти все застройщики платят не больше 1%. Наполнение эскроу-счетов происходит быстрее, чем выборка кредита, - застройщики строят медленнее, чем продают, поэтому расходы по кредитам крайне низкие.

Какой будет ставка по ипотеке в 2021 году?

На сегодняшний день без учета льготной ипотеки средняя ставка на жилищные кредиты - 7,3-7,5%. Рост и падение этих ставок очень привязаны к изменению ключевой ставки, тут нельзя предугадать. Если ставки будут подниматься, мы будем вынуждены за ними следовать.

Все виды ипотеки связаны: если снижается ставка на новостройки, она снижается также на вторичный рынок, семейные и военные программы. Мы не регулируем их отдельно.

В Свердловской области мы видим очень низкий уровень просрочки по ипотеке - порядка 1,5%. Это исторически самый низкорисковый сегмент. И в 2021 году, несмотря на выросшее число ипотечных кредитов, у нас нет опасений, что число просроченных задолженностей будет расти.

Напомним, учредить льготную ипотеку Владимир Путин поручил правительству еще в апреле 2020 года. Таким образом в правительстве планировали подстегнуть заемщиков к активному кредитованию и расшевелить ипотечный и строительный рынки, замершие из-за коронавируса. По этой программе ипотеку можно оформить под 6,5% годовых, а разницу между 6,5%, которые будут платить заемщики, и рыночной ипотечной ставкой банкам возместит государство. При этом льготная процентная ставка распространяется на весь срок кредитования.

В феврале 2021 года Владимир Путин захотел продлить программу льготной ипотеки под 6,5% до 2024 года. Он поручил правительству представить предложения по реализации льготных ипотечных программ, мы спросили у сенатора Аркадия Чернецкого, зачем это нужно.

Прочитайте также историю семьи Доргоевых из Екатеринбурга, которую банк хотел лишить жилья из-за долга в 40 тысяч рублей. Но за заемщиков вступился олигарх Игорь Алтушкин, он принял решение погасить остаток ипотеки, чтобы супругов с тремя детьми не выселили на улицу.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции

<https://www.e1.ru/news/spool/news_id-69818084.html>

Похожие сообщения (2):

* [БезФормата Екатеринбург (ekaterinburg.bezformata.com), Екатеринбург, 18 марта 2021, Свердловскую область хотят исключить из программы льготной ипотеки. Что будет с ценами на квартиры?](https://ekaterinburg.bezformata.com/listnews/programmi-lgotnoy-ipoteki-chto/92117845/)
* [Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 18 марта 2021, Свердловскую область хотят исключить из программы льготной ипотеки. Что будет с ценами на квартиры?](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/68668095/)

Цемент (jcement.ru), Санкт-Петербург, 18 марта 2021

Ресурсы для проектного финансирования до 2025 года превысят потребность застройщиков

Согласно совместному исследованию, проведенному ДОМ.РФ и "Центром макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования" (ЦМАКП), в прогнозе на 2021-2025 годы российские банки способны полностью покрыть растущие потребности застройщиков в проектном финансировании. Так, даже в самом пессимистичном сценарии банковский потенциал по проектному финансированию превысит девелоперскую потребность в 2,1 раза.

Базовый сценарий развития этого сегмента кредитования предполагает потребность застройщиков в 2025 году в 6,5 трлн рублей при потенциале банковской системы в 17,4 трлн рублей. Во всех сценариях прогноза на 2021-2025 годы совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности девелоперов в 2-4 раза.

"Расчеты показывают, что при любой траектории развития экономики российские застройщики в ближайшие годы не будут испытывать дефицита банковского финансирования. Более того, покрыть их потребности с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ. При этом потенциал негосударственного банковского сектора ниже и составляет 10-15 % рынка. Во многом это объясняется тем, что частные игроки сконцентрированы в России на других направлениях бизнеса", - говорит руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олег Солнцев.

Ускорить рост потенциала негосударственных банков можно за счет мер по системному развитию рынка проектного финансирования, указывается в исследовании. Большое значение для этого имеет полномасштабный запуск инфраструктурных облигаций.

"Это новый для российского рынка инструмент, который поможет застройщикам привлечь долгосрочные финансовые ресурсы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры. Как результат, экономика масштабных проектов жилищного строительства с большой инфраструктурной нагрузкой улучшится и банки гораздо охотнее будут их кредитовать", - комментирует руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

По оценкам аналитиков, благодаря инфраструктурным облигациям совокупный потенциал проектного финансирования в России может увеличиться на 1,5 трлн в год, в том числе для негосударственных банков - на 136 млрд рублей в год.

Проектное финансирование - развивающийся в России сегмент кредитования бизнеса, возникший в результате реформы долевого строительства. По новым правилам девелопер строит дом не на деньги граждан, а за счет банковского кредита. Деньги дольщиков хранятся на специальных счетах эскроу, застройщик получает эти средства только после ввода дома в эксплуатацию.

На 1 февраля 2021 года общий объем открытых застройщикам кредитных линий в рамках проектного финансирования превысил 3 трлн рублей. Из них девелоперами выбрано 1,1 трлн рублей. При этом общая сумма средств граждан на счетах эскроу составила 1,3 трлн рублей. Высокая наполненность счетов эскроу позволяет банкам предлагать пониженные ставки по проектному финансированию. Средние ставки в разных федеральных округах сейчас составляют 1,8-4,3 % (по другим кредитам нефинансовым организациям на срок более одного года - 6,8 %).

География: Россия

Источник: ДОМ.РФ

Источник фото: Pixabay

Ключевые слова: строительство

Использование опубликованных на сайте новостных материалов допускается только с упоминанием источника (журнал "Цемент и его применение") и активной гиперссылкой на цитируемый материал.

Поделиться:

18.03.2021 Объем производства цемента в Казахстане в январе-феврале 2021 года вырос на 35,3 %

Объем производства конструкций строительных сборных из бетона сократился на 7,5 %.

География: Казахстан

17.03.2021 Объем производства цемента в России в феврале 2021 года вырос на 11,2 %

По итогам января-февраля 2021 года объем производства цемента сократился на 8,6 %.

География: Россия

17.03.2021 Производства цемента в Китае в январе-феврале 2021 года выросло на 61,1 %

По сравнению с январем-февралем 2019 года объем производства вырос на 13,5 %.

География: Китай

17.03.2021 Филиал БЦЗ № 3 увеличил объем промышленного производства по итогам 2020 года

Загрузка производственных мощностей по сравнению с 2019 годом выросла на 11-12 %.

География: Беларусь

<https://jcement.ru/content/news/resursy-dlya-proektnogo-finansirovaniya-do-2025-goda-prevysyat-potrebnost-zastroyshchikov/>

Idsmedia.ru, Омск, 18 марта 2021

На строительство жилья в Тюмени выделят 5 миллиардов

В рамках национального проекта "Жилье и городская среда" в Тюменской области планируется ввести 1 млн. 560 кв. метров жилья, что позволит решить жилищный вопрос 2251 семье. На эти цели из областного бюджета направят 5 млрд. рублей.

Об этом сообщил начальник главного управления строительства Тюменской области Павел Перевалов на открытии II Градостроительного форума Тюменской области на пленарной сессии "Итоги работы строительного комплекса за 2020 год и перспективы развития отрасли в 2021 году".

Он также отметил, что в регионе активно развивается инфраструктура. Такому активному развитию послужили, в том числе, изменения в законодательстве.

"Застройщиков наверняка порадовали изменения в Бюджетном кодексе, которые позволили нам приобретать жилье по договорам долевого участия в домах с проектным финансированием. Это очень важно, так как многие проекты комплексной застройки серьезно поддерживаются за счет жилищных программ региона. На данные цели в прошлом году было выделено более 5 млрд. рублей, 2 641 семья получила квартиры", - отмечает Павел Перевалов.

В 2020 году в области построили 20 социальных объектов, из них 7 школ и 4 детских сада. Отремонтировали 750 км дорог, построили дорожную развязку в городе. На данный момент идет строительство еще одной развязки, а также 112 домов площадью 1 млн. 175 тысяч кв. метров.

II Градостроительный форум-выставка "Современное строительство и архитектура" проходит в Тюмени с 16 по 18 марта. В мероприятии участвуют представители строительного бизнеса, главного управления строительства, администраций Тюмени и области, работники банковской сферы и общественные организации.

В программе форума-выставки обсуждение вопросов современного строительства: итоги работы и перспективы развития, освоение территорий, малоэтажная застройка, возможности использования частных секторов, новые материалы для строительства и благоустройства.

18.03.2021

<https://sectormedia.ru/news/stroitelstvo90/v-tyumeni-vydelili-sredstva-na-reshenie-zhilishchnykh-voprosov/>

Rosinvest.com, Москва, 18 марта 2021

В Сбербанке сообщили о росте спроса на ипотеку для строительства частных домов

"Сбербанк выдал около 1 млрд рублей ипотеки на строительство индивидуальных домов в январе-феврале 2021 года - как в рамках собственных программ, так и программ с господдержкой", - говорится в сообщении.

В Сбербанке отметили, что объем выданных кредитов более чем в два раза превышает показатель аналогичного периода за прошлый год, когда было выдано кредитов на 413 млн рублей.

"Мы видим рост интереса россиян к индивидуальным домам и загородной недвижимости. Одним из основных факторов роста стало общее снижение ставок по ипотеке, запуск собственных программ на ИЖС, а также меры господдержки в данном сегменте", - отметил вице-президент, директор дивизиона "ДомКлик" Сбербанка Николай Васев.

Он добавил, что с начала года в Сбербанк поступило более 10 тыс. заявок на ИЖС в рамках различных программ, что почти на 50% больше, чем за первый квартал прошлого года.

"Сейчас государство уделяет большое внимание развитию ИЖС, мы со своей стороны постоянно работаем над улучшением условий и повышением доступности ипотеки на покупку и строительство частных домов", - подчеркнул Васев.

Сбербанк предоставляет ипотеку на строительство индивидуального жилого дома по ставке от 8,8% годовых. При привлечении к строительству подрядчика из списка аккредитованных банком по спецпрограмме - на территориях Белгородской, Воронежской, Курской, Орловской, Липецкой или Тамбовской областей - ставка составляет от 7,9% годовых. Если дом зарегистрирован в Росреестре как вторичная недвижимость, то ставка составит от 7,3% годовых.

Ранее сообщалось, что Сбербанк запустил пилотную сделку по кредитованию индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в Липецкой области с льготной ставкой по ипотеке от 6,2%. Пилотная программа с использованием счетов эскроу будет реализована в Липецкой области в селе Ленино. Всего планируется построить 23 блокированных жилых дома общей площадью 19 тыс. кв.м.

Ранее вице-премьер РФ Марат Хуснуллин заявлял, что льготные ипотечные программы нужно расширять на индивидуальное жилищное строительство. Он заверил, что правительство совместно с ЦБ ведет активную работу по решению вопроса снижения стоимости ипотечных кредитов для заемщиков.

<http://rosinvest.com/novosti/1435596>

ТАСС, Москва, 18 марта 2021

"Сбер" удвоил объем выдачи ипотеки на строительство частных домов

На строительство индивидуальных домов в январе-феврале банк выдал около 1 млрд рублей ипотеки

МОСКВА, 18 марта. /ТАСС/. Сбербанк выдал около 1 млрд рублей ипотеки на строительство индивидуальных домов в январе-феврале 2021 года, это более чем в два раза превышает результаты за аналогичный период прошлого года. Об этом в четверг сообщила пресс-служба кредитной организации.

"Сбербанк выдал около 1 млрд рублей ипотеки на строительство индивидуальных домов в январе-феврале 2021 года - как в рамках собственных программ, так и программ с господдержкой. Объем выданных кредитов более чем в два раза превышает показатель аналогичного периода за прошлый год - 413 млн рублей на ИЖС с учетом господдержки в январе-феврале 2020 года", - говорится в сообщении.

Интерес россиян к индивидуальным домам и загородной недвижимости растет, факторами роста стали общее снижение ставок по ипотеке, запуск программ на ИЖС, а также меры господдержки, прокомментировал вице-президент, директор дивизиона "ДомКлик" Сбербанка Николай Васев. "С начала года мы получили уже более 10 тысяч заявок на ИЖС в рамках различных программ, что почти на 50% больше, чем за первый квартал прошлого года. Сейчас государство уделяет большое внимание развитию ИЖС, мы со своей стороны постоянно работаем над улучшением условий и повышением доступности ипотеки на покупку и строительство частных домов", - цитирует его пресс-служба.

В конце февраля сообщалось, что Сбербанк запустил пилотный проект развития ИЖС - застройщик в Липецкой области получит проектное финансирование в размере 0,5 млрд рублей для возведения таунхаусов, а покупатели - льготную ипотеку по ставке от 6,2%. Также отмечалось, что банк планирует предлагать комплексные решения для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) - проектное финансирование для застройщиков и льготные условия по ипотеке для покупателей частных домов - во всех регионах России со второго полугодия 2021 года.

Ранее министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин сообщал, что законопроект, который распространит механизм счетов эскроу на индивидуальное жилищное строительство, планируется внести в Госдуму в весеннюю сессию. Кроме того, Минстрой РФ разрабатывает механизмы ипотечного кредитования объектов ИЖС. По словам Файзуллина, без развития индивидуального жилищного строительства невозможно выполнить национальную задачу по введению 1 млрд кв. м жилья до 2030 года.

<https://tass.ru/nedvizhimost/10934027>

Похожие сообщения (6):

* [Агентство Политических Новостей (apn.ru), Москва, 18 марта 2021, Сбербанк удвоил выдачу ипотеки на индивидуальное жилое строительство](https://www.apn.ru/index.php?newsid=39485)
* [Rus-business (rus-business.com), Москва, 18 марта 2021, "Сбер" удвоил объем выдачи ипотеки на строительство частных домов](http://rus-business.com/sber-udvoil-obaem-vdatchi-ipoteki-na-stroitelystvo-tchastnh-domov.html)
* [Tatre (tatre.ru), Казань, 18 марта 2021, "Сбер" удвоил объем выдачи ипотечных кредитов на строительство частных домов](https://www.tatre.ru/articles_id21851)
* [Finanz.ru, Москва, 18 марта 2021, "Сбер" удвоил объем выдачи ипотеки на строительство частных домов](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/sber-udvoil-obem-vydachi-ipoteki-na-stroitelstvo-chastnykh-domov-1030222866)
* ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 18 марта 2021, "Сбер" удвоил объем выдачи ипотеки на строительство частных домов
* ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 18 марта 2021, "Сбер" удвоил объем выдачи ипотеки на строительство частных домов

Новострой.ру, Москва, 18 марта 2021

Эксперт: решить проблему обманутых дольщиков удастся к концу 2024 года, но могут появиться новые пострадавшие

До конца 2024 года проблема обманутых дольщиков будет решена, полагает Антон Мороз, вице-президент НОСТРОЙ. Однако, это не говорит о том, что больше никогда не появится проблемных объектов, отмечает эксперт.

Антон Мороз

"Мы рассчитываем, что увеличение количества долгостроев еще на 10% - это тот возможный допустимый предел, который рассчитывается из объема жилья, строительство которого завершается сейчас по постановлению правительства, то есть вне рамок проектного финансирования и эскроу-счетов. Такого осталось не более 40% в общей массе строящегося жилья и еще 7-8% жилья, которое строится по иным моделям финансирования, где, к сожалению, нам непонятны риски, которые несут застройщики. Новые долгострои, строительство которых велось по новым правилам, могут появиться, но это уже будет связано с иными объективными причинами. Главное, что эти причины будут устранимы за счет совместного регулирования банков, государства и застройщиков в пользу покупателей жилья", - полагает эксперт.

Сейчас, по словам Антона Мороза, на решение проблем всех обманутых дольщиков к 2024 году в стране необходимо 300 миллиардов. Эта сумма уже учитывает те денежные средства, которые поступили как в виде государственной поддержки, так и в виде взносов застройщиков в фонд защиты прав дольщиков, отмечает спикер.

"Основные сложности решения проблем обманутых дольщиков связаны с необходимостью подбора под каждый сложный объект индивидуальной модели финансирования, особенно выходящей за пределы финансирования за счет имеющихся фондов; трудностью с поиском инвестора, который будет работать с долгостроем и рисковать своей репутацией при достройке такого объекта, строящегося зачастую с нарушением всех возможных нормативных, технических, разрешительных документов, на незарегистрированных земельных участках с отсутствующим подключением к инженерным сетям. К сожалению, каждый регион вынужден решать такую ситуацию в ручном режиме самостоятельно, и привлекать только федеральные денежные средства на решение таких проблем невозможно. Здесь необходима слаженная работа региональных властей, строительного комплекса в регионе для подбора необходимого механизма решения задачи без ущерба населению и застройщику, который согласится данную проблему взять на себя", - комментирует эксперт.

Напомним, Владимир Путин, говоря про проблемы обманутых дольщиков, заявил, что необходимо последовательно разбираться с долгами прошлых лет, а также призвал руководителей органов прокуратуры в регионах страны лично контролировать эту ситуацию. Также, отметил президент, следует "отслеживать правоприменительную практику, не допускать новых проблем, чтобы недобросовестные застройщики, а то и откровенные жулики просто, не отыскивали каких-либо юридических лазеек для обмана людей".

Новость по данной теме12 марта 2021

С учетом уже вложенных средств решение проблемы обманутых дольщиков в России требует финансирования в размере около 300 млрд рублей, заявил Константин Тимофеев, гендиректор фонда защиты прав дольщиков.

Долгостроями могут стать еще 10% ЖК, решить проблему обманутых дольщиков можно за 300 миллиардов рублей

Квартиры от застройщиков с акциями

Все спецпредложения

Эксперт: решить проблему обманутых дольщиков удастся к концу 2024 года, но могут появиться новые пострадавшие

Антон Мороз

<https://www.novostroy.ru/news/investors/ekspert-reshit-problemu-obmanutykh-dolshchikov-udastsya-k-kontsu-2024-goda-no-mogut-poyavitsya-novye-postradavshie/>

Деловой квартал Нижний Новгород (nn.dk.ru), Нижний Новгород, 18 марта 2021

Эмоциональный рынок новостроек 2020. Последствия ажиотажа

Автор: Архипов Виталий

2020 год оказался весьма нестандартным для рынка недвижимости. Нижегородская область не стала исключением. Причины, конечно, на поверхности: коронавирус и карантинные меры, нестабильная экономическая ситуация, меры господдержки строительной отрасли. Но масштаб последствий удивил даже бывалых участников рынка. Рынок управлялся эмоциями. Но в бизнесе важнее цифры. Так о чем же нам говорят итоговые показатели рынка жилья 2020? Об этом - в аналитическом обзоре Группы компаний "Приволжье".

О компании

Группа компаний "Приволжье" станет участником бизнес-форума "О недвижимости: рынок после 2020". Директор ГК "Приволжье" Елена Титова выступит с докладом на тему: "Каким был рынок новостроек 2020: изменения спроса и аналитика. Куда движется региональный рынок новостроек в 2021-м".

На бизнес-форуме "О недвижимости: рынок после 2020" вы узнаете, как изменился рынок недвижимости, где сейчас искать большую доходность и какие объекты наиболее востребованы среди покупателей. А также: тренды в сфере недвижимости, опыт ведущих застройщиков других регионов, актуальные изменения в законодательстве.

Вернулись к 2018 году

В целом, Нижегородская область последнюю пятилетку, начиная с 2015 г. отличалась относительно ровными показателям. И по динамике спроса, и по динамике цен. Люди не покупали больше, чем могли себе позволить. Средняя заработная плата существенно не увеличивалась- рост не перекрывал уровень инфляции. Количество людей-покупателей в регионе тоже не прибавлялось; в Нижнем Новгороде, по сравнению с Москвой и северной столицей миграционные процессы не выражены.

Тем не менее, новостройки продавались. Жизнь шла своим чередом, нижегородцы решали насущные жилищные вопросы: меняли старое на новое, сходились и разъезжались, увеличивали площадь при рождении нового члена семьи. Количество официально зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) по Нижегородской области колебалось около отметки в 11 тысяч.

Кроме допандемийного 2019 года - он оказался совсем плохой. Спрос снизился почти на четверть - 24%. Ввод жилья тоже упал.

Однако, даже в депрессивной ситуации можно найти и положительные моменты. Застройщики, вынужденные бороться за покупателя, стали создавать более привлекательные проекты.Продажа квартир с отделкой "под ключ", или в качественной предчистовой стала нормой для стандарт и комфорт класса. Девелоперы стали более внимательно относится к эффективности, эргономичности площадей квартир.

Хорошие продажи в начале 2020 были только у популярных проектов, прочие сбывали 5-10 квартир в месяц. Пока не настала весна. Спрос из "бытового" стал "инвестиционным". В марте напряжение витало в воздухе по всем новостным фронтам. Неопределенность - вот один из лучших генераторов покупателей на самый стабильный актив - недвижимость. Поэтому небольшой всплеск продаж пришелся на март.

Карантинные меры апреля негативно сказались на продажах. Покупатели физически не могли попасть в отделы продаж, застройщики не подстроились под современные способы коммуникаций (виртуальные показы, электронные сделки). Пострадала и вторичка: никаких просмотров, люди просто боялись контактировать. Кроме того, из-за той же неопределенности часть продавцов просто передумали продавать.

С мая кардинально картину изменила программа ипотечной стимуляции рынка. Ставка по ипотеке стала стала ниже в среднем на 3 процентных пункта по сравнению с 2019 годом

Конечно, в выигрыше оказались новостройки. Некоторое время процессы "разогревались". Пик продаж в итоге пришелся на сентябрь. В отделах продаж некоторых девелоперов люди стояли в очереди в коридорах. Сотрудничество с агентствами застройщики постарались свести к минимуму, - дополнительный источник клиентов оказался не нужен. Первичный рынок перетянул на себя покупателей со вторичного рынка жилья. Часть предложения вторички на фоне общего шума - ушла с рынка, продавали только те, кому очень важно было продать. Покупать стало нечего.

7604 штуки - 72% квартир в было приобретено с использованием ипотеки. В предыдущие годы - около 60%. Но самое важный показатель, не количество. А объем выданных в ипотеку денег, - он вырос на 53%. Более 76 млрд. рублей заняло население Нижегородской области в ипотеку в 2020 году.

Цифра масштабная. Не исключено, что люди поддались эмоциональным решениям, не рассчитали грамотно силы. Для будущего рынка это стратегически неприятно - возможно, мы увидим последствия ближайшие 3-5 лет: высокий уровень закредитованности, снижение покупательской способности, банкротства.

Итог года же показал, что вся эта объемная стимуляция спроса не вырастила рынок. По количеству продаж квартир в новостройках Нижегородская область лишь вышла на уровень 2018 года, и то немного не дотянула - 10,5 тыс. квартир.

Прочие рекорды и антирекорды 2020 года

объем предложения на вторичном рынке сократился в 2 раза (по сравнению с аналогичным периодом, по данным порталов недвижимости)

цены в новостройках выросли на 36%,

Снизилась доступность жилья: покупатели стали платить больше, рост цен "съел" все выгоды от снижения ипотечной ставки.

Квартиры расхватывали и резкое увеличение спроса (если наблюдать его в разрезе месяца, а не года в целом) вызвало неизбежное повышение цен. Возможно, рынок нащупал свой новый ценовой баланс. Вряд ли застройщики захотят снизить цены обратно, с 2018 года стоимость строительства только увеличивается. К этому привело ужесточение требований законодательства, введение механизма эскроу-счетов, рост стоимости стройматериалов и рабочей силы (в связи с отсутствием мигрантов).

Квартиры стандарт-класса со сроком сдачи ранее 2022 года на рынке практически отсутствуют, можно купить только по переуступке. Или в проблемных объектах, долгостроях.

Но и здесь есть исключение - ЖК Монолит (https://domzalentoi.ru/) на ул. Родионова. Ситуация вокруг него не совсем стандартна для Нижнего. Московский застройщик построил объект на свои деньги (без ДДУ и займов), что нестандартно. Стал продавать квартиры третьего, самого большого корпуса после ввода в эксплуатацию, что тем более не принято на нижегородском рынке. А еще девелопер не привык вкладываться в рекламные кампании. Таким образом, на рынке нижегородского района одномоментно оказалось более 800 квартир. Которые фактически являясь новой вторичкой без строительных рисков, проходят в статусе новостроек с соответствующей низкой ипотечной ставкой.

Наша компания, "Приволжье" данный объект продает как уполномоченный отдел продаж, поэтому ситуацию знаем досконально. Предложение редкое, цены относительно средних по району ниже на 10-15%. Покупатели за этот объект проголосовали рублем - в 2020 году квартир было продано на 80% больше, чем в 2019. Самый ликвидный формат: 1 комнатные и 2 комнатные подходят к концу.

Прогнозы и ожидания

Рынок, очевидно, продолжит трансформацию. Но для Нижегородской области это будет развитие в условиях постоянных ограничений.

Предложение на первичном рынке, если судить по объемам строящихся объектов, проектным декларациям, ближайшие 2 года существенно не вырастет. А может и снизится на 10-15%

Выйдет на рынок отложенное предложение по вторичному жилью. Рано или поздно жизнь войдет в свое русло. Люди продолжат решать свои жилищные вопросы в более спокойном режиме.

Выход новых проектов с капиталом из других регионов, столицы. Таких как компания "Три Эс", начавших строительство на бывшей площадке СУ-155 на Вязниковской

Расширение он-лайн инструментов продаж недвижимости (виртуальные туры, электронные сделки)

Реальный, естественный спрос, без дополнительных инструментов стимулирования, восстановится только при росте экономики и благосостояния населения

Экономически выгодных площадок для строительства в Нижнем в черте города остается все меньше. Центр города должен освобождаться под строительство по текущим договорам РЗТ или по новому закону о комплексном развитии территории, который еще долго не заработает на региональном уровне. Кроме того, сказывается особенность города. Нижний исторически сложился из деревень. Количество ИЖС велико. И даже с учетом генплана города, такие участки не подпадают ни под какие законы, помогающие преобразовывать город.

Наша компания (domoznanie.ru) оказывает услуги по расселению, освобождению площадок от прав третьих лиц.

На практике особенно заметно несовершенство текущего законодательства и отсутствие у городских властей ресурсов на решение данной проблемы. При существующем законе незащищенными остаются не только расселяемые граждане, но и застройщики. Миллиардный проект может "зависнуть" из-за неверно оформленных три десятка лет назад документов или просто причуд некоторых граждан.

Так что предложение в городе будет по-прежнему точечным. Масштабное строительство возможно на окраинах или в пригороде. За исключением проекта "Новая Кузнечиха", наиболее близко расположенного к центру города и сформированным кварталам Советского района

Относительно спроса, ожидания тоже нерадужные. Большой его объем, пришедшийся на 2020 год, был "занят взаймы" у будущих периодов. Небольшой спад уже виден. За исключением сезонного всплеска, в конце года может наступить затишье. Поэтому при желании продать недвижимость, очень важно сделать это в ближайшее время, установив правильную цену, чтобы продажа не затянулась.

Надеемся, что уроки кризиса сделают участников рынка жилья более осознанными, рациональными в своих действиях.

домознание.рф (входит к ГК Приволжье) | +7 831 262 10 82 Мы помогаем помогаем продать квартиру быстро, а купить - выгодно и безопасно Пакеты риэлторских услуг по фиксированной цене для экономных продавцов квартир здесь.

<https://nn.dk.ru/news/237148727>

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 18 марта 2021

Сбербанк удвоил выдачу ипотеки на индивидуальные дома

МОСКВА, 18 мар - РИА Недвижимость. Сбербанк в январе-феврале выдал около 1 миллиарда рублей ипотеки на строительство индивидуальных домов, что примерно в 2,4 раза превышает объем выдачи за первые два месяца прошлого года, сообщила пресс-служба банка.

"Одним из основных факторов роста стало общее снижение ставок по ипотеке, запуск собственных программ на ИЖС (индивидуальное жилищное строительство - ред.), а также меры господдержки в данном сегменте. С начала года мы получили уже более 10 тысяч заявок на ИЖС в рамках различных программ, что почти на 50% больше, чем за первый квартал прошлого года", - говорится в сообщении.

Как ранее рассказал РИА Недвижимость вице-президент банка Сергей Бессонов, Сбербанк разработал комплексное решение по кредитованию ИЖС, предусматривающее проектное финансирование девелопера и льготные условия ипотеки для покупателей жилья, и уже заключил пилотную сделку в Липецкой области. В первом полугодии банк намерен профинансировать еще шесть проектов ИЖС в Самарской, Пензенской, Ростовской, Свердловской областях и Татарстане, а во второй половине года, по словам Бессонова, решение для ИЖС станет массовым продуктом, которое будет доступно клиентам во всех регионах России.

<https://realty.ria.ru/20210318/sberbank-1601780197.html>

Похожие сообщения (6):

* [RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 18 марта 2021, Сбербанк удвоил выдачу ипотеки на индивидуальные дома , передает RUcountry](http://rucountry.ru/news/sberbank_udvoil_vydachu_ipoteki_na_individualnye_doma_178438.html)
* [Hornews.ru, Саранск, 18 марта 2021, Сбербанк удвоил выдачу ипотеки на индивидуальные дома - Недвижимость, 18.03.2021](https://hornews.ru/2021/03/18/sberbank-udvoil-vydachu-ipoteki-na-individualnye-doma-nedvizhimost-18032021.html)
* [Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 18 марта 2021, Сбербанк удвоил выдачу ипотеки на индивидуальные дома - Недвижимость, 18.03.2021](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68667243/)
* РИА Новости # Финансы и банки, Москва, 18 марта 2021, Сбербанк удвоил выдачу ипотеки на индивидуальные дома
* РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 18 марта 2021, Сбербанк удвоил выдачу ипотеки на индивидуальные дома
* РИА Новости # Все новости, Москва, 18 марта 2021, Сбербанк удвоил выдачу ипотеки на индивидуальные дома

Ивановские новости (newsivanovo.ru), Иваново, 18 марта 2021

Долевое строительство в Ивановской области набирает обороты

В Ивановской области количество счетов эскроу в 2020 году увеличилось более чем в 5 раз. На 1 января 2021 года объем средств действующих кредитных договоров превысил 700 млн рублей.

Более 305 млн рублей уже перечислили застройщику в счет оплаты полученного жилья или направили на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов. Всего "раскрытых" счетов эскроу на начало года - 130.

С 2019 года купить квартиру на стадии строительства можно только через счета эскроу. Такая схема покупки призвана защитить деньги будущих владельцев жилья: средства на счетах эскроу переходят к застройщикам только после сдачи построенного жилья в эксплуатацию. Финансирование строительства осуществляется за счет предоставленного банком кредита или собственных средств застройщика.

Деньги на счетах эскроу попадают в систему страхования, причем суммы для оплаты сделок с недвижимостью - до 10 млн рублей.

"Долевое строительство интересно ивановцам не только безопасностью проведения расчетов между покупателем и продавцом, но и программами государственной поддержки. Более подробно ознакомиться с тем, что такое эскроу счета вам поможет информационно-просветительский ресурс Fincult.info", - пояснил управляющий ивановским отделением Банка России Дмитрий Николаев.

По данным департамента экономического развития и торговли Ивановской области, в январе 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года ввод жилых домов вырос на 32,9%.

<https://newsivanovo.ru/fn_695206.html>

Похожие сообщения (14):

* [Ивановская Планета (ivplaneta.ru), Родники, 18 марта 2021, В Ивановской области набирает обороты долевое строительство](http://ivplaneta.ru/index.php?p=news&news_id=83503&npage=1)
* [Новый путь (nov-put.ru), п. Пестяки, 18 марта 2021, В Ивановской области долевое строительство набирает обороты](http://nov-put.ru/articles/media/2021/3/18/v-ivanovskoj-oblasti-dolevoe-stroitelstvo-nabiraet-oborotyi/)
* [Курсив (cursiv.ru), Иваново, 18 марта 2021, Динамика эскроу](https://cursiv.ru/?publication=31476)
* [Лента новостей Иваново (ivanovo-news.net), Иваново, 18 марта 2021, Долевое строительство набирает обороты в Ивановском регионе](http://ivanovo-news.net/economy/2021/03/18/24409.html)
* [Kstati.news, Иваново, 18 марта 2021, На 33% вырос ввод жилых домов в Ивановской области в 2021 году](http://kstati.news/news/society/na-33-vyros-vvod-zhilykh-domov-v-ivanovskoy-oblasti-v-2021-godu/?utm_source=kstati&utm_medium=trafic&utm_campaign=test)
* [БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 18 марта 2021, Долевка в Ивановской области пошла в рост](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/dolevka-v-ivanovskoy-oblasti-poshla/92109556/)
* [Регион-Центр (region.center), Тула, 18 марта 2021, Долевое строительство набирает обороты в Ивановском регионе](https://region.center/fn_695207.html)
* [Портал г. Иваново (Ivday.ru), Иваново, 18 марта 2021, Долевое строительство в Ивановской области набирает обороты](http://ivday.ru/fn_695208.html)
* [БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 18 марта 2021, В Ивановской области набирает обороты долевое строительство](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/ivanovskoy-oblasti-nabiraet-oboroti/92108390/)
* [Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 18 марта 2021, В Ивановской области набирает обороты долевое строительство](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-165223.html)
* [ГТРК Ивтелерадио, Иваново, 18 марта 2021, В Ивановской области набирает обороты долевое строительство](https://ivteleradio.ru/news/2021/03/18/v_ivanovskoy_oblasti_nabiraet_oboroty_dolevoe_stroitelstvo)
* [БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 18 марта 2021, Динамика эскроу](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/dinamika-eskrou/92107905/)
* [Лента новостей Иваново (ivanovo-news.net), Иваново, 18 марта 2021, Долевка в Ивановской области пошла в рост](http://ivanovo-news.net/society/2021/03/18/24404.html)
* [Частник (chastnik.ru), Иваново, 18 марта 2021, Долевка в Ивановской области пошла в рост](https://chastnik.ru/news/obshchestvo/2403150-dolevka-v-ivanovskoy-oblasti-poshla-v-rost-/)
* <https://i3vestno.ru/novosti/-333910>

News.propertypiter.ru, Санкт-Петербург, 18 марта 2021

Путин призвал добиться окончательного решения проблемы обманутых дольщиков

Автор: Sitesready

"В законодательство уже внесены изменения, которые уже создают дополнительные гарантии и снижают риски граждан на жилищном рынке. Необходимо последовательно разбираться с долгами прошлых лет", - сказал Путин в среду на расширенном заседании коллегии Генпрокуратуры РФ.

В этой связи Путин попросил прокуроров в регионах "где есть такие долгострои и проблемные объекты, контролировать эту ситуацию".

"Надо, в конце концов, добиться окончательного решения этого вопроса", - заявил глава государства.

По состоянию на середину февраля 2021 года, в Едином реестре проблемных объектов (ЕРПО) РФ находилось 2 849 проблемных объектов общей площадью более 17 млн кв.м.

Напомним, с 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, застройщиков кредитуют банки. При этом определены критерии проектов, которые могут быть достроены после 1 июля без перехода на новую схему финансирования.

Ожидается, что полный переход застройщиков на счета эскроу будет завершен в ближайшие три года.

Источник: realty.interfax.ru

Сообщение Путин призвал добиться окончательного решения проблемы обманутых дольщиков появились сначала на PropertyPiter.

<http://news.propertypiter.ru/putin-prizval-dobitsya-okonchatelnogo-resheniya-problemy-obmanutyh-dolshhikov/>

Кризис-копилка (krizis-kopilka.ru), Москва, 18 марта 2021

Такого дефицита у нас еще не было: в регионах закончились новые квартиры на продажу

На российском рынке недвижимости возник дефицит новых квартир. Спрос на новостройки превышает предложение, и портфель готовой к продаже площади исчерпан в большинстве субъектов РФ, сообщил министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на саммите деловых кругов "Сильная Россия".

"Практически в каждом регионе закончились свободные квартиры у застройщиков, сегодня спрос превышает предложение, и в этой связи активный заход во все субъекты РФ конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства России", - сказал Файзуллин (цитата по ТАСС).

По данным Росстата, в прошлом году объемы жилищного строительства в России упали на 5,9%. Всего застройщики сдали 75,5 млн кв метров. Спрос на жилье при этом резко вырос из-за снижения ставок по ипотечным кредитам и программы государственных льгот.

В прошлом году россияне взяли ипотеку на 4,3 трлн рублей, увеличив долг перед банками до рекордного. За январь-февраль банки нарастили продажи ипотечных кредитов на 40%, и, по оценке ВТБ, их объем может превысить 600 млрд рублей.

В результате на первичном рынке квартиры в городах-миллионниках подорожали в среднем на 15,7% год к году, пишет Финанз.ру.

В Москве цена квадратного метра взлетела до рекордных 212,8 тысячи рублей, согласно индексу МосБиржи, и почти на 16% превышает уровни на начало марта прошлого года.

Новостройки дорожают, поскольку растет себестоимость строительства, все больше проектов переходят на систему эскроу-счетов, а кроме того, сохраняется программа льготной ипотеки, говорит руководитель Аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Ситуация постепенно приобретает признаки типичной инвестиционной мании. "Фактором, стимулирующим покупку новостроек, становится даже не столько стремление успеть до завершения программы субсидирования, сколько попытка зафиксировать текущую стоимость "пока не подорожало еще сильнее", - говорит Попов.

Перепланировка квартиры

<https://krizis-kopilka.ru/archives/84345>

Tybet.ru, Мытищи, 18 марта 2021

Девелопер спрогнозировал подорожание стройматериалов на 15%

Фото: ria.ru. Баннер с 1 мая дороже на 15%

В России продолжат дорожать стройматериалы. К концу года они увеличатся в стоимости, в среднем, на 15%, считают в одном из столичных девелоперов. В условиях проектного финансирования это приведет к удорожанию квартир в новостройках, добавляют там.

К концу текущего года стройматериалы в России подорожают, в среднем, на 15%. Такой прогноз дал директор департамента закупок девелопера "А101" Георгий Криницын, говорится в сообщении компании.

По оценкам эксперта, в условиях проектного финансирования это может привести к сопоставимому росту цен на жилье. "Банки одобряют девелоперам эскроу-кредиты на основе оценки финансовых моделей проектов. В них отражены основные параметры расходной части и диапазон цены квадратного метра жилья, позволяющий своевременно обслуживать кредит. В случае сохранения тенденций роста цен в ближайшее время финмодели потребуют пересмотра, в том числе в части минимально возможной стоимости квадратного метра", - пояснил Криницын.

Эксперт считает, что в ситуацию необходимо вмешиваться государству. В числе возможных мер он назвал заградительные пошлин на экспорт металла, монетарную поддержку курса рубля и контроль тарифов естественных монополий (в частности, железнодорожного транспорта и РСО).

Сами власти, впрочем, предлагают альтернативные выходы из ситуации. Например, 9 марта глава Минстроя Ирек Файзуллин призвал строителей после скачка цен на металлическую арматуру переходить на композитную. "Проектировщикам и строительным заказчикам нужно психологически себя пересилить и уйти на композитные материалы для замещения металла. Стоимость арматуры и стеклопластика из композита всегда была выше, а сейчас наоборот становится ниже", - сказал Файзуллин.

Текст: Михаил Найден, radidomapro.ru

<https://tybet.ru/content/news/index.php?SECTION_ID=605&ELEMENT_ID=116474>

Новости Финансов России (storemobiles.ru), Москва, 18 марта 2021

Председатель ЦБ назвала сибирские регионы, в которых сохранится ипотека под 6,5% - "Финансы"

В феврале руководитель департамента финансовой стабильности Банка России Елизавета Данилова высказалась на тему того, что программу льготной ипотеки под 6,5% нужно сворачивать в масштабах всей страны и оставить только в регионах со сложной ситуацией на рынке жилья, где существует высокое ценовое давление. 11 марта глава ЦБ Эльвира Набиуллина в интервью "Известиям" назвала регионы, в которых сохранится льготная ипотека - и причины, по которым она сохранится именно там.

"В таких регионах уровень потенциального предложения на первичном рынке жилья выше, чем в среднем по России, что отражает значительный объем жилья, доступный к реализации на фоне недостаточно высокого спроса, - сообщила она. - Здесь льготную ипотеку как антикризисную меру можно было бы продлить".

Всего таких регионов оказалось 24 - среди них Новосибирская, Омская, Томская области, а также Республика Алтай.

Ранее ЦБ, подводя текущие итоги реформы долевого строительства, оценил объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу в более чем 1,26 трлн рублей. При этом общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составляет более 3,08 трлн рублей. Новосибирская область оказалась в числе безусловных лидеров по числу эскроу-счетов застройщиков, в одной группе с Москвой, Татарстаном, Свердловской областью и Краснодарским краем. Другие сибирские регионы, даже такие промышленно развитые, как Омская или Томская области, показали динамику на уровне ниже среднего, но предложение в них также превышает спрос. Это и стало причиной сохранения там льготной ипотеки.

Председатель ЦБ назвала сибирские регионы, в которых сохранится ипотека под 6,5% - "Финансы"

<https://storemobiles.ru/finansy/71030-predsedatel-cb-nazvala-sibirskie-regiony-v-kotoryh-sohranitsja-ipoteka-pod-65-finansy.html>

Экономика сегодня (rueconomics.ru), Санкт-Петербург, 18 марта 2021

Объемы строительства жилья в России выросли впервые за полтора года

Автор: Гусев Владимир

Общая площадь возводимых жилых домов в РФ в период февраля-марта выросла до 92,24 млн квадратных метров. Индустрия показывает рост впервые с 2019 года.

На середину марта в России 3,14 тысячи застройщиков строят 8,37 тысячи жилых домов на 1,84 тысячи квартир, совокупная площадь которых равна 92,24 млн квадратных метров. В прошлом месяце на этапе строительства находились 8,27 тысячи домов.

С открытием эскроу-счетов возводится 4,8 тысячи жилых домов, еще 2,9 тысячи - с уплатой взносов в компенсационный фонд, а 676 строятся без участия средств дольщиков. Большая часть планируется к вводу в эксплуатацию в текущем году. Еще 27 млн квадратных метров будут введены в 2022 году, и 17 млн - спустя год. Около 8 млн "квадратов" планируется к вводу до 2027 года включительно.

<https://rueconomics.ru/505423-obemy-stroitelstva-zhilya-v-rossii-vyrosli-vpervye-za-poltora-goda>

Алтайский портал недвижимости (altayrealt.ru), Барнаул, 18 марта 2021

Для ЖК "Парковый" в Барнауле нашли подрядчика и хотят сменить банк

В проблемном барнаульском ЖК "Парковый", где появились первые в регионе и стране пострадавшие дольщики с эскроу, нашли нового подрядчика. Об этом рассказала менеджер отдела продаж корреспондентам Altapress.ru. Накануне горожане обратили внимание, что несмотря на шаткое положение девелопера и проблем, с которыми столкнулись его дольщики, квартиры в доме "Барнаулкапстроя" (БКС) на ул. Парковая, 71 до сих пор рекламируются на сайтах объявлений.

Интересно, что новости барнаульских СМИ о финансовых проблемах "Барнаулкапстроя" никак не повлияли на этот процесс. В январе нынешнего года отделу продаж компании удалось сбыть две квартиры в ЖК "Парковый", в декабре - еще две и три - в ноябре 2020-го. И это не предел.

Только на сайте "Авито" актуально 12 долевок разной квадратуры от 2,2 млн рублей до 5,9. Это одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры. 11 из них реализует сам отел продаж "Барнаулкапстроя". Здесь подтвердили, что жилой комплекс еще находится на стадии строительства. Помещения продаются не только в третьей, но и в первой и второй блок-секциях.

Напомним, на сегодняшний день только третий корпус возведен более чем на 80%. В нем уже сделано остекление и проведено отопление. Коробки остальных домов еще не достроены. Но в отделе продаж озвучивают срок сдачи - октябрь 2021 года.

При этом девушка, отвечающая на звонки, не отрицала, что объект проблемный. Она пояснила, что на сегодняшний день стройка почти стоит, так как с одной из подрядных организаций договор расторгнут, а с другой - еще не заключен. Кроме того, по ее словам, застройщик хочет поменять банк.

Напомним, в 2018-м году ЖК начали возводить с проектным финансированием Сбербанка, продажи долевок осуществлялись с помощью открытых здесь же эскроу-счетов. Это был первый опыт работы по новым правилам на первичном рынке в рамках реформы долевого строительства, которую решило провести правительство РФ.

На вопрос о вероятности дальнейшего затягивания сроков сдачи, сотрудник отела продаж честно призналась, что не может дать никаких гарантий. "Сейчас ведутся только небольшие работы. Подрядная организация найдена, будет заключен договор, возможно, скоро она зайдет на объект", - сказала она.

Также в базах есть объявления и от самих дольщиков, которые тоже пытаются продать или обменять проблемные новостройки. Тем временем, муниципальный девелопер и администрация города решают вопрос о продолжении работ в ЖК "Парковый". На последнем заседании было решено защитить компанию от многочисленных и не всегда добросовестных кредиторов, найти возможности завершить объекты и не допустить банкротства.

Для ЖК "Парковый" в Барнауле нашли подрядчика и хотят сменить банк

<https://altayrealt.ru/news/49972-dlya-zhk-parkovyy-v-barnaule-nashli-podryadchika-i-khotyat-smenit-bank.html>

РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 18 марта 2021

Объемы строительства жилья в России выросли впервые за 1,5 года

Автор: Попов Максим

Москва, 18 марта. В течение полутора лет объемы одновременно возводимого в России жилья только снижались. Однако в 2021 году динамика начала меняться.

Рост отметила служба статистики Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) госкомпании "Дом.РФ". По ее сведениям, общая площадь строящихся в РФ жилых домов за месяц увеличилась с 91,7 миллионов до 92,24 миллионов кв. м. Объем строительства замеряли с середины февраля по середину марта 2021 года.

"В то же время даже такого увеличения недостаточно для роста объемов строящегося жилья. Нам нужно строить намного больше - только так удастся выполнить задачи по улучшению жилищных условий граждан, которые поставил перед нами президент", - сказал генеральный директор Дом.РФ Виталий Мутко.

По статистике, 4,8 тыс. жилых домов в данный момент строятся при помощи эскроу-счетов. Специальные банковские механизмы работают с 2019 года и гарантируют сохранность средств дольщиков. Строители еще 2,9 тыс. домов полагаются на уплату взносов в компенсационный фонд.

Недвижимость сохраняет статус одного из наиболее выгодных методов инвестирования средств. По данным аналитиков, в Санкт-Петербурге фиксируется повышенный интерес к комнатам в "коммуналках". За счет особенности такого жилья приобрести комнату можно дешевле, при этом ликвидность актива остается высокой.

<https://riafan.ru/1406637-obemy-stroitelstva-zhilya-v-rossii-vyrosli-vpervye-za-15-goda>

Похожие сообщения (3):

* [Moscow.media, Москва, 18 марта 2021, Объемы строительства жилья в России выросли впервые за 1,5 года](https://moscow.media/moscow/278860165/)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 18 марта 2021, Объемы строительства жилья в России выросли впервые за 1,5 года](https://news-life.pro/spb/278860165/)
* [Russia24.pro, Москва, 18 марта 2021, Объемы строительства жилья в России выросли впервые за 1,5 года](https://russia24.pro/moscow/278860165/)

ProUfu.ru, Уфа, 18 марта 2021

В Башкирии не удовлетворяется спрос населения в области недвижимости

Покупательский спрос сегодня кратно превышает предложение, говорят эксперты

РИА Недвижимость подвела промежуточные итоги рынка продаж жилья и констатировала, что Башкортостан, Краснодарский, Пермский и Алтайский края, а также Саратовская область - относятся к регионам России, в которых покупательский спрос сегодня в несколько раз превышает предложение.

Руководителя направления первичной и загородной недвижимости "Авито Недвижимость" Дмитрий Алексеев говорит, что в феврале 2021 года в Башкирии количество запросов потенциальных покупателей на рынке "первички" было в несколько раз выше существующих объявлений. "С начала действия программы льготной ипотеки спрос здесь вырос на 12%, а объем предложения сократился на 37%", - рассказал эксперт.

Предполагается, что всплеск спроса на рынке недвижимости, особенно на рынке "первички", стимулировала льготная ипотека. При этом сдавать новое жилье стало трудно, в том числе из-за нововведения эскроу-счетов, которые удлинили сроки согласования проектов.

Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов считает, что проблема в том, что на рынок выходит меньше новых предложений, чем раньше. "В связи с этим многие мелкие застройщики ушли с рынка, а начать заниматься жилищным строительством "с нуля" стало крайне затруднительно", - отметил Попов.

Напомним, в Башкирии, помимо этих проблем, разворачивается война застройщиков. Накануне учредитель и гендиректор уфимской строительной фирмы ГК "Жилстройинвест" Рабис Салихов записал видеообращение к Главе РБ Радию Хабирову, в котором высказался о ситуации на строительном рынке в Уфе. Ранее ГК "Жилстройинвест" получила от администрации разрешение на строительство домов по Зорге. Однако Радий Хабиров решение аннулировал. В строительном бизнесе Уфы связывают это с приходом новой красногорской компании "Садовое кольцо", которая получает все больше объемов строительства. А у местных застройщиков отнимают ранее выданные разрешения.

Поддержи ProUfu.ru

В Башкирии не удовлетворяется спрос населения в области недвижимости

<https://proufu.ru/news/economika/102968-bashkiriya_vozglavlyaet_spisok_regionov_gde_pokupayut_bolshe_kvartir_chem_prodayut/>

Новосибирская ассоциация риелторов (nar.ru), Новосибирск, 18 марта 2021

Рынок недвижимости: 5 законопроектов, о которых стоит знать

Развитие законодательной базы для рынка недвижимости продолжается. Законотворцы предложили новый пакет инициатив, о которых мы сегодня и расскажем.

Ипотечные займы: к кредиторам ужесточат требования

Глава российского правительства подписал постановление №281, которым были ужесточены требования к организациям, выдающим ипотечные займы.

За счет этого документа власти планируют не допустить на рынок недобросовестных участников.

Напомним, на сегодня ипотеку выдают не только банки, но и иные финансовые организации. По новым условиям, они должны быть включены в перечень уполномоченных компаний. За перечень отвечает госкомпания "ДОМ.РФ". Порядок формирования и основные требования к участникам утвердили еще в марте 2020 года. Уточнялось, что фирма должна иметь опыт работы, выдав не менее 200 выданных ипотечных займов до октября 2019 года. Новый документ уточнил, что это должны быть займы не меньше 0,5 млн рублей с минимальным сроком - 36 месяцев. При этом, чтобы исключить микрозаймы, обозначено, что деньги должны быть выплачены единовременным платежом. Есть уточнение и по ставке - она не должна быть выше средневзвешенной больше чем в два раза. Договор же должен содержать пункт о страховании заложенного имущества.

За предоставление недостоверной информации фирму из перечня исключат.

Ипотечные каникулы: банки обяжут объяснять причину отказа

Рынок ипотеки оказался наиболее богат на поправки. Так, один из комитетов Госдумы одобрил инициативу, которая обязывает банки объяснять причину отказа в ипотечных каникулах.

Напомним, еще в июле 2019 года в России вступил в силу закон об ипотечных каникулах, по которому заемщик, попавший в трудную жизненную ситуацию, может попросить у банка льготный период до полугода. На это время ему либо снизят размер платежа, либо выплаты и вовсе приостановят. Чтобы получить "каникулы", нужно соответствовать ряду критериев: жилье должно быть единственным, ранее в договор изменения не вносились, а сам заемщик находится в трудной жизненной ситуации. В законе также указаны пять критериев трудной жизненной ситуации, основной из которых - это сокращение дохода более чем на 30%.

Между тем от заемщиков продолжают поступать жалобы на банки, которые на заявления о каникулах выдают необоснованные отказы. Это и стало основанием для разработки законопроекта.

Правительство инициативу уже одобрило. Если она будет принята, то банк обязан будет объяснить причину, по которой заемщику отказано в "каникулах".

Льготная ипотека: программу продлят не во всех регионах. Кому повезло?

Летом должна финишировать программа льготного ипотечного кредитования, принятая в апреле 2020 года, которая позволяет приобрести квартиру в новостройке по ставке 6,5%. Сейчас активно обсуждается вопрос, продлевать ли ее или нет.

Напомним, приобрести квартиру по данной программе можно только на первичном рынке - в строящемся жилье или в готовой новостройке у юридического лица. Первый взнос должен быть не менее 15%, а сумма кредита для Новосибирской области составляет не более 6 миллиона рублей.

Центробанк России предложил продлить программу только в отдельных регионах. В список попали 24 субъекта Федерации, среди которых и Новосибирская область.

Вице-премьер Марат Хуснуллин на это отметил, что на сегодня вопрос сроков и условий продления льготной ипотеки находится в стадии обсуждения.

"Гаражная амнистия": ко второму чтению внесли важные поправки

О "гаражной амнистии" мы ранее писали подробно в статье "Гаражная амнистия: подробно о законопроекте". Но на сегодня законопроект принят во втором чтении и к нему внесли очень важные поправки.

По словам главы одного из комитетов Госдумы, ко второму чтению было уточнено, что люди с ограниченными возможностями по здоровью получают приоритетное право на использование участка для размещения гаража бесплатно и вблизи своего места проживания.

Помимо этого, уточнены сроки действия закона. Если его примут, он начнет работать с 1 сентября 2021 года, а финишировать может к 1 сентября 2026 года.

Напомним, "амнистия" предполагает упрощенную регистрацию земли под гаражами.

Также под норму попадут металлические некапитальные гаражи, построенные до 30 декабря 2004 года, если участки были предоставлены гаражным или гаражно-строительным кооперативам под это целевое назначение. "Ракушек" пункт не коснется.

Эскроу-счета введут и для индивидуальных строек?

Приживающийся на рынке новостроя формат с использованием эскроу-счетов планируется ввести и для индивидуального жилищного строительства. Подобную инициативу анонсировал Минстрой, которые обещает внести ее в Госдуму этой весной.

За счет проектного финансирования ведомство планирует увеличить объемы малоэтажного строительства. Рост прогнозируется на уровне 15-25%.

В комментариях СМИ глава одной из комиссий общественного совета при Минстрое Рифат Гарипов уточнял, что такой переход должен увеличить лояльность банков к застройщикам сегмента ИЖС.

Инициатива также предполагает внедрение типовых стандартов проектов индивидуальных жилых домов и рекомендательные стандарты процедур выдачи и обслуживания кредитов.

Фото с сайта likado.ru

<http://www.nar.ru/publications/rynok-nedvizhimosti-5-zakonoproektov-o-kotoryh-stoit-znat/>

Юрлинский МР (adm-urla.ru), с. Юрла, 18 марта 2021

В Прикамье за два месяца 2021 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения выросло почти на 50 процентов

По итогам двух месяцев 2021 года Управление Росреестра по Пермскому краю сообщает о росте на 23 процента общего количества зарегистрированных прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. (январь-февраль 2021 - 76 426 прав, январь-февраль 2020 - 62 065 прав).

При чем рост зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав и сделок на жилые помещения составил 49 процентов, а на земельные участки - 78 процентов.

"Значительный прирост зарегистрированных прав на жилые помещения и земельные участки - результат комплексной работы, начатой в июле прошлого года региональным управлением Росреестра совместно с краевым правительством, органами местного самоуправления по легализации прав на недвижимость в рамках реализации федерального проекта "Наполнение Единого государственного реестра недвижимости актуальными сведениями", - отметила руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю Лариса Аржевитина. "В Пермском крае еще очень много пермяков, не заявивших в регистрирующий орган о своих правах на приватизированную квартиру, полученный в наследство дом, дачу или садовый участок. Они несут значительные риски мошеннических действий, претензий со стороны надзорных органов, передачи недвижимости в собственность органами власти другому лицу по незнанию. Сейчас самое время подойти в офисы МФЦ с документами, тем более что при регистрации ранее возникших прав, до 31 января 1998 года, государственная пошлина не уплачивается".

Сохраняется положительная динамика ипотечных сделок с жилыми помещениями. Здесь значительную роль играют программы льготного ипотечного кредитования. Количество регистрационных действий по объектам недвижимости, приобретенных с помощью ипотеки, по Пермскому краю в январе-феврале 2021 года выросло на 29 процентов (9800 сделок) по сравнению с прошлым годом.

Общее количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) за январь-февраль текущего года увеличилось незначительно, на 7,5 процентов, и составило 1290 ДДУ. Из них почти 90 процентов оформлялись с использованием счетов эскроу.

Счет эскроу - это специальный счет условного депонирования (то есть хранения), на котором аккумулируются денежные средства до завершения строительства дома. Таким образом, вместо перевода денег напрямую застройщику, дольщик вносит их на специальный счет эскроу. Средства на эскроу счетах перечисляются застройщику после предоставления в банк или размещения в Единой информационной системе жилищного строительства разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю - Лариса Аржевитина.

http://rosreestr.gov.ru/

http://vk.com/public49884202

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216, 0219)

<http://adm-urla.ru/v-prikame-za-dva-mesyaca-2021-goda-kolichestvo-zaregistrirovannyx-prav-na-zhilye-pomeshheniya-vyroslo-pochti-na-50-procentov/>

Business.ru, Москва, 18 марта 2021

Со второго полугодия 2021 года Сбер запустит льготную ипотеку на частные дома по всей стране

Нет времени читать? Оставьте почту - пришлем ссылку на статью

Комплексные решения для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) - проектное финансирование для застройщиков и льготные условия по ипотеке для покупателей частных домов - будут предлагаться во всех регионах России со второго полугодия 2021 года. Об этом ТАСС сообщил в среду Сергей Бессонов - вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы".

Сервис, который защищает бизнес в таких случаях

В конце февраля сообщалось, что Сбербанк запустил пилотный проект развития ИЖС в Липецкой области, где застройщик получит проектное финансирование в размере 500 млн рублей для возведения таунхаусов, а покупатели - льготную ипотеку по ставке от 6,2%.

"Во втором полугодии решение для ИЖС станет массовым продуктом, который мы начнем предлагать клиентам во всех регионах Российской Федерации", - сказал Бессонов. По его словам, за первые 6 месяцев 2021 года помимо Липецкой области, где была реализована пилотная сделка, "Сбер" планирует ряд сделок в других регионах. Речь идет о шести новых проектах в Самарской, Пензенской, Ростовской (два проекта), Свердловской областях, а также в Татарстане. В общей сложности должно быть построено за это время около трехсот домов.

Ранее стало известно, что Минфин предлагает распространить льготную программу семейной ипотеки на строительство частных домов. Как рассказал замглавы ведомства Алексей Моисеев, это позволит семьям решать квартирный вопрос, а также поможет развитию строительства индивидуального жилья за счет снижения процентной ставки.

Воспользоваться программой могут семьи, в которых в 2018-2022 годах родился второй или третий ребенок. Им будут выдавать по сниженной ставке кредиты на строительство индивидуального жилого дома или на одновременное с этим приобретение земельного участка. Строить такой дом должны по договору подряда компания или ИП.

Минимальный первоначальный взнос по кредитам составляет 15%, и будет рассчитываться от стоимости дома с участком или стоимости участка и цены договора подряда. Так как до завершения строительства сам дом не может стать залогом по кредиту, предлагается использовать другие способы: заемщик может передать в залог другую недвижимость или воспользоваться поручительством. Предполагается, что банки будут выдавать эти кредиты по ставке не выше 6% годовых.

По прогнозам Минфина, будет выдано около 20,8 тысячи кредитов на строительство домов общей площадью около 2,8 млн кв.м. Общая сумма кредитов составит около 79 млрд рублей.

Ваш браузер не поддерживает плавающие фреймы!

Для новостей малого бизнеса мы запустили специальный канал в Telegram и группы во Вконтакте, Фейсбуке и Одноклассниках. Присоединяйтесь! Даже Твиттер есть.

Новости СМИ2

<https://www.business.ru/news/23008-so-vtorogo-polugodiya-2021-goda-sber-zapustit-lgotnuyu-ipoteku-na-chastnye-doma-po-vsey>

Известия, Москва, 18 марта 2021

Стройка по правилам

Авторы: Кулакова Вероника, Лару Дмитрий, Перевощикова Мария, Перцева Евгения

Путин призвал окончательно решить проблемы дольщиков

Путин призвал решить проблемы дольщиков, разобраться с ценами на ЖКУ и защитить права предпринимателей

Защита прав несовершеннолетних, организация детского питания в школах и неоправданный рост тарифов в сфере ЖКХ - этих и других проблемных тем Владимир Путин коснулся на заседании коллегии Генпрокуратуры, где президент подвел итоги работы ведомства в прошлом году и поставил задачи на 2021-й. Так, глава государства призвал укреплять законность и правопорядок, активнее противодействовать коррупции, не забывать о ситуации вокруг обманутых дольщиков и оперативно реагировать на давление на средний и малый бизнес.

ОТ ПИТАНИЯ ДО ОТОПЛЕНИЯ

На расширенном заседании коллегии Генпрокуратуры были обозначены задачи на 2021 год. Среди главных приоритетов остается защита прав несовершеннолетних. В частности, Владимир Путин призвал не оставлять без внимания факты домашнего насилия, так как в 2020-м более половины преступлений против детей было совершено членами их семей. Кроме того, он потребовал совершенствовать систему обеспечения безопасности в образовательных учреждениях. А самого серьезного внимания требуют вопросы организации питания в школах и летнего досуга детей и подростков.

- Вы знаете, что у нас в прежние годы были здесь большие проблемы и трагедии. Проверки здесь должны быть регулярными, а выявленные нарушения не просто фиксироваться, а полностью устраняться, - подчеркнул президент.

С массовым отравлением детей недавно столкнулись в Красноярске, где более 100 школьников заболели иерсиниозной инфекцией. По итогам расследования было возбуждено три уголовных дела. Подобный случай в марте произошел и в Алтайском крае, где с симптомами отравления за помощью обратились свыше 140 учеников. По мнению президента автономной некоммерческой организации "Институт отраслевого питания" Владимира Чернигова, в России до сих пор не установлено четкое распределение полномочий между организаторами питания, ведомствами и регуляторами. Это и приводит к печальным последствиям.

- По весне, к сожалению, обостряются эти события в силу объективных причин. Овощи неслучайно запрещают давать весной из-за разных условий хранения, - заявил он "Известиям". - Если говорить о Красноярске, простые ванны с уксусной или лимонной кислотой, в которых должны были бы промыть салат, помогли бы избежать печальных последствий. Поэтому нужно разобраться наконец и прописать уже полномочия всех тех, кто участвует в организации питания детей.

Много острых для граждан вопросов сохраняется и в сфере ЖКХ, уверен Владимир Путин. Речь идет о неоправданном росте тарифов, низком качестве обслуживания и попытках безосновательно перераспределять средства, выделенные на ремонт инфраструктуры, пояснил он. Сейчас обострились проблемы управляемости отрасли, считает председатель Союза жилищных организаций Москвы, член комитета ЖКХ ТПП РФ Константин Крохин.

- На рынке управления присутствуют либо государственные и муниципальные предприятия, либо чиновничьи компании. Если говорить о Москве, то последние в большинстве своем находятся в антирейтинге МОЭК из-за задолженности за тепло. То есть эта централизация привела к тому, что остались фактически только одни крупные должники. МОЭК же, чтобы компенсировать свои убытки, повышает тариф, - пояснил эксперт. - Проблема системная, и в отсутствие конкуренции ни о каком снижении тарифа и повышении качества речи не идет.

Между тем эксперты напоминают и о других недостатках, связанных с изношенной коммунальной инфраструктурой и низкой энергоэффективностью жилых домов. Все это приводит к тому, что ресурсы тратятся зря, отметила директор НП "ЖКХ Контроль" Светлана Разворотнева.

В ряде регионов в этом году прошли акции протеста из-за перерасчета платежей за теплоснабжение, напомнил эксперт тематической площадки ОНФ "Жилье и городская среда" Павел Склянчук. По его словам, увеличение достигало нескольких десятков процентов.

- Решить эту проблему можно за счет отказа от практики, когда в регионах оплата за тепло осуществляется только в течение отопительного периода (примерно в течение 8 месяцев), перейдя к равномерному распределению на 12 месяцев. Кроме того, нужно активнее лишать лицензий те УК, которые не раскрывают информацию о своей деятельности в ГИС ЖКХ, - рассказал он.

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

Владимир Путин также потребовал от Генпрокуратуры окончательно разобраться с правами обманутых дольщиков и контролировать ситуацию с долгостроями. При этом он призвал отслеживать правоприменительную практику, чтобы "недобросовестные застройщики, а то и откровенные жулики просто не отыскали какие-либо юридические лазейки для обмана людей".

В России сейчас насчитывается около 185 тыс. обманутых дольщиков, напомнил управляющий партнер "ВекторСтройФинанс" Андрей Колочинский. Кабмин уже провел реформу долевого строительства, которая снизила риски и обеспечила гарантии покупателям жилья. Тем не менее полный переход на систему эскроу-счетов произойдет только через год, а сейчас необходимо ликвидировать последствия прошлых лет, заметил он.

- И если в Москве и Подмосковье работа ведется эффективно, то деятельность в этом направлении в регионах оставляет желать лучшего. Один из вариантов решения проблемы - до капитализация Фонда защиты прав дольщиков и пристальный контроль за расходованием его средств, - считает он.

На сегодня доля площадей, возводимых с использованием эскроу-счетов, выросла до 56%. В перспективе ближайших трех лет этот показатель составит 95%, рассказали "Известиям" в Фонде защиты прав дольщиков. Фонд мониторит новостройки: так, объекты, формально не включенные в единый реестр проблемных, но обладающие рядом негативных критериев (возбуждены дела о банкротстве застройщика, нарушаются сроки завершения), включаются фондом в отдельный реестр для углубленного анализа и проработки с регионом, отметили в организации.

По мнению депутата Госдумы Александра Якубовского, сейчас утверждены все законодательные механизмы для восстановления нарушенных прав дольщиков.

- Однако мы сталкиваемся с тем, что в ряде регионов остаются объекты, ответственность за восстановление которых лежит либо на органах исполнительной власти, либо восстановлению прав граждан мешают споры хозяйствующих субъектов, зачастую аффилированных с недобросовестными застройщиками. И здесь обойтись без помощи органов прокуратуры невозможно, - уверен парламентарий.

Генпрокурор Игорь Краснов поручил коллегам проконтролировать завершение строительства долгостроев. Кроме того, он призвал принять личное участие в решении проблем переселения из ветхого и аварийного жилья.

- Люди живут в неподобающих условиях: с дырявыми крышами, без тепла, без воды. Поставьте себя на их место. Убежден, что ваше реагирование станет более острым, - заявил он.

Кроме этого Игорь Краснов указал на необходимость активизации надзора за исполнением законодательства об охране труда. Он также рассказал о том, что в 2020 году прокуроры выявили свыше 280 тыс. нарушений закона в сфере охраны окружающей среды и природопользования.

Затронул глава ведомства и нарушения при выплате стимулирующих надбавок медикам, а также заработных плат. В целом мерами прокурорского реагирования защищены права 420 тыс. граждан, им возвращено почти 24 млрд рублей долгов. Также Игорь Краснов напомнил о совершенствовании контроля в сфере усыновления детей иностранными гражданами и о планах правительства по разработке мер по предоставлению дополнительной социальной поддержки детям-сиротам.

ХОРОШИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

На заседании президент также призвал повышать качество работы по защите прав предпринимателей. Комментируя слова Владимира Путина, исполнительный директор "Опоры России" Андрей Шубин отметил, что Генпрокуратура всегда контролировала работу ведомств, осуществляющих надзор за бизнесом. Речь идет, например, о Роспотребнадзоре, который следит за многими отраслями, в том числе торговлей, производством и общепитом. Эксперт напомнил, что в прошлом году из-за пандемии в России был введен мораторий на контрольные мероприятия, компании не ощущали давления со стороны регуляторов. Но уже в конце 2020-го ситуация стала меняться: в Генпрокуратуру начали поступать сообщения о том, что надзорные органы планируют плановые проверки предприятий.

- Поручения президента всегда имеют хорошие последствия. В нашем случае, например, это значит, что проверок будет меньше, такая ситуация лучше для бизнеса. Ведь 20% экономически активного населения задействовано в нем, - подчеркнул Андрей Шубин.

Между тем Владимир Путин также призвал следить за соответствием доходов и расходов чиновников, жестко пресекать злоупотребление средствами, выделенными на нацпроекты, и не упускать из поля зрения вопросы охраны окружающей среды. Речь идет о надлежащем вывозе и утилизации бытовых отходов, сохранении лесного фонда и уникальных экосистем, ценных водных и биоресурсов. Кроме того, Владимир Путин заявил о необходимости активно противодействовать экстремизму, подчеркнув, что прокуроры всех уровней должны оперативно реагировать на проявления национализма и попытки дестабилизации ситуации в стране.

Тонны золота

17 марта Владимир Путин совместно с киргизским коллегой Садыром Жапаровым в режиме видеоконференции принял участие в церемонии запуска Таласского золоторудного комбината. Месторождение Джеруй, расположенное на северо-западе Киргизии, содержит почти 90 т золота и около 25 т серебра. Проект его освоения реализуется российской группой компаний "Альянс" при поддержке ВТБ. Потенциальный уровень производства на предприятии - 5 т золота в год. Общее число вовлеченных в проект сотрудников составит около тысячи человек, из них более 95% - граждане республики, отметил во время торжественного мероприятия Садыр Жапаров. По словам Владимира Путина, речь идет о рекордных объемах российских инвестиций на территории Киргизии, которые составят около $600 млн. При этом он подчеркнул, что при работах будут использоваться самые передовые технологии и оборудование, в том числе соответствующие всем природоохранным нормам и стандартам.

НА СЕГОДНЯ ДОЛЯ ПЛОЩАДЕЙ, ВОЗВОДИМЫХ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ, ВЫРОСЛА ДО 56%. В ПЕРСПЕКТИВЕ БЛИЖАЙШИХ ТРЁХ ЛЕТ ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ СОСТАВИТ 95%

Фото Пресс-служба президента РФ | РИА Новости

Похожие сообщения (4):

* [Лига Закон (ligazakon.ru), Москва, 18 марта 2021, Президент поручил Прокуратуре разобраться с ценами на ЖКХ и защитить права предпринимателей](https://www.ligazakon.ru/top-zakon/43257-prezident-poruchil-prokurature-razobratsya-s-cenami-na-zhkh-i-zaschitit-prava-predprinimateley.html)
* [Новости+ (vestima.ru), Москва, 18 марта 2021, Стройка по правилам: Путин призвал окончательно решить проблемы дольщиков](https://vestima.ru/politika/stroika-po-pravilam-pytin-prizval-okonchatelno-reshit-problemy-dolshikov.html)
* [The world news (theworldnews.net), Москва, 17 марта 2021, Стройка по правилам: Путин призвал окончательно решить проблемы дольщиков](https://theworldnews.net/ru-news/stroika-po-pravilam-putin-prizval-okonchatel-no-reshit-problemy-dol-shchikov)
* [Известия (iz.ru), Москва, 17 марта 2021, Стройка по правилам: Путин призвал окончательно решить проблемы дольщиков](https://iz.ru/1138502/izvestiia/stroika-po-pravilam-putin-prizval-okonchatelno-reshit-problemy-dolshchikov)

Дело # Иркутск, Иркутск, 18 марта 2021

"Мы заряжены на изменения"

Новый управляющий Иркутского Сбера - о себе и о банке

В Иркутском отделении Сбербанка - новый управляющий. Юлия Кальвина переехала в Сибирь 5 лет назад из Оренбурга и возглавляла блок "Розничный бизнес и сеть продаж" в Байкальском банке. Вступив в новую должность, Юлия встретилась с региональными журналистами и рассказала, как ей помогает в банковском деле опыт предпринимательства и преподавания, объяснила, почему будущее - за ESG-стратегией и "зеленым" финансированием бизнеса, поделилась, как адаптируется к постоянным изменениям и каково это - руководить уже не банком, а экосистемой.

О ВОЗВРАЩЕНИИ В СИБИРЬ

В команде Сбера Юлия Кальвина - 12 лет. С 2012 по 2015 годы работала заместителем управляющего Оренбургского отделения Сбербанка, а в августе 2015-го была переведена в Иркутск, в Байкальский банк Сбербанка, на должность заместителя председателя - руководителя блока "Розничный бизнес и сеть продаж".

Переезд в Сибирь стал для Юлии не освоением новой территории, а в некотором роде возвращением к истокам. До 12 лет Юлия жила с семьей в Иркутской области: отец работал геологом, участвовал в открытии Верхнечонского нефтяного месторождения. Потом семья много переезжала, пока не осела, наконец, в Оренбурге.

Юлия Кальвина: Мне кажется, в Иркутской области я жила дольше всего. Поэтому, когда мне предложили позицию заместителя председателя Байкальского банка - сразу согласилась. Я очень люблю Иркутск, искренне люблю Байкал, люблю сибиряков - и с удовольствием сюда вернулась. С радостью я приняла и предложение возглавить Иркутское отделение Сбера: захотелось вернуться к клиентам, работать на территории. Такая работа - более ощутимая, приятная для меня.

О СБЕРБАНКЕ В ИРКУТСКЕ

По словам Юлии Кальвиной, у Сбербанка в Иркутской области - очень сильные позиции. Доля на рынке как физических лиц, так и юридических - одна из самых высоких в стране. Но потенциала для развития - много.

Юлия Кальвина: Стратегия банка меняется. Наше движение в сторону экосистемы будет нарастать. Как руководитель отделения, вижу свою роль, прежде всего, как главного HR: у нас 2500 сотрудников, со всеми нужно заниматься, развивать, делать эффективными. Кроме этого, как главный представитель банка на территории, я буду вести коммуникации с администрацией, органами власти, стану главным клиент-менеджером для бизнеса.

Особую важность вижу и в развитии цифровых технологий: Сбер выиграл тендеры по реализации цифровых решений на уровне правительства. Мы будем рады помогать решать вопросы не только юридическим лицам, но и государству. В этом направлении моя роль не только просветительская, но и объединяющая. Сейчас в Сбербанке огромное количество дочерних обществ, реализующих различные цифровые решения. Соединить их в рамках региона - достаточно серьезная задача.

O ESG-СТРАТЕГИИ

Отдельным направлением работы Иркутского отделения Сбербанка под руководством Юлии Кальвиной станет реализация ESG-стратегии, предполагающей экологическую, социальную, корпоративную ответственность. ESG-повестка направлена на всех: клиентов, сотрудников, акционеров, инвесторов, общество и государство - и включает в себя абсолютно разные направления, прежде всего, связанные с бизнесом. Это и управление рисками, и вопросы, связанные с экологией, инклюзией, ответственными закупками, минимизацией собственного воздействия на окружающую среду - как организации в целом, так и каждого ее сотрудника.

Юлия Кальвина: Сбер сегодня больше, чем банк: в своей работе он выполняет и социальную функцию. Мне кажется, этот серьезный посыл сейчас актуален для многих: забота о людях, о нашей планете, о том, чтобы объединить предпринимателей, общество, правительство. Недавно мэр Иркутска Руслан Болотов на встрече с бизнес-сообществом города тоже говорил о том, что чувствуется потребность изменения отношения этих сфер.

ОБ ЭКО-ПРОЕКТАХ И "ЗЕЛЕНОМ"

ФИНАНСИРОВАНИИ

Экологическими вопросами Сбербанк занимается не один год. Количество "безбумажных" направлений в банке растет с каждым годом: все процессы, которые можно провести электронным способом, реализуются именно так.

Юлия Кальвина: Мы уже реализовали сбор батареек, участвовали в сборе мусора на Байкале. Сейчас устанавливаем везде раздельный сбор мусора. Кроме того, будем думать о том, как этот мусор перерабатывать. Из бумаги, например, уже делаем ручки.

Кроме таких точечных мер, Сбер разрабатывает и большую комплексную программу - "зеленое" финансирование бизнеса. По мнению управляющего Иркутским отделением банка, эта программа будет еще более важна для позитивного воздействия на экологию.

Юлия Кальвина: Мы хотим разработать экологический индекс, по которому сможем оценить наших корпоративных клиентов, понять, кто как влияет своим производством на экологию. Если предприятие активно внедряет высокие уровни переработок, снижает загрязнение окружающей среды, то мы будем давать скидку в процентах на кредитование.

ОБ АКЦИИ "ПОСАДИ ДЕРЕВО"

"Зелеными" кредитами помощь природе не ограничится. Весной Сбер проведет в Иркутске акцию "Посади дерево". Локаций ожидается несколько: в Свердловском, Октябрьском районах. В дальнейшем банк намерен инициировать еще несколько зеленых территорий - например, возродить Вознесенский парк на пересечении улиц Трилиссера, Партизанской, Байкальской.

Юлия Кальвина: В этом году мы делали необычные поздравления нашим корпоративным клиентам - дарили сертификаты на личное дерево, которое они смогут посадить во время акции. И я была очень удивлена, как руководители компаний реагировали: все сказали, что придут, и обязательно с детьми. Это здорово.

ОБ ИРКУТСКИХ ВКЛАДЧИКАХ

Несмотря на все изменения и работу в парадигме экосистемы, Сбер все-таки остается банком, оказывая вполне классические банковские услуги. Многие состоятельные жители Иркутской области, например, хранят свои сбережения на вкладах в Сбербанке. Общий объем средств вкладчиков в Иркутской области сейчас достигает 213 млрд рублей.

Юлия Кальвина: В Иркутске есть обеспеченные люди. Помню, когда приехала в 2015-м, мне бросилось в глаза количество дорогих машин. Найти на дороге "Жигули", "Ладу", "Ниву" - это надо постараться. Поэтому с точки зрения платежеспособности все неплохо. По вкладам у нас очень высокая доля рынка - первое место среди других территориальных отделений Сбера.

В этом году, как ни странно, мы увидели прирост на наших вкладных счетах - я имею в виду не только вклады как таковые, но и остатки на текущих счетах - почти 11%. Во время кризиса 2014-го, если помните, все было иначе: люди выносили деньги из банкоматов сумками. Население, видимо, уже устало от кризисов, перестало их воспринимать - и в этот раз реагировало очень спокойно. Прирост же, скорее всего, связан с тем, что траты были снижены: если посмотреть обороты по эквайрингу, то они упали, и сильно.

ОБ ИНВЕСТИЦИЯХ

Люди, которые хотят не только сохранить свои сбережения, но и заработать, обращают все большее внимание на фондовый рынок. По всей России выросло количество брокерских счетов, индивидуальных инвестиционных счетов - Сбербанк тоже предлагает такие услуги.

Юлия Кальвина: У нас очень высокий рост по брокерским счетам. Клиенты понимают: если ты хочешь зарабатывать, то тебе нужно что-то большее, чем вклад. И здесь, конечно, многое зависит от финансового образования людей. Не каждый понимает, что покупка акций - это риск. Поэтому мы сейчас практически во всех сегментах: и для VIP-клиентов, и для клиентов высокого уровня доходности, и даже в массовом сегменте - вводим функцию финансового советника, консультанта: наш менеджер сможет рассказать о низкорисковых вложениях, в том числе облигациях, инвестиционных фондах.

О КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ

Интересуются иркутяне и кредитными продуктами Сбера. Абсолютным хитом последнего времени стала ипотека: спрос вырос на 46%. Субсидированная ставка 6,1% привлекла очень многих - кредиты брали и на вторичное жилье, и на новостройки. Банк, в свою очередь, обеспечивал проектным финансированием застройщиков.

Юлия Кальвина: Ориентация на застройщиков - это тоже наша стратегия, у нас в портфеле достаточно много строительных компаний, и их активность в 2021 году тоже ожидается высокой. Спрос на жилье есть, и серьезный, поэтому я думаю, что нас ждут хорошие темпы строительства. Не знаю, сколько времени продлится господдержка, но пока льготная ипотека есть и ставка низкая, это будет подогревать желание клиентов купить жилье.

Что касается объема выданных потребительских кредитов, то он тоже вырос, причем достаточно неплохо - на 22%. Весну мы провели в жестком локдауне - спрос на потребительское кредитование упал, потом ожил, затем опять снизился. Но в декабре мы увидели, что активность все-таки есть.

О ГОТОВНОСТИ УЧИТЬСЯ И МЕНЯТЬСЯ

Руководить отделением банка, который постоянно развивается, Юлии Кальвиной помогает умение адаптироваться, учиться, любопытство и интерес к новому. В копилке знаний управляющего - 2 MBA, владение двумя языками, опыт предпринимательства и преподавательской деятельности.

Юлия Кальвина: Я учусь всю жизнь и надеюсь продолжать эту историю, потому что я человек любопытный, меня действительно очень многие темы затягивают. А сейчас есть все возможности для развития: пандемия дала толчок огромному количеству различных онлайн-программ, можно слушать лекции самых известных в мире профессоров, не выходя из дома или офиса.

В юности я училась в Санкт-Петербургском государственном университете по специальности "экономист-международник", выучила английский и немецкий. Затем окончила аспирантуру в Оренбурге по направлению "нефтяная промышленность", 10 лет преподавала на кафедре мировой экономики, параллельно возглавляла финансовый отдел крупной нефтяной компании. Затем, уже работая в Сбербанке, поучаствовала в двух программах MBA. Сейчас прохожу обучение в банке по цифровизации.

Я люблю изменения. Мне кажется, в Сбере невозможно работать, если человек не адаптивен к изменениям. У нас их такое количество, что, если человек консервативный, с большим уровнем риска, беспокойства, он просто не сможет работать. Мы все всегда заряжены на что-то новое.

Власть. Ивановская область, Иваново, 18 марта 2021

"Умное" строительство

Автор: Паргина Елена

Андрей Жеглов: "BIM-платформа снизит риски в проектном финансировании жилищного строительства и проконтролирует все этапы стройки"

Самая большая глупость - это делать то же самое и надеяться на другой результат.

(Альберт Эйнштейн)

Руководитель Группы компаний "Центр строительных услуг", депутат Ивановской городской Думы по одномандатному избирательному округу № 9, куратор проекта "Городская среда", эксперт по комплексному строительству Андрей Жеглов, пожалуй, пока единственный застройщик в Иванове, кто применяет BIM-технологии. Начав с этапа проектирования, Андрей Вячеславович пошел дальше и сейчас находится в процессе создания информационной автоматизированной платформы, способной в онлайн режиме не только контролировать все этапы стройки, но и делать аудит объекта для банков и контролирующих органов. Невероятно? Но факт.

- Андрей Вячеславович, прежде чем мы поговорим о чудо-платформе, расскажите, в двух словах, какие задачи в рамках комплексного строительства приходится решать?

- Начнем с того, что комплексная застройка подразумевает создание инфраструктуры с нуля, в отличие от точечной застройки в городе. Нагрузка колоссальнейшая. Чтобы строения были актуальными и через 50 лет, этапу проектирования надо уделять приоритетное внимание. На моем 9-м округе 70 % жалоб жителей в конечном итоге упирается в неправильное проектирование городской среды во времена Советского Союза.

Зачем, например, нужны сквозные проезды через дворы, где гуляют дети? Комплексная застройка снимает эти проблемы. Однако большинство строителей привыкли работать с типовыми проектами, технологии которых отработаны десятилетиями, экономика просчитана, это удобно. Почему неохотно берутся за комплексы? Потому что перед глазами есть примеры недостроев и банкротств. Лично я не знаю ни одного застройщика, который осознанно бы украл деньги дольщиков. Зато знаю строителей, которые ошиблись в расчетах. Негативный сценарий мы получаем, когда нет возможности четко спланировать затраты, отследить экономическую эффективность работ и управленческих решений.

- Как технологии BIM (информационное моделирование объектов) позволяют снять эти проблемы?

- Когда говорят про BIM, то, прежде всего, подразумевают BIM-проектирование, на которое мы перевели уже практически все свои проекты. Их сможет оценить даже ребенок, потому что это не чертежи, а 3D модель. Но не правильно думать, что речь идет только о визуальном преимуществе или электронной проектной документации. Здесь на лицо выгода для застройщика, финансово-кредитной организации и конечного потребителя. Сейчас объясню на примерах.

За счет "умных" технологий наша "Дерябиха-2" по потребительскому качеству жилищного комплекса вышла на первое место в Ивановской области, по данным Единого реестра застройщиков. Плюс для покупателя. Сейчас проектируем "Дерябиху-3" с учетом автоматического контроля всех процессов строительства со стороны нас, как застройщика, и банка.

- Мне у вас также нравится жилищный комплекс "Тихий берег" в Кохме. Лифты в пятиэтажках, индивидуальное отопление, фасад из облицовочного кирпича, благоустроенная собственная набережная... - ... и, заметьте, при таких индивидуальных архитектурных решениях мы уместились в ценник - средний по региону.

В процессе "умного" проектирования экономятся средства, но мы не снижаем до минимального порога стоимость квадратного метра, а вкладываем эти высвободившиеся деньги в развитие комфортной среды.

- Давайте уточним тогда, как при использовании BIM-технологий экономятся средства застройщика?

- Процесс строительства можно сделать полностью автоматизированным, где минимизируется человеческий фактор. Нажатием кнопки мы запускаем строительство дома. Информационная система предлагает лучшие технические решения, она держит на контроле график работ, "нарезает" задания прорабам - в день, неделю, год, о любых отклонениях моментально "докладывает" руководству. BIM-платформа никогда не болеет, не опаздывает и не ошибается. Появляется возможность оптимизировать штат.

У нас, например, появилась новая специальность BIM-менеджер. Недавняя выпускница вуза заменила половину ПТО (Производственно-технический отдел). Раньше мне для сметных работ нужно было 10-15 человек, теперь она работает одна. Ежедневно в офис данному специалисту ходить не обязательно, потому что ее работа там, где ноутбук.

За время пандемии и карантина объем строительства у нас значительно увеличился, потому что мы стали активнее внедрять BIM-технологии в управленческие процессы.

- Платформа "ЦСУ" уникальна для Иванова, но есть ли аналоги в России или за рубежом?

- Назовем пока нашу платформу, которую используем, прототипом. Работа с партнерской it-командой над платформой продолжается, собираем проблематику и тестируем. В Иванове с BIM-технологиями в производственном секторе работает только компания "MSG". А в жилищном строительстве не знаю никого. Видел проект атомного реактора в BIM, когда весь контроль идет в телефоне. А в "Росатоме" цена ошибки, согласитесь, колоссальная! Будьте уверены, BIM исключает ошибки. Зарубежных аналогов комплексных it-систем, честно говоря, не знаю, потому что мы используем только отечественное ПО.

- У многих застройщиков возникают проблемы с проектно-банковским финансированием. Ваша BIM-платформа сможет повысить доверие банков к строителям?

- Мы таким образом уже сотрудничаем с банком ВТБ по крупному проекту "Дерябиха-3". Договорились, что они будут анализировать проект и контролировать ход строительства через автоматизированную систему, к которой мы подключили их сотрудника, без права редактирования, конечно. То есть мы стали для банка полностью прозрачны, доверие полное.

Почему финансово-кредитные институты неохотно выдают кредит малым застройщикам? В Москве крупные девелоперы сдают примерно 2 млн квадратов в год, а в Иванове по 10-15 тысяч квадратов. Трудозатраты одного банковского менеджера на аудит одинаковые, а суммы отличаются в разы. У банков мало опыта анализа финмоделей проектов строительных компаний, качества принятых решений по технологиям строительства. Соответственно, финансовые структуры неохотно заходят на рынки в регионы, где есть риски. Порой приходится включаться губернаторам или профильным департаментам и вопрос переводить в область политики. Я же хочу показать альтернативное решение в технической плоскости, когда менеджер банка за полчаса сможет оценить эффективность инвест-проекта, а в дальнейшем проконтролировать график работ.

- То есть ваша BIM-платформа поможет строителю и банкиру договориться на одном языке, без посредников?

- Поможет. Хотя нашу платформу мы затачиваем больше под застройщика, под задачи управления. А под задачи только контроля сейчас создается параллельно подобная платформа в банке ДОМ.РФ. Это самый оцифрованный банк, с точки зрения стройки, который собирает аналитику по всем застройщикам страны. Там тоже пришли к пониманию создания "умной" платформы. Сейчас мы с ними консультируемся, обмениваемся наработками. В последние годы в России появились компании, которые оказывают консалтинговые услуги по внедрению BIM-технологий, без программ обеспечения. Для себя мы тоже видим в этом перспективу.

Вишенкой на торте должно стать сотрудничество с управляющими компаниями. У нас же в BIM-модели собрана вся информация по дому в плане инженерии. Если бумага со временем изнашивается, может потеряться, то здесь информация будет всегда перед глазами. Это повысит качество эксплуатации и сервис управления. У жильцов будут личные онлайн кабинеты. Будем дорабатывать платформу в этом направлении, привяжем автоматизацию к управлению готовым жильем и опробуем на одном из наших объектов.

- Столько всего нового от вас узнала! Делитесь ли вы знаниями со студентами профильных вузов?

- Я периодически выступаю на научных конференциях, если говорить о федеральном опыте. Что касается Иванова, то я и мои партнеры сотрудничаем с Ивановским политехническим университетом, создали там кафедру по BIM-технологиям. С приходом ректора Евгения Румянцева, считаю, что там научная деятельность активизировалась. Отмечу завкафедры городского хозяйства Людмилу Опарину, которая была модератором тематической конференции в политехе. Буквально недавно прошли переговоры с ней об обучении студентов не только проектированию, но и процессам управления с использованием BIM-технологиям. Есть определенные сложности, но я уверен, что через несколько лет мы все к этому придем. И другие застройщики, и чиновники, и контролирующие органы. А значит, выпускникам работа найдется.

СПРАВКА

BIM-модель или информационная модель здания в сравнении с изображением объекта на плоскости является трехмерной и несет в себе данные о проектируемом здании или сооружении.

BIM-технологии могут сопровождать объект на протяжении всего цикла: на этапах проектирования, строительства и эксплуатации.

Такие модели наглядны и точны. Если объединить работу всех смежных отделов, участвующих в создании объекта, то можно повысить производительность.

Амурская правда, Благовещенск, 18 марта 2021

Рост в квадрате

Цены на жилье в Благовещенске достигли 150 тысяч рублей за квадратный метр

Еще недавно амурчан пугала цифра 100 тысяч за квадратный метр. Однако сегодня за эту цену на первичном рынке можно купить лишь строящееся жилье: в готовых или почти готовых домах стоимость продолжает расти, достигая в некоторых случаях 150 тысяч за квадрат.

Что могут купить амурчане в столице области по такой цене, сколько стоят сегодня самые дешевые квартиры на первичном рынке и какие планы у застройщиков на новые объекты - в обзоре "Амурской правды".

Дорогие застройщики

Льготные ипотеки пока остаются в силе, а с ними - и высокие цены на первичное жилье. Сегодня взять кредит на жилье под один процент могут обладатели "Дальневосточной ипотеки" (супружеская пара или родитель с ребенком, главное условие - возраст заемщиков до 36 лет). "Семейную ипотеку" под 5% получают те, у кого второй или последующий ребенок родился в период с 2018 по 2022 год. Ну и под 6,1% ипотека доступна практически каждому - у программы "Господдержка 2020" нет требований к возрасту или семейному положению.

Однако все программы распространяются только на первичный рынок жилья (исключение - "Дальневосточная ипотека", которую в сельской местности можно взять на вторичном рынке).

При этом высокий спрос сталкивается с очень маленьким предложением - купить жилье по льготным программам можно менее чем в 20 домах Благовещенска. А с учетом того что в других городах Приамурья ситуация с первичкой еще более напряженная, большинство амурчан предпочитают брать с помощью льготной ипотеки жилье в областном центре. В итоге среди покупателей оказываются не только горожане, но и вся область.

Сами застройщики делятся на три типа: первые предпочитают продавать жилье как вторичку (это лишает покупателей льготных ипотек, но дает предприятиям возможность существенно сэкономить на налогах). Вторые работают по договорам долевого участия. У таких застройщиков цены ниже, однако взять у них квартиру после сдачи дома, особенно востребованную "однушку" или гостинку, нереально: к вводу в эксплуатацию остаются "трешки" и жилье на первом, иногда - еще и на последнем этаже.

Третий вариант - застройщики, которые строят дома за свои средства, не привлекая деньги будущих новоселов через счета эскроу, и открывают продажи после сдачи дома. Здесь можно найти хороший вариант и сразу начать делать ремонт: ждать конца строительства не нужно. Однако и ценник на готовое жилье будет соответствующий.

Готовый центр

Например, недавно открыл продажу Мирастрой: дом сдан, находится в центральной части города (район улиц Высокой - Островского). Однокомнатные квартиры здесь стоят по 150 тысяч рублей за квадрат, "двушки" - по 140 тысяч и трехкомнатные - по 130 тысяч рублей за квадратный метр.

За такую же цену - 150 тысяч за квадрат - продаются квартиры дома по улице Краснофлотской (на набережной Амура) от строительной компании САР.

"Доступны к продаже две квартиры по 96 квадратов и три пентхауса на 160 и 244 квадрата. Дом сдан, отделка черновая", - рассказали в отделе продаж компании.

Еще в одном комплексе многоэтажек на набережной в районе улицы Политехнической от компании "Суперстрой" остались свободные квартиры, однако давать комментарий журналистам о цене за квадрат представители застройщика отказались.

Других вариантов готового жилья в городе практически нет. Остались единичные квартиры в уже сданных домах, например трехкомнатная 83-метровая квартира по цене 110 тысяч рублей за квадратный метр на Шевченко от Благовещенскстроя.

Долевые варианты

Тем, кто хочет жилье на первичном рынке, но готовые дома не устраивают по расположению или цене, остается рынок долевого строительства.

Здесь выбор немного шире. Например, компания "Содружество" возводит крупный жилой комплекс "Чайка" в районе улиц Северной - Чайковского. Пока продажи открыты только в одном литере, который должны сдать в 2022 году.

- Это 18-этажный дом, монолитное строительство, - рассказал АП начальник отдела продаж специализированного застройщика "Содружество" Антон Кугинов. - Стоимость квадратного метра - 105 тысяч рублей.

Минимальная цена однокомнатной квартиры - 3,8 миллиона рублей.

Кстати, еще два дома здесь планируется сдать в 2024 году, так что в будущем выбор также будет. Еще один застройщик - АНК - предлагает покупателям два объекта.

- В жилом комплексе "Алые паруса" остались однокомнатные квартиры на первом этаже по цене 110 тысяч рублей за квадратный метр.

Сдача дома в этом году, - рассказали в отделе продаж компании. - В жилом комплексе "Ломоносов" на Ломоносова - Шевченко есть варианты однокомнатных квартир площадью от 35 до 45 квадратов по цене 100 тысяч рублей за квадратный метр.

Также есть трехкомнатные квартиры по цене 100 тысяч рублей за квадрат. Сдача дома намечена на 2023 год.

Скромный микрорайон

Самые бюджетные варианты по-прежнему находятся в микрорайоне столицы Приамурья. Это логично: земля на окраине стоит дешевле, а эта строка расходов занимает в среднем 15 процентов от себестоимости квадрата.

Так, "Мегатек-Строй-Инвест" продает жилье в домах микрорайона Тепличного. Квартиры в литерах 10 и 11, которые сдадут в 2022 году, стоят от 87 до 89 тысяч за квадратный метр.

В этом же районе продает квартиры Благовещенскстрой: объект также сдадут в следующем году. "У нас остались двухкомнатные квартиры на первом этаже площадью от 50 квадратов по цене 84 тысячи рублей за квадрат и трехкомнатные на различных этажах по 83 - 85 тысяч рублей за квадрат", - уточнили в компании.

Амурстрой - еще один крупный застройщик в микрорайоне - распродал все квартиры в домах, которые сдаются в эксплуатацию вплоть до 2022 года, и пока ничего не предлагает амурчанам.

- Мы планируем продолжать строительство, следующие дома будем возводить также в 404-м квартале, в районе Василенко - Игнатьевского шоссе. Условия, сроки сдачи, цена будут известны ориентировочно в мае, - прокомментировала начальник отдела продаж Амурстроя Ольга Метелкина. - Нынешние расчеты могут оказаться некорректными. Во-первых, с начала пандемии зарплата строителей выросла в два раза. И возможно, еще будет расти. Мы привозим специалистов со всей России, оплачиваем им проезд, проживание. К тому же практически ежемесячно мы получаем письма от производителей стройматериалов о повышении стоимости товаров. Делать прогноз о стоимости квадратного метра в будущем просто некорректно. АНК также планирует возведение дома недалеко от жилого комплекса "Алые паруса" в районе улиц 50 лет Октября - Ломоносова. Точная дата старта продаж пока неизвестна, ориентировочно - летом или осенью этого года. "Народная строительная компания" возводит два дома в центральном районе Благовещенска, общее количество квартир - более 200. Жилье будет доступно к покупке после ввода объектов в эксплуатацию, ориентировочно в конце этого года.

В целом застройщики продолжают активно работать над возведением новых домов: по данным минстроя области, в этом году планируется ввести на 30 процентов больше квадратных метров, чем в предыдущем. Однако о своих планах все говорят с осторожностью. На вопрос "сколько, хотя бы ориентировочно, будет стоить квадратный метр" и есть ли вероятность отката ценника на жилье хотя бы на старте стройки к двузначным цифрам за квадрат, АП так никто и не ответил.

Ners (ners.ru), Москва, 18 марта 2021

Что будет с ценами и спросом после окончания льготной ипотеки в Москве

С 1 июля 2021 года в некоторых российских регионах завершится программа льготной ипотеки. Среди регионов, в которых, по словам главы ЦБ Эльвиры Набиуллиной, программу можно продолжить, Москвы не оказалось. Как это отразится на столичном рынке новостроек?

Программу льготной ипотеки на покупку жилья у застройщиков под 6,5%, которая рассчитана до 1 июля 2021 года, планируют продлить не во всех российских регионах. Как заявила глава ЦБ Эльвира Набиуллина, эту программу могут продлить в 24 регионах. Москвы среди них нет.

Игроки столичного рынка новостроек рассказали, как отразится на ценах и спросе на первичном рынке Московского региона прекращение льготной ипотеки.

Риски льготной ипотеки

Глава Центробанка Эльвира Набиуллина отметила, что из-за действия льготной ипотеки уже появились негативные эффекты - дополнительный спрос прежде всего уходит в рост цен. По ее словам, программа была эффективна в качестве антикризисной меры, но уже исчерпала себя.

Сохранить льготную ипотеку еще на какое-то время, по мнению главы ЦБ, можно в регионах, где спрос на жилье полностью не восстановился. Уровень потенциального предложения на первичном рынке в таких субъектах выше, чем в среднем по России.

Что будет с ипотечными ставками

По данным ЦБ на 1 февраля, средневзвешенная ставка по ипотеке (вторичный и первичный рынки) составляет 7,23%, 6,1% - по льготной программе и 8,1% - по стандартной программе. После завершения программы льготной ипотеки ставки вырастут, но незначительно, предполагают эксперты, опрошенные "РБК-Недвижимостью".

С большой долей вероятности рост ставок составит от 1 до 1,5 п.п., прогнозируют аналитики компании "Миэль". В компании "Метриум" ожидают рост ставок на новостройки до уровня 7,5% годовых. По данным ЦБ, в 2020 году она составила примерно 7,4% годовых, значит, за первую половину 2021-го останется такой же показатель, во второй половине минимумы ставок поднимутся максимум на 1-2 п.п., отмечают в компании "Бест-Новострой".

"Госпрограмма сильно поддерживала семьи с детьми: для них ипотека опускалась до 4,9% годовых, и такой уровень банки самостоятельно не смогут поддержать. Кредитным организациям и застройщикам нужно было разрабатывать программы поддержки семейных заемщиков еще зимой и уже сейчас их активно продвигать", - рассуждает председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова.

Рост спроса и резкое падение

В первой половине 2021 года спрос будет держаться на высоком уровне за счет пока еще действующей льготной ипотеки, а после завершения покупательская активность снизится, прогнозируют эксперты.

На фоне новостей о скором завершении программы льготной ипотеки вероятен резкий скачок продаж - люди стремятся успеть совершить покупку по старым понятным и относительно доступным условиям, говорит директор по поддержке риелторского бизнеса "Миэль" Юлия Федулаева. По ее словам, может возникнуть резкий рост спроса, а после - затишье на несколько месяцев (поскольку спрос реализуется с опережением). Так было при введении эскроу-счетов и на фоне слухов о прекращении льготного периода ипотеки в прошлом году, напоминает эксперт.

Сейчас спрос стабилизировался - он не такой высокий, как в сентябре - декабре прошлого года, но за месяц-два до окончания программы льготной ипотеки покупатели активизируются, полагает руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости "Азбука жилья" Ярослав Дарусенков. При этом, по его словам, на долю ипотеки по-прежнему приходится основная масса сделок. По итогам февраля в массовом сегменте доля ипотеки составила 66%.

"Снижение спроса будет связано прежде всего с тем, что после завершения программы льготной ипотеки стоимость жилья не уменьшится и участникам рынка потребуется определенное время для того, чтобы подстроиться под новые условия. Кроме того, отрицательно на продажах скажется сокращение предложения", - считает управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая. По ее мнению, объем экспозиции, скорее всего, восстановится к концу 2021 года за счет активизации девелоперов и появления направленных на стимулирование спроса совместных предложений с крупнейшими банками.

"Застройщики и банки для его поддержания станут предлагать специальные условия по предоставлению ипотечного кредита либо будут вынуждены снижать стоимость квадратного метра, чтобы сохранить продажи на необходимом уровне", - предполагает руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости "Азбука жилья" Ярослав Дарусенков.

Что будет с ценами на новостройки

Пока застройщики продолжают повышать цены. Средняя стоимость квадратного метра по итогам февраля, по данным "Азбуки жилья", составила 5% по отношению к январю. Такой рост стоимости в месячном выражении был зафиксирован только в декабре 2014 года. Поэтому в первом полугодии в компании ожидают увеличение стоимости до 10-15%.

Эксперты в других компаниях дают более сдержанные прогнозы. По оценкам аналитиков компаний "Метриум", за 2021 год московское первичное жилье подорожает на 5-8% в зависимости от класса. И январь, и февраль продемонстрировали существенный рост цен на новостройки. По данным "Бест-Новостроя", в январе цена за метр выросла на 1-4% к декабрю в зависимости от класса, в феврале к январю прибавила 2-6%. Даже если летом показатель выйдет на плато, а к концу года пойдет коррекция за счет стартовых цен новых проектов, 2021 год к 2020-му покажет рост средней стоимости метра в Москве не ниже 10%, прогнозирует Ирина Доброхотова.

"Годовой прирост цены первичного жилья вряд ли превысит 10%. Скорее всего, квартиры подорожают на 5-8% в зависимости от класса. Эта оценка учитывает корректировку цен во втором полугодии. Если к середине лета стоимость первичного жилья увеличится на 15%, то осенью и зимой квартиры в новостройках подешевеют на 5-8% из-за падения спроса", - считает совладелец девелоперской группы "Родина" Владимир Щекин.

По завершении льготной программы по ипотеке, вероятно, цены на рынке новостроек стабилизируются, отмечает Ярослав Дарусенков. В то же время рассчитывать на снижение цен не стоит, убежден генеральный директор девелоперской компании "СМУ-6 Инвестиции" Алексей Перлин: помимо спроса, на них влияет себестоимость строительства, которая постоянно растет из-за ослабления рубля и повышения издержек на топливо, стройматериалы и т. д.

Мария Литинецкая, управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE):

- Жилье на рынке новостроек Москвы продолжит дорожать. Это связано с целым набором факторов. Во-первых, в 2020 году застройщики реализовали достаточно серьезные объемы по текущим проектам, и на 2021 год у них есть некоторый запас прочности даже при снижении количества сделок. Кроме того, финансирование строительства посредством эскроу-счетов делает девелоперов менее зависимыми от денег дольщиков, что позволяет им несколько снизить зависимость от прямых продаж. Третий фактор - высокая покупательская активность, обусловленная относительно доступными кредитами.

Наконец, цену жилья разогревает сокращение предложения, восстановление которого займет весь 2021 год. Кроме того, ослабление рубля приводит к удорожанию импорта, от которого, пусть и косвенно, по-прежнему сильно зависит девелопмент. Дорожают строительные материалы, топливо. Себестоимость квадратного метра увеличивается. В высокой степени такая динамика нивелирует позитивный эффект от снижения ипотечных ставок, поэтому программу не только нужно продолжать, но и разнообразить инструменты поддержки покупателя и девелоперского бизнеса. Все это и приводит к удорожанию строительства и, соответственно, росту цен.

<https://news.ners.ru/chto-budet-s-cenami-i-sprosom-posle-okonchaniya-lgotnoj-ipoteki-v-moskve.html>

News.propertypiter.ru, Санкт-Петербург, 18 марта 2021

Возможности банков в разы превышают потребности застройщиков в проектном финансировании

Автор: Sitesready

Потенциал российской банковской системы в 2-4 раза превышает потребности строительных компаний в проектном финансировании, говорится в исследовании, совместно проведенном "Дом.РФ" и Центром макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования. По данным исследования, банки смогут покрыть потребности застройщиков при любом сценарии развития этого сегмента.

Базовый сценарий развития рынка проектного финансирования предполагает, что в 2025 году потребность застройщиков в кредитных средствах составит 6,5 трлн рублей. При этом потенциал банковской системы оценивается в 17,4 трлн рублей.

В исследовании говорится, что на обеспечение застройщиков банковским финансированием в ближайшие годы будет достаточно возможностей трех крупнейших банков - Сбербанка, банка "Дом.РФ" и ВТБ. Возможности негосударственных банков значительно ниже. Запуск механизма инфраструктурных облигаций позволит активнее вовлекать их средства, полагают авторы исследования. Данный механизм увеличит потенциал проектного финансирования на 1,5 трлн рублей в год. Предполагается, что из этих средств около 136 млрд в год придется на негосударственные банки.

Глава аналитического центра "Дом.РФ" Михаил Гольдберг отмечает, что новый инструмент поможет строительным компаниям привлекать долгосрочные финансовые ресурсы на создание инфраструктуры. В результате улучшится экономика крупных жилищных проектов с серьезной инфраструктурной нагрузкой.

Источник: www.cian.ru

Сообщение Возможности банков в разы превышают потребности застройщиков в проектном финансировании появились сначала на PropertyPiter.

<http://news.propertypiter.ru/vozmozhnosti-bankov-v-razy-prevyshayut-potrebnosti-zastrojshhikov-v-proektnom-finansirovanii/>

Русипотека (rusipoteka.ru), Москва, 17 марта 2021

Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии

Сбербанк предложит ипотеку на частные дома в качестве массового продукта, доступного во всех регионах России, во втором полугодии, рассказал РИА Недвижимость вице-президент банка Сергей Бессонов.

Он напомнил, что банк уже заключил пилотную сделку в Липецкой области, предоставив комплексное решение по кредитованию индивидуального жилищного строительства (ИЖС), предусматривающее проектное финансирование девелопера и льготные условия ипотеки для покупателей жилья.

В первом полугодии Сбербанк намерен профинансировать еще шесть проектов ИЖС в Самарской, Пензенской, Ростовской, Свердловской областях и Татарстане. Ориентировочно в рамках пилотных проектов планируется строительство более 300 домов, сообщил Бессонов.

"Во втором полугодии решение для ИЖС станет массовым продуктом, который мы начнем предлагать клиентам во всех регионах России", - добавил вице-президент банка.

<http://rusipoteka.ru/lenta/partners/sberbank_predlozhit_ipoteku_na_chastnye_doma_po_vsej_rossii_vo_ii_polugodii/>

Cottage.ru, Москва, 17 марта 2021

Сбербанк откроет ипотеку на частные дома в 2021 году

Во второй половине 2021 года Сбербанк запустит ипотеку для частных домов.

Вице-президент Сбербанка Сергей Бессонов заявил, что банк выпустит на рынок новый кредитный продукт - ипотеку для частных домов. Эта ипотека будет доступна для всех регионов России. Ипотека будет выдаваться на покупку или строительство частного дома.

Тестовые кредиты уже выданы в Липецкой области. Там застройщик получил проектное финансирование для строительства загородного жилья, а покупатели - льготный кредит. Тестовые кредиты будут выданы еще в Самарской, Ростовской, Пензенской и Свердловской областях.

После выдачи тестовых ипотек Сбербанк собирается распространить программу ипотеки для ИЖС по всей стране. Примерный срок запуска такой ипотеки - второе полугодие 2021 года.

Сбербанк откроет ипотеку на частные дома в 2021 году

<https://www.cottage.ru/news/sberbank-otkroet-ipoteku-na-chastnye-doma-v-2021-godu.html>

Югополис (yugopolis.ru), Краснодар, 17 марта 2021

В России обвалились продажи квартир, но цены на жилье продолжают расти

Автор: Харитонов Егор

Сильнее всего подорожали новостройки в Ростове-на-Дону

По данным портала Restate.ru, несмотря на обозначившееся в нынешнем году падение спроса на покупку жилья, во всех российских городах-миллионниках цены на новые квартиры продолжают расти.

Наибольший рост цен на квартиры в новостройках зафиксирован в Ростове-на-Дону - они подорожали на 13%. Однако столицу Дона называют одним из самых недорогих городов-миллионников: новая недвижимость здесь продается по цене 64,5 тысячи рублей за квадратный метр - это вчетверо дешевле, чем в Москве, где "квадрат" обойдется в среднем в 251,6 тысячи рублей.

Среди других крупных городов, в которых сильно подорожали новостройки, эксперты назвали Нижний Новгород, Москву, Уфу, Красноярск, Пермь и Санкт-Петербург.

Продолжающийся рост цен на недвижимость аналитики объясняют реализацией большого количества проектов через эскроу-счета и возросшими издержками застройщиков, сообщает Lenta.ru.

<https://www.yugopolis.ru/news/v-rossii-obvalilis-prodazhi-kvartir-no-ceny-na-zhil-e-prodolzhayut-rasti-135430>

Похожие сообщения (4):

* [Любимый город (lyubimiigorod.ru), Москва, 17 марта 2021, В России обвалились продажи квартир, но цены на жилье продолжают расти](https://lyubimiigorod.ru/krasnodar/news/10213005)
* [БезФормата Краснодар (krasnodar.bezformata.com), Краснодар, 17 марта 2021, В России обвалились продажи квартир, но цены на жилье продолжают расти](https://krasnodar.bezformata.com/listnews/kvartir-no-tceni-na-zhile-prodolzhayut/92095005/)
* [Лента новостей Краснодара (krasnodar-news.net), Краснодар, 17 марта 2021, В России обвалились продажи квартир, но цены на жилье продолжают расти](http://krasnodar-news.net/society/2021/03/17/221797.html)
* [Gorodskoyportal.ru/krasnodar, Краснодар, 17 марта 2021, В России обвалились продажи квартир, но цены на жилье продолжают расти](http://gorodskoyportal.ru/krasnodar/news/news/68651594/)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 17 марта 2021

Застройщики предложили дать им возможность рефинансировать проектные кредиты

Директор ГК "Кортрос" Вадим Павлусь предложил дать застройщикам возможность рефинансировать проектные кредиты. С таким заявлением он выступил на семинаре "Проектное финансирование жилищного строительства", прошедшем в рамках "Российской строительной недели" (RosBuild-2021). Представители крупнейших компаний, таких как ПИК, ДОМ.РФ, ЦИАН и другие обсудили требования банков к застройщикам, процесс открытия эскроу-счетов, и влияние проектного финансирования на стоимость жилья. В числе основных проблем эксперты назвали отсутствие у девелопера возможности рефинансировать проектное сопровождение, полученное у одного из банков, с переводом средств на эскроу-счетах в новый финансирующий банк. Особенно данный вопрос значим при реализации проектов комплексного освоения территорий, рассчитанных на долгий срок. "Средства на эскроу-счетах остаются в банке, который первоначально выдал проектное финансирование, и, только если этот банк по собственным причинам не пойдет навстречу застройщику, эти средства там так и останутся. Данное обстоятельство может существенно изменить экономику проекта, поэтому оно одно из ключевых, которое мы хотели бы изменить на регуляторном уровне", - отметил Вадим Павлусь. Ранее "СГ" сообщала, что группа компаний "Кортрос" создаст в Перми и Екатеринбурге 37 парковых зон.

<https://www.stroygaz.ru/news/item/zastroyshchiki-predlozhili-dat-im-vozmozhnost-refinansirovat-proektnye-kredity/>

Похожие сообщения (4):

* [КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 18 марта 2021, ЗАСТРОЙЩИКИ ПРЕДЛОЖИЛИ ДАТЬ ИМ ВОЗМОЖНОСТЬ РЕФИНАНСИРОВАТЬ ПРОЕКТНЫЕ КРЕДИТЫ](https://kortros.ru/press/publications/zastroyschiki-predlozhili-dat-im-vozmozhnost-refinansirovat-proektnye-kredity)
* [STnews.ru, Санкт-Петербург, 17 марта 2021, Застройщики предложили дать им возможность рефинансировать проектные кредиты](https://stnews.ru/rossiya/89875-zastroyschiki-predlozhili-dat-im-vozmozhnost-refinansirovat-proektnye-kredity.html)
* [Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 17 марта 2021, Застройщики предложили дать им возможность рефинансировать проектные кредиты](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/zastroyshchiki-predlojili-dat-im-vozmojnost-refinansirovat-proektnye-kredity/)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 17 марта 2021, Застройщики предложили дать им возможность рефинансировать проектные кредиты](https://news-life.pro/perm/278799213/)

ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 17 марта 2021

Сбербанк предложил упростить и расширить механизм господдержки низкорентабельных жилищных проектов

Об этом РИА Недвижимость рассказал вице-президент банка Сергей Бессонов.

Фото: www.news.sarbc.ru

Представитель руководства крупнейшей кредитной организации России с госучастием напомнил, что в конце 2020 года федеральный центр запустил госпрограмму субсидирования процентной ставки по кредитам для низкорентабельных региональных девелоперов, которые реализуют свои проекты в соответствии с 214-ФЗ с привлечением средств граждан на счета эскроу.

Было принято соответствующее Постановление Правительства №2457 (портал ЕРЗ.РФ подробно его анализировал).

В соответствии с этим документом объем первоначально предусмотренного бюджетного финансирования программы был определен в 6,8 млрд руб., а ее действие распространено на 49 субъектов РФ, в которых среднедушевые доходы ниже, чем в целом по России, на 15% и более.

Фото: www.phototass2.cdnvideo.ru

Как сообщил Сергей Бессонов (на фото), Сбербанк получил почти половину всего лимита госпрограммы - 3 млрд руб., и сейчас рассматривает в качестве потенциальных получателей льготного кредитования около 80 проектов застройщиков с примерным бюджетом около 40 млрд руб.

По оценке Бессонова, из этого пула в реальные сделки будет конвертировано примерно 50 - 70% проектов.

Фото: www.pbs.twimg.com

Кроме того, Сбербанк вышел с инициативой расширить механизм субсидирования низкомаржинальных проектов жилья, и сейчас ведет переговоры об этом с Минстроем, поделился вице-президент банка.

Он уточнил, что речь идет о том, чтобы разрешить госсубсидирование процентной ставки по кредитам для проектов стоимостью не только до 500 млн руб., но и более.

"Так как в этом случае [ если ограничение сохранится - Ред.]) только треть низкомаржинальных проектов в России смогут рассчитывать на субсидию, а комплексные застройки вовсе не попадут под субсидирование", - пояснил Бессонов.

Фото: www.bn.ru

По его словам, Сбербанк также предлагает:

• резервировать средства для банков под каждый проект на всю инвестиционную фазу, например с использованием номинального счета;

• исключить ежемесячную проверку отсутствия у заемщика задолженности по налогам, поскольку любая техническая просрочка может повлечь за собой отказ в получении субсидии и ее возврат.

Фото: www.pbs.twimg

Напомним, что Минстрой ранее также выступил за схожее расширение мер господдержки в рамках Постановления Правительства №2457. Речь идет о подготовке и внесении соответствующих изменений в документ.

<https://erzrf.ru/news/sberbank-predlozhil-uprostit-i-rasshirit-mekhanizm-gospodderzhki-nizkorentabelnykh-zhilishchnykh-proyektov>

Похожие сообщения (1):

* [Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить и расширить механизм господдержки низкорентабельных жилищных проектов](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/sberbank-predlozhil-uprostit-i-rasshi/)

Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021

Путин потребовал окончательно решить проблему обманутых дольщиков

Прокурорам в регионах поручено контролировать ситуацию с проблемными объектами

Генпрокуратуре поручено взять под контроль ситуацию с долгостроями и решить задачу восстановления прав обманутых дольщиков. Такое распоряжение дал надзорному ведомству президент РФ Владимир Путин.

В ходе расширенного заседания коллегии Генпрокуратуры РФ, которое состоялось в среду, Путин напомнил, что в законодательство внесены поправки, снижающие риски для покупателей на жилищном рынке и создающие дополнительные гарантии для участников долевого строительства. По его словам, необходимо последовательно решить вопрос с долгами перед дольщиками, которые образовались за прошедшие годы.

Прокурорам в регионах поручено контролировать ситуацию с проблемными объектами. По словам президента, необходимо добиться окончательного решения проблемы обманутых дольщиков.

В Едином реестре проблемных объектов по состоянию на середину февраля этого года насчитывается 2 849 проблемных домов, общая площадь которых превышает 17 млн кв.м. С 1 июля 2019 года начался переход застройщиков на механизм проектного финансирования жилищного строительства. Компании должны работать через эскроу-счета, на которых средства граждан хранятся до сдачи объекта и передачи квартир дольщикам. Строительные компании возводят жилье за счет банковских кредитов, доступ к деньгам дольщиков они могут получить после завершения работ.

В ближайшие три года планируется полностью завершить переход застройщиков на работу по эскроу-счетам.

Путин потребовал окончательно решить проблему обманутых дольщиков

<https://spb.cian.ru/novosti-putin-potreboval-okonchatelno-reshit-problemu-obmanutyh-dolschikov-315676/>

Похожие сообщения (2):

* [Tatre (tatre.ru), Казань, 17 марта 2021, Президент потребовал окончательно решить проблему обманутых дольщиков](https://www.tatre.ru/articles_id21845)
* [Циан (cian.ru), Москва, 17 марта 2021, Путин потребовал окончательно решить проблему обманутых дольщиков](https://www.cian.ru/novosti-putin-potreboval-okonchatelno-reshit-problemu-obmanutyh-dolschikov-315676/)

Новострой.ру, Москва, 17 марта 2021

Эксперты: цены на квартиры перестанут расти в тот момент, когда беднеющие россияне не будут готовы покупать жилье

Если говорить о ценах, то, конечно, рыночная ситуация имеет основополагающую роль в ценообразовании, полагает Кирилл Храпов, директор по продажам группы "Самолет". Но важен и момент эластичности спроса, отмечает эксперт: цены перестанут расти в тот момент, когда клиенты не будут готовы покупать, поэтому девелоперам придется найти баланс.

Напомним, стоимость жилья в среднем по России, по данным компании "Этажи", с февраля 2020 года по февраль 2021-го поднялась на 22,5%. Однако это не затормозило спрос. Как отмечает Ирек Файзуллин, министр строительства, спрос на жилую недвижимость в России превысил предложение, в связи с чем почти во всех регионах страны у девелоперов закончились выставленные на продажу квартиры. При этом, отмечает он, две трети российских семей хотят сменить или улучшить жилье.

Калашникова Надежда

"Вывод новых проектов на рынок сдерживает, в первую очередь, новая трактовка 214 ФЗ. Согласно ей, один застройщик может возводить только один объект (исключение составляют проекты КОТ). Поэтому небольшие компании сразу отсекаются от стройки. Кроме того, необходимость получения проектного финансирования также тормозит процесс вывода на рынок новых объектов. Вдобавок на ценообразование влияет множество факторов: стоимость материалов и услуг, логистические расходы, проценты по кредитам. Поскольку стоимость услуг, материалов и оборотных средств для застройщика выросла, ждать снижения цен на квартиры не приходится. При этом платежеспособность населения продолжает снижаться. Да, решить квартирный вопрос хотят многие, но позволить это себе, даже при условии недорогой ипотеки, могут далеко не все. Ведь в любом случае для покупки нужны значительные собственные средства на первый взнос и стабильный доход, средний или выше среднего", - отмечает Надежда Калашникова, директор по развитию компании "Л1".

Упомянутые организации

Компания

Группа "Самолет"

"В последние годы мы однозначно отмечаем уменьшение объема предложения на рынке Московского региона, на котором преимущественно работаем. И если в Москве и Новой Москве выход новых проектов сегодня только-только успевает компенсировать вымывание предложения, то в Московской области объем предложения сокращается. Отметим, что в Московском регионе рынок в конце 2020 - начале 2021 года начал понемногу прирастать предложением. В январе вышло 673 тыс. кв. метров. И мы ожидаем, что девелоперы вернут в реализацию проекты, которые ранее были экономически не так привлекательны, какими их позволяют сделать текущие условия. К концу года мы надеемся увидеть увеличение выхода новых проектов", - комментирует Кирилл Храпов, директор по продажам группы "Самолет".

Новость по данной теме14 марта 2021

За два месяца 2020 года российские банки достигли планки в полтриллиона выдачи ипотеки Ранее, как отмечают аналитики, на такие рекорды требовался как минимум квартал. В общей сложности за январь и февраль в стране выдано 242 тыс. ипотечных кредитов на 669 млрд рублей. При этом большая часть пришлась на короткий февраль: выдано 147 тыс. займов на сумму 410 млрд рублей. Это на 36% больше показателей прошлого февраля в количественном выражении и на 53% в денежном, сообщил вице-премьер России Марат Хуснуллин. Мы узнали у экспертов, продолжится ли ипотечный ажиотаж в следующие месяцы, и не усугубит ли он ситуацию с ценами на рынке недвижимости.

Аналитики: новый виток спроса из-за неопределенности с ипотечной политикой приведет к росту цен на жилье на 7%

Квартиры от застройщиков с акциями

Все спецпредложения

Цены на квартиры перестанут расти в тот момент, когда беднеющие россияне не будут готовы покупать жилье

Калашникова Надежда

<https://www.novostroy.ru/news/comments/eksperty-tseny-na-kvartiry-perestanut-rasti-v-tot-moment-kogda-bedneyushchie-rossiyane-ne-budut-gotovy-pokupat-zhile/>

Первый Севастопольский (sev.tv), Севастополь, 17 марта 2021

В России рухнули продажи новых квартир

Специалисты уточняют: интерес к покупке новостроек снизился после подъема в 2020, но цена за квадратный метр по-прежнему увеличивается.

С января 2021 цена на жилье в новостройках Ростовской области выросла на 13%. Подъем заметили также в Нижегородской области - 10%, Москве - 9%, на 7 % в Уфе, Красноярском и Пермском крае.

Эксперты отмечают отсутствие сделок на рынке продажи первичных квартир. Но, их стоимость возрастает из-за дороговизны строительных материалов и осуществления почти всех проектов посредством эскроу-счетов.

"Просадка по спросу в начале текущего года, на мой взгляд, связана с ожиданиями людей о снижении цен. Так, многие думали, что квартиры будут дешеветь, но ситуация произошла обратная: квартиры продолжили дорожать", - заявляет Екатерина Сивова издательству РБК.

Специалисты утверждают, что тенденция уменьшения спроса и числа сделок надолго. "В прошлом году все, кто мог что-то купить, уже сделали это. Сейчас у людей денег больше не становится", - убеждена Сивова.

Возможно, процесс заморозки увеличения цен на жилье произойдет позднее и при вмешательстве государства, уточняют аналитики агрегатора недвижимости Restate.

Резкий рост стоимости квадратного метра был связан с льготной ипотекой которой воспользовалось 455 тысяч человек. При этом эксперты отмечают, что застройщики резко нарастили свою прибыль. Телеграм канал Банкста привел данные: прибыль застройщиков в 2020 году выросла на 60%.

Ранее экономист рекомендовал отложить покупку недвижимости на полгода.

Подпишитесь на Первый Севастопольский в Яндекс.Дзен

В России рухнули продажи новых квартир

<https://sev.tv/news/v_rossii_ruhnuli_prodazhi_novyh_kvartir/38243.html>

Эксперт-Урал (acexpert.ru), Екатеринбург, 17 марта 2021

Свердловская область войдет в пилотный проект "Сбера" по запуску льготной ипотеки на частные дома

Комплексные решения для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) - проектное финансирование для застройщиков и льготные условия по ипотеке для покупателей частных домов - будут предлагаться во всех регионах России со второго полугодия 2021 года, сообщил ТАСС в среду вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сергей Бессонов.

Для этого в первом полугодии планируется запустить шесть пилотных проектов развития ИЖС - в Свердловской, Самарской, Пензенской, Ростовской (два проекта) областях, а также в Татарстане. По словам Сергея Бессонова, "ориентировочно в рамках пилотных проектов планируется строительство более 300 домов".

Это вторая волна пилотов. В рамках первой, запущенной в конце февраля в Липецкой области, застройщик получит проектное финансирование в размере 0,5 млрд рублей для возведения таунхаусов, а покупатели - льготную ипотеку по ставке от 6,2%.

"Во втором полугодии решение для ИЖС станет массовым продуктом, который мы начнем предлагать клиентам во всех регионах Российской Федерации", - заявил Бессонов.

Ранее министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин сообщал, что законопроект, который распространит механизм счетов эскроу на индивидуальное жилищное строительство, планируется внести в Госдуму в весеннюю сессию, напоминает ТАСС. Кроме того, Минстрой РФ разрабатывает механизмы ипотечного кредитования объектов ИЖС. По словам Файзуллина, без развития индивидуального жилищного строительства невозможно выполнить национальную задачу по введению 1 млрд кв. м жилья до 2030 года.

<http://www.acexpert.ru/news/sverdlovskaya-oblast-voydet-v-pilotniy-proekt-sber.html>

Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 17 марта 2021

Путин призвал прокуратуру в регионах контролировать ситуацию с долгостроями

Президент РФ Владимир Путин призвал руководителей органов прокуратуры в регионах контролировать ситуацию с долгостроями и окончательно решить вопрос с обманутыми дольщиками, сообщает РИА "Новости".

Ранее в ходе коллегии Генеральной прокуратуры Путин заявил, что рассчитывает на принципиальную, основанную на строгом соблюдении законов позицию этого ведомства по проблемам неоправданного роста тарифов на ЖКХ.

"В законодательство уже внесены изменения, которые создают дополнительные гарантии и снижают риски граждан на жилищном рынке. Но, во-первых, нужно последовательно разбираться с долгами прошлых лет, поэтому прошу руководителей органов прокуратуры в регионах, где есть такие долгострои и проблемные объекты, контролировать эту ситуацию, и прошу вас заняться этим лично", - сказал Путин в ходе коллегии Генеральной прокуратуры.

Он добавил, что "надо в конце концов добиться решения окончательно этого вопроса".

"И второе - надо отслеживать правоприменительную практику, не допускать новых проблем, чтобы недобросовестные застройщики, а то и откровенные жулики просто, не отыскивали каких-либо юридических лазеек для обмана людей", - сказал президент.

Напомним, с 1 июля 2019 года девелоперы обязаны продавать жилье в новостройках с использованием эскроу-счетов (кроме проектов, готовность которых превышает 30% и в которых продано более 10% квартир). Застройщик получает деньги покупателей только после сдачи дома в эксплуатацию. Строительство финансируется из собственных и заемных средств.

Silver Москва, Северо-Восточный округ, район Свиблово, м.Ботанический сад, м.Свиблово

<https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124811&date=17.03.2021>

Dp.ru, Санкт-Петербург, 17 марта 2021

В России цены на квартиры взлетели на фоне обвала продаж

В России фиксируют заметное падение спроса на недвижимость в начале 2021 года. При этом цены на жилые "квадраты" растут во всех мегаполисах, следует из отчета Restate.ru

"На первичном рынке сейчас практически нет сделок, нет звонков. Однако давление на цены все равно продолжает оказывать то, что все больше проектов реализуется через эскроу-счета, плюс рост цен на стройматериалы никуда не делся",- отмечают аналитики.

В Петербурге с начала года стоимость квадратного метра выросла на 9 тыс. рублей (5,5%). Самый заметный рост - в столице, где "квадрат" стал стоить на 20 тыс. рублей больше.

"И нельзя забывать об инерции: разогнавшись в прошлом году, цены мгновенно остановиться не могут. Возможно, замедление произойдет позднее, и тут многое будет зависеть от политики государства - будет ли оно и дальше стимулировать спрос", - говорится в публикации (цитата по Лента.ру)

В Петербурге по итогам последнего зимнего месяца девелоперы продали жилья на 6% больше, чем год назад. Вместе с тем, их выручка выросла на треть по сравнению с февралем 2020 года. Как подсчитали аналитики, выручка застройщиков петербургской агломерации от розничных продаж увеличилась на 34%: 33,3 млрд - в феврале 2020-го, 44,5 млрд - в феврале 2021-го.

При этом доля инвестиционных сделок на рынке жилья Петербурга в 2020 году увеличилась и продолжит рост: упавшая в последние годы доходность от этого вида частных вложений все же оказывается выше доходности по банковским вкладам или ценным бумагам. Подробнее - в материале ДП.

<https://www.dp.ru/a/2021/03/17/V_Rossii_ceni_na_kvartiri/>

Похожие сообщения (1):

* [MSN (msn.com), Москва, 17 марта 2021, В России цены на квартиры взлетели на фоне обвала продаж](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/в-россии-цены-на-квартиры-взлетели-на-фоне-обвала-продаж/ar-BB1eGlu0)

Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 17 марта 2021

Девелопер спрогнозировал подорожание стройматериалов на 15%

В России продолжат дорожать стройматериалы. К концу года они увеличатся в стоимости, в среднем, на 15%, считают в одном из столичных девелоперов. В условиях проектного финансирования это приведет к удорожанию квартир в новостройках, добавляют там.

К концу текущего года стройматериалы в России подорожают, в среднем, на 15%. Такой прогноз дал директор департамента закупок девелопера "А101" Георгий Криницын, говорится в сообщении компании.

По оценкам эксперта, в условиях проектного финансирования это может привести к сопоставимому росту цен на жилье. "Банки одобряют девелоперам эскроу-кредиты на основе оценки финансовых моделей проектов. В них отражены основные параметры расходной части и диапазон цены квадратного метра жилья, позволяющий своевременно обслуживать кредит. В случае сохранения тенденций роста цен в ближайшее время финмодели потребуют пересмотра, в том числе в части минимально возможной стоимости квадратного метра", - пояснил Криницын.

Эксперт считает, что в ситуацию необходимо вмешиваться государству. В числе возможных мер он назвал заградительные пошлин на экспорт металла, монетарную поддержку курса рубля и контроль тарифов естественных монополий (в частности, железнодорожного транспорта и РСО).

Сами власти, впрочем, предлагают альтернативные выходы из ситуации. Например, 9 марта глава Минстроя Ирек Файзуллин призвал строителей после скачка цен на металлическую арматуру переходить на композитную. "Проектировщикам и строительным заказчикам нужно психологически себя пересилить и уйти на композитные материалы для замещения металла. Стоимость арматуры и стеклопластика из композита всегда была выше, а сейчас наоборот становится ниже", - сказал Файзуллин (цитата по РИА Новости).

<https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/proyzvodsvo-materialov/stroymateriali/developer-sprognoziroval-podorozhanie-strojmateria-69327.php>

Rosinvest.com, Москва, 17 марта 2021

Путин призвал добиться окончательного решения вопроса обманутых дольщиков

"В законодательство уже внесены изменения, которые уже создают дополнительные гарантии и снижают риски граждан на жилищном рынке. Необходимо последовательно разбираться с долгами прошлых лет", - сказал Путин в среду на расширенном заседании коллегии Генпрокуратуры РФ.

В этой связи Путин попросил прокуроров в регионах "где есть такие долгострои и проблемные объекты, контролировать эту ситуацию".

"Надо, в конце концов, добиться окончательного решения этого вопроса", - заявил глава государства.

По состоянию на середину февраля 2021 года, в Едином реестре проблемных объектов (ЕРПО) РФ находилось 2 849 проблемных объектов общей площадью более 17 млн кв.м.

Напомним, с 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, застройщиков кредитуют банки. При этом определены критерии проектов, которые могут быть достроены после 1 июля без перехода на новую схему финансирования.

Ожидается, что полный переход застройщиков на счета эскроу будет завершен в ближайшие три года.

<http://rosinvest.com/novosti/1435494>

Новострой.ру, Москва, 17 марта 2021

Мартовские скидки: столичные новостройки теряют акции, дисконт до 5,5 млн рублей, подарки остались в прошлом

Все меньше и меньше становится акций на столичном рынке новостроек. Дисконты рухнули до 2% и никуда расти не желают. Большие скидки - редкость и только на дорогие объекты. Рынок уходит от стимулирования продаж через уникальные предложения. Уникальным становится все, что в продаже.

Застройщики снижают акционную активность. Те, кто строит с проектным финансированием, вообще мало волнуются о темпах продаж: чем позже купят, тем большую цену можно "зарядить". Подарков вообще нет. В марте часто фигурируют скидки с цифрой "8" - вероятно, с отсылкой к 8 марта.

Ярмарка щедрости: самые большие скидки в новостройках

Упомянутые организации

Компания

ЛСР Недвижимость-Москва

Компания

ФСК

Компания

AFI Development

Компания

Группа ПСН

Компания

Группа "Самолет"

Компания

Level Group

Самое щедрое предложение - от компании Level Group, которая предлагает скидку 20% на апартаменты в МФК "Level Стрешнево". Комплекс строится на северо-западе Москвы. Выгода по акции - более 5,5 млн рублей. Так, 229-метровые апартаменты в корпусе "Юг" можно приобрести по акции за 64,8 млн рублей. Без скидки - на 5,6 млн рублей дороже. Ввод в эксплуатацию запланирован на I квартал 2022 года.

До 8,8% действует дисконт на квартиры в ЖК "Квартал Некрасовка" (включен в Белый список), который реализует Группа "Самолет" в 7 км от МКАД, на пересечении улиц Маресьева и Вертолетчиков. Можно сэкономить по акции более 2,8 млн рублей. Так, 100 метровая квартира ценой 32,3 млн рублей обойдется в марте в 29,4 млн. 27-метровая студия подешевела с 4,1 млн до 3,8 млн рублей.

До 2,1 млн рублей предлагает своим клиентам "Группа ПСН" (рейтинг B). Дисконт от 2 до 10% действует на квартиры в ЖК "Домашний", который реализуется в районе Марьино на юго-востоке Москвы. Так, 107-метровая обойдется на 2,1 млн рублей дешевле - 18,5 млн рублей.

Компания AFI Development запустила акцию "Весенняя скидка до 8%". Скидку можно получить при покупке недвижимости в МФК "Резиденции архитекторов", а также на лофты в ЖК Silver. В МФК "Резиденции архитекторов", который реализуется в центре Москвы, в Басманном районе, на ул. Б. Почтовая, стоимость квартир начинается от 8,5 млн рублей, в ЖК Silver, который построен в Северо-восточном округе столицы в районе Свиблово на проезде Серебрякова, - от 12 млн.

До 7% можно сэкономить на покупке недвижимости в ЖК Sydney City и МФК "Датский квартал" от компании "ФСК" (рейтинг А-). ЖК Sydney City строится не в Австралии, на побережье, а в районе Хорошево-Мневники СЗАО Москвы. Ввод в эксплуатацию запланирован на I квартал 2023 года. Стоимость квартир начинается от 12,2 млн рублей. В МФК "Датский квартал" стоимость квартир стартует от 5,8 млн рублей. Жилой комплекс возводится не в Дании, а в поселке Нагорное Мытищинского района Московской области. Ввод в эксплуатацию запланирован на I квартал 2023 года.

До 900 тыс. рублей можно сэкономить при покупке квартир в ЖК "Лучи" (рейтинг В-ВА), который строит "ЛСР Недвижимость-Москва" (рейтинг А) в Новой Москве, в Солнцево между Киевским и Боровским шоссе, на Производственной улице. Предложение распространяется на двух- и трехкомнатные квартиры без отделки, а также с чистовой отделкой. Прайс на "двушки" здесь начинается от 12,5 млн рублей. Завершение проекта намечено на конец этого года.

Подарочные акции: ничего бесплатного

Упомянутые организации

Компания

Гранель

Пора забыть о бесплатных парковках, кладовках, даже об отделке в подарок. Все - только за деньги. Ну может быть, с небольшой скидкой.

Так, компания "Гранель" (рейтинг В) дарит скидку в 20% покупателям кладовых помещений в ЖК "Москвичка", "Малина", "Государев дом" и "Императорские Мытищи". Стоимость метра в кладовках начинается от 90 тыс. рублей. Покупателям доступны кладовые помещения площадью от 3 до 13 кв. м в зависимости от жилого комплекса. ЖК "Москвичка" реализуется в Новой Москве, в поселении Сосенское, недалеко от деревни Столбово. Квартир в продаже нет.

ЖК "Малина" строится в Красногорском районе Подмосковья, в границах поселка Нахабино, на улице Володарского. Все квартиры проданы. ЖК "Императорские Мытищи" реализуется рядом с деревней Погорелки Мытищинского района Московской области. Ценник начинается от 2,9 млн рублей.

Статья по данной теме5 марта 2021

Москва продолжает строиться. В феврале два новых проекта в столице и один в области. И множество нового предложения в старых проектах. Эксперты говорят о рекордном предложении, свалившемся в канун весны.

Московские новички февраля: пивной шедевр на ложноножках, тайный ценник, дом-2 о трех головах

Квартиры от застройщиков с акциями

Все спецпредложения

ЖК "Лучи" от "ЛСР Недвижимость-Москва"

Level Group

<https://www.novostroy.ru/articles/market/martovskie-skidki-stolichnye-novostroyki-teryayut-aktsii-diskont-do-55-mln-rubley-podarki-ostalis-v-proshlom/>

ООО Терминал-Ресурс (devcent.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021

О чем надо знать покупателям новостроек

Что происходит на рынке строящегося жилья, какие тренды утвердились и о чем нужно знать для удачной сделки - рассказывают эксперты компании "Терминал-Ресурс".

Спрос больше, предложений меньше

2020 год отметился ажиотажным спросом на рынке недвижимости. Если в самом начале пандемии покупатели откладывали приобретение жилья, то после запуска государственной программы льготной ипотеки вернулись к своим планам. При этом появился устойчивый интерес к проектам с низкой плотностью населения, расположенным ближе к природе.

А вот количество новых объектов в продаже заметно сократилось: в 2020 году застройщики не успели ввести несколько сотен тысяч квадратных метров жилья. Отчасти дефицит предложения вызван пандемией, но сказался и переход стройки на эскроу-счета и проектное финансирование. Не все компании оказались к этому готовы.

Вывод для покупателей: Эксперты прогнозируют, что дефицит предложения новой недвижимости сохранится и в 2021 году. Первыми из продажи будут уходить качественные варианты с хорошим местоположением и транспортной доступностью. Если в планах есть покупка жилья, с этим лучше не медлить.

Быть в тренде

В последнее время на рынке жилья укрепился тренд эргономичных планировочных решений. Именно этот принцип реализован проектировщиками специализированного застройщика "Терминал-Ресурс" в малоэтажных жилых комплексах "Образцовые кварталы". В результате в квартирах предусмотрено объединение кухни с гостиной, есть возможность сделать гардеробную, в "двушках" и "трешках" имеются два санузла. В планировках любой площади можно сделать грамотное зонирование, которое позволит каждому члену семьи обзавестись личным пространством.

Мода на экологичность, а также необходимость проводить много времени дома в связи с пандемией привела к повышению спроса на зеленые районы Петербурга. Малоэтажные жилые комплексы "Образцовые кварталы" в Пушкинском районе удовлетворяют спрос на локации в "зеленом" пространстве. При этом их жителям остаются доступны все преимущества современного мегаполиса.

- Спрос на квартиры в "Образцовых кварталах" увеличивается с каждым годом, - говорит руководитель отдела продаж ООО "СЗ "Терминал-Ресурс" Елена Тян. - Покупателям нравится невысокая этажность, качество жилья, расположение поблизости с царскосельскими парками, атмосфера добрососедства.

Вывод для покупателей: Выбирая квартиру, учитывайте не только ее площадь и цену. Оцените планировку, этажность дома, окружение, транспортную доступность.

Комфорт "под ключ"

Застройщик "Терминал-Ресурс" внедряет в своих проектах современные опции для комфортной жизни. Например, в качестве системы отопления в малоэтажных "Образцовых кварталах" используют автономные газовые котельные и теплые водяные полы. Жилые комплексы строятся из энергосберегающих материалов по современным технологиям. Все эти решения в комплексе позволяют жителям экономить на оплате коммунальных ресурсов.

Помимо технологичных домов и грамотно спланированных квартир, жителям важна сопутствующая инфраструктура. Транспортная и социальная инфраструктура на Царскосельских холмах активно развивается параллельно жилой застройке. Здесь уже работает детский сад и развивающие центры, спортивные клубы и кафе, магазины и аптеки. Рядом проектируются и строятся новые социальные объекты. Дворы в "Образцовых кварталах" грамотно благоустроены, оборудованы детской и спортивной площадками, оснащены большим количеством бесплатных парковочных мест. Высадка крупных деревьев и декоративных кустарников производится агрономами застройщика еще на этапе котлована. В результате новоселов в момент заселения встречают благоустроенные зеленые дворы.

Вывод для покупателей: Учтите качество строительства нового дома, плотность населения, инфраструктуру района. От этого зависит комфорт проживания, чувство безопасности и повседневные расходы.

Готовые и строящиеся квартиры в "Образцовых кварталах": Санкт-Петербург, ул. Кокколевская, д.1, БЦ "Перспектива" (отдел продаж застройщика ООО "СЗ "Терминал-Ресурс"), тел. +7 (812) 7-19-19-19, www.devcent.ru

<http://www.devcent.ru/news/o-chyom-nado-znat-pokupatelyam-novostroek.html>

Bsn.ru, Москва, 17 марта 2021

Сегодня инвестирование в недвижимость является безальтернативным инструментом

12 марта в Петербурге в рамках Ярмарки недвижимости состоялся юбилейный 25 Форум "Частные инвестиции в недвижимость. Жилье или апартаменты: что выгоднее?". Эксперты рынка недвижимости детально разобрали особенности различных объектов, продемонстрировали возможные стратегии инвестирования и поделились реальными кейсами с высокой доходностью.

Организатор Форума: портал BSN.ru. Партнеры - девелоперская группа PLG и компания VALO.

Ведущая форума, Валентина Нагиева, генеральный директор портала BSN.ru, открыла мероприятие с описания текущей ситуации на рынке недвижимости. Она рассказала, что 2020 год оказался для всех очень непростым. Пандемия, обвал рубля, законопроект о налогах на вклады физических лиц и снижение ставки ЦБ подталкивало людей еще более активно инвестировать в покупку недвижимости. Это привело к значительному росту спроса на рынке. Негативным последствие этих процессов стало повышение цен, которое затронуло все сегменты недвижимости.

Ольга Ананишнова, генеральный директор АН "Петербургский дом недвижимости", сообщила, что рынок недвижимости постоянно меняется, регулярно на рынок выводятся новые проекты и появляются новые стратегии. Непрофессиональному инвестору сложно ориентироваться в быстроменяющейся ситуации, поэтому чтобы не ошибиться, лучше обращаться к профессионалам. Тем не менее, при выборе стоит отдавать предпочтение объектам, которые возводят надежные проверенные компании с большим опытом.

Сегодня можно точно сказать, что апартаменты прочно вошли в нашу жизнь и заняли свое достойное место на рынке, не удивительно, что спрос на эти объекты растет уже несколько лет подряд. В минувшем году апарт-отели продемонстрировал высокую эффективность. По данным Knight Frank St Petersburg в 2020 году было продано 5,5 тыс. апартаментов, предложение ежеквартально сокращалось и уменьшилось на 49%. Цены росли, сервисные апартаменты предлагались на конец года по цене 179 тыс. руб./кв. м. В период с января по декабрь 2020 г. рынок пополнился 5 апарт-отелями, что является минимальным значением за последние 3 года.

Евгения Дутко, руководитель направления по работе с партнерами PLG, подробно рассказала о главных особенностях апартаментов и в каких случаях они лучше подходят для инвестиций. По словам эксперта, апартаменты, так же как и квартиры возводятся по 214-ФЗ, собственник получает право собственности на помещение, в апартаментах можно оформить временную регистрацию на 5 лет, сдать номер на долгий срок, перепродать его и передать по наследству.

В отличие от квартир в апартаментах существует управляющая компания, которая берет на себя все обязанности по сдачи номера в аренду, есть гостиничный сервис и инфраструктура, повышенная безопасность, которая включает круглосуточную охрану и видеонаблюдение. Кроме этого, цена входа в апартаменты ниже, чем покупка аналогичного жилья в одной локации. Стоит также отметить, что, аналогично с жилой недвижимостью, по мере реализации проекта в апартаментах возрастает цена квадратного метра. Например, в проектах PLG рост цены от старта продаж до ввода объекта в эксплуатацию составляет до 58%. "Несмотря на то, что на апартаменты не действует субсидированная ипотека от государства, застройщики зачастую предлагают очень интересные ипотечные ставки. Так например, в наших проектах - IN2IT и Про.Молодость - доступны ставки от 7,4% и первоначальный взнос 10%, " - добавила Евгения.

Евгения уточнила, что при покупке апартаментов важно понимать, что стабильную прибыль и пассивный доход приносят именно сервисные апартаменты, которые были задуманы и построены по типу гостиницы.

На сегодняшний день апарт-отели предлагают две основные программы доходности, они могут незначительно отличаться по условиям и названиям у разных застройщиков. Первый вид - инвестору гарантируется одинаковая ежемесячная выплата в течение всего года вне зависимости от загрузки отеля. Второй - собственнику перечисляется прибыль, которую заработал его номер. Так как в гостиничном бизнесе существует высокий и низкий сезон, ежемесячная прибыль будет разной, но общая доходность рассчитывается по итогу года. В проектах PLG доходные программы предлагают инвестору до 12% годовых, программу можно выбрать уже на этапе покупки апартамента.

Тему апартаментов продолжила Ирина Габова, руководитель отдела по работе с агентствами недвижимости VALO. Она рассказала, что сегодня на рынке появляется все больше апарт-отелей и непрофессиональному инвестору бывает сложно определить действительно качественный проект. Ирина посоветовала при выборе обратить внимание на три основных фактора. Первый фактор - это локация, проживающий в апарт-отеле человек должен иметь возможность быстро и удобно добираться до вокзала или аэропорта, центра и метро. Второй фактор - это концепция. Большой номерной фонд позволяет сократить расходы, так как большинство услуг предоставляются оптом. И в то же время чтобы поддерживать высокую загрузку большого номерного фонда, в апарт-отеле должно быть большое количество разнообразных форматов для разной аудитории. Кроме этого, необходима и гостиничная инфраструктура, чем они шире, тем больше будет довольных гостей, которые захотят вернуться и оставят положительные отзывы. Третьим фактором является управляющая компания, от того кто управляет и как управляет номерами будут зависеть доходность всех инвесторов. На сегодняшний день средняя доходность в уже функционирующей первой очереди апарт-отеля VALO составляет 6-8% годовых, с учетом пандемии и первого года работы объекта.

Эксперт отметила, что покупка апартаментов в хорошем проекте и передача его в эксплуатацию управляющей компании сегодня является лучшим вариантом для пассивного дохода без особых усилий. Успех апартов в том, что они могут быстро переориентироваться с краткосрочной аренды на долгосрочную, что дает возможность сохранить стабильную доходность на любом рынке.

Анна Горбенко, консультант Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО, рассказала о том, какие могут возникнуть проблемы у инвесторов при покупке тех или иных объектов, чем они отличаются с юридической точки зрения и с какими жалобами потребителей чаще всего сталкиваются юристы в Комиссии по недвижимости.

"Самое главное при покупке любого объекта недвижимости - прочитать документы, - убеждена Анна, - практика показывает, что 30% потребителей настолько увлекаются рекламой, что забывают внимательно изучить документы. А в договоре обычно все четко прописано".

Рынок апартаментов сейчас очень интересен, но есть определенные подводные камни, на которые нужно обратить внимание. Часто потребители не понимают разницы между квартирой и апартаментами. Квартира - это помещение для постоянного проживания, апартаменты - это помещение, предназначенное для временного проживания, и проектируется в виде гостиничных номеров по типу квартир. То есть апартаменты находятся где-то между жилым и нежилым помещением. В апартаментах невозможно оформить постоянную регистрацию, а размер коммунальных платежей существенно выше, чем в квартире, но и услуг будет значительно больше.

К плюсам апартаментов можно отнести цену, наличие гостиничных сервисов, расположение и нежилой статус.

Но существуют и минусы: нельзя оформить налоговый вычет, нельзя использовать материнский капитал или какую-то другую субсидию, субсидии нельзя получить и при оплате коммунальных платежей. Также на покупателей апартаментов не распространяются отдельные положения законодательства о долевом строительстве и банкротстве, гарантии которые дает 214-ФЗ на апартаменты действовать не будут. Поблизости может не оказаться социальной инфраструктуры. Даже если это единственное жилье у собственника, его все равно могут забрать за долги. Госжилинспекция не контролирует вопросы регулирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги и не занимается решением коммунальных проблем в апарт-отелях. На проживающих в апартаментах не распространяется Закон о тишине. А управляющая компания может устанавливать свои правила для проживающих, которые нужно будет исполнять.

Несмотря на бурное развитие апартаментов, жилая недвижимость остается очень популярной у частных инвесторов. Георгий Каспаров, заместитель руководителя группы по региональным продажам ЦРП "Петербургская Недвижимость" рассказал, что сегодня каждая 5-ая квартира приобретается именно для инвестирования. Покупка недвижимости является сегодня безальтернативным инструментов, так как дает стабильный доход 15-20% годовых без риска потери своих инвестиций.

За прошлый год произошло колоссальное сокращение предложения на рынке строящего жилья.. Благодаря льготной ипотеке ставки в среднем упали на 30%, тем самым образовав взрывной спрос на рынке ипотечного кредитования. Доля ипотечных сделок увеличилась на 75%. Новое законодательство обязало застройщиков прибегать к проектному финансированию при строительстве, в связи с этим они уплачивают банку проценты. Выросла и себестоимость строительства. Все это привело к росту цены квартир в сегменте комфорт-класса на 27% за год в Санкт-Петербурге и на 21% в Ленинградской области.

Георгий считает, что потенциал роста строящейся недвижимости сохранится и в текущем году, и продолжиться пока не достигнет столичных цен.

Инвестиции в строящиеся квартиры - это абсолютно безопасный метод инвестирования за счет эскроу-счетов, на которых хранятся все средства покупателей до того момента пока застройщик не завершит строительство. Вкладывая средства в недвижимость, инвестор сразу понимает период инвестирования - средний срок составляет от 18 до 24 месяцев. Уже на этапе приобретения квартиры инвестор знает, за какую минимальную сумму он сможет ее реализовать. Квартира - это всегда вариативно - ее можно продать, можете ее сдать, можете ее оставить себе.

По мнению Натальи Ермолаевой, эксперта по недвижимости группы компаний "Адвекс.Недвижимость", в текущем году можно ожидать замедления роста цен до 5% в год, кроме этого снизится и прирост цены на новостройки по мере готовности до 12%. Количество сделок тоже уменьшится в связи со снижением покупательского спроса. Эксперт прогнозирует сохранение среднего уровня цен в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

В связи с большим объемом выдачи ипотечных кредитов на инвестиционные покупки, можно ожидать, что инвесторы начнут продавать эти объекты из-под залога банка. Увеличится и количество сделок по переуступке, это тоже инвестиционные покупки у застройщика, по мере роста цены такие объекты будут выставляться на продажу.

Инвестируя в жилую недвижимость нужно начинать с определения цели покупки. В зависимости от цели используются разные стратегии. Первая и самая привычная цель - покупка для последующей перепродажи. Покупка для сдачи в аренду - всегда будет пользоваться спросом, так как по сравнению с апартаментами собственник жилья может ставить цену несколько ниже, чем управляющая компания. Всегда будет спрос у арендаторов, которые ищут более низкую цену. Покупка для сохранения средств - этот вариант актуален в кризисы, когда падают ставки по депозитам и люди снимают свои деньги со счетов и вкладывают в квадратные метры. Инвестиция в ипотеку с целью накопления капитала - деньги берутся в банке и выращиваются. Этот вариант стал особенно актуален с появлением субсидированной ипотеки. Долгосрочные жилые цели - накопить себе на более комфортное жилье или передать детям и внукам.

Наталья считает, что при любой стратегии доходность инвестиций превышает ставки по вкладам и компенсирует инфляцию

Эксперты сошлись во мнении, что никогда еще недвижимость не показывала таких высоких процентов роста доходности, как сегодня. Важно определиться с целью и выбрать грамотную стратегию, которая подходит именно Вам.

bsn.ru

<https://www.bsn.ru/news/market/spb/47119_segodnya_investirovanie_v_nedvizhimost_yavlyaetsya_bezalternativnym_instrumentom/>

Похожие сообщения (1):

* [Комиссия по недвижимости (stroyproblem.net), Санкт-Петербург, 17 марта 2021, Апартаменты: никогда еще недвижимость не показывала такой высокой доходности](http://stroyproblem.net//news/id891)

Правда.ру (pravda.ru), Москва, 17 марта 2021

Эксперт объяснил дефицит квартир в РФ и дал совет покупающим жилье

Глава Министерства строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин рапортует: в регионах зафиксирован дефицит квартир. На фоне снижения объемов застройки россияне "атаковали" банки и набрали за 2020 год на 40% больше ипотек, чем за 2019.

Логично, что оставшиеся квартиры выросли в цене. Какие советы можно дать людям, желающим купить квартиры в ближайшей перспективе? Стоит ли ждать снижения цен, роста объемов сдаваемого жилья или лучше "зайти" прямо сейчас, пока не случилось очередного падения рубля, массового кризиса или удорожания ипотечных программ?

Для читателей "Правды.Ру" свое мнение представил вице-президент Гильдии риэлторов России Константин Апрелев.

"Сперва надо разобраться, почему так быстро все распродали"

Эксперт отмечает: сперва надо разобраться, почему так прекрасно и быстро все распродали. И если рассмотреть ситуацию на рынке более детально, то можно увидеть интересный факт. Почти все скупили не потому, что вырос спрос, а потому, что упало предложение.

"Проблема в этом, на мой взгляд. Это как раз свидетельствует о том, что нужно строить больше. Для того, чтобы строить больше, нужно стимулировать конкуренцию, потому что во многих регионах неравномерно строят жилье.

Естественно, я согласен в данном случае с министром: нужно создавать поле для конкуренции. А для этого нужно либерализовывать рынок предоставления земельных участков, упрощать процедуру получения земельных участков и создать конкурентную среду. У нас получилось все пока наоборот", - объясняет Апрелев.

Уместный стимул: как государству стоит изменить "вектор" поддержки

Эксперт разъясняет: в последние 1,5 года примерно в 6 раз упало число застройщиков. Такая "просадка" обусловлена введенными ограничениями, связанными с тем, что рынок регулировался в интересах дольщиков.

"Ради того, чтобы было меньше обманутых дольщиков, начали вводить критерии и ограничения для выхода на рынок застройщиков.

Но за последние 2 года рынок поменялся. Более 50% жилья строят без долевого участия, без эскроу-счетов. Это свидетельствует: финансовый рынок и проектное финансирование, в принципе, готовы развиваться вообще без участия дольщиков в этом процессе", - разъясняет Апрелев.

Так что самое важное сейчас - начать стимулировать и поддерживать спрос на готовое жилье. А для этого нужно некоторым образом изменить "вектор" господдержки.

"Раньше государство стимулировало внесение денежных средств дольщиками на эскроу-счета и для этого давало ипотеку. Люди платили, а потом несколько месяцев, а то и лет, сидели и ждали, когда сдадут готовое жилье.

Сейчас нужно данный вектор менять и поддерживать спрос на готовое, уже построенное жилье. И в этом смысле, если есть гарантия того, что, как говорит министр, все будет продано, ну и прекрасно, давайте переходить к классической модели финансирования развития рынка жилья. То есть стимулировать спрос", - уверен эксперт.

Эффекты "нового курса": рынок станет лучше, а сделки - выгоднее

Эффекты от смены "вектора" будут весьма солидными.

Первый и ключевой - начнет восстанавливаться конкуренция на рынке, вернутся те застройщики, которых по каким-то критериям от рынка отлучили на какое-то время.

Далее - стимулирование спроса на готовое жилье позволит, в принципе, не заботиться о том, застройщик добросовестный или недобросовестный с точки зрения использования денег дольщиков. Он не будет иметь никакого отношения к их деньгам, контролировать проектные риски станут в этой ситуации банки, предоставляющие кредиты.

"А самый главный выигрыш заключается в том, что переход к такой модели ипотечного кредитования позволит, в принципе, простимулировать спрос на рынке индивидуального жилищного строительства.

75-80% населения на сегодняшний момент не хочет жить в городах, хочет жить за городом в собственном жилье на собственной земле. И стимулирование ипотеки для приобретения готового жилья, безусловно, позволит, в принципе, поменять вектор развития этого рынка и простимулировать спрос на готовое жилье за городом", - объясняет Апрелев.

Советы от эксперта: покупать ли жилье, и если да, то какое

Совет для желающих купить жилье: если сумма уже собрана и можно без рисков оформить сделку, действуйте - но с несколькими оговорками.

"Я не вижу оснований для того, чтобы не приобретать жилье.

Но, с моей точки зрения, лучше, безусловно, покупать готовое жилье или покупать максимально высокой степени готовности, максимально соответствующее вашим ожиданиям.

Это необязательно должен быть первичный рынок. Это может быть и вторичный рынок.

Прежде всего, внимательнее посмотрите на загородное жилье. Если у вас есть финансовые возможности, можно, в принципе, на сегодняшний момент купить земельный участок. Этот рынок очень конкурентен, там очень много застройщиков, можно очень дешево - в 5-10 раз дешевле - заплатить за квадратный метр за городом.

Мне кажется, нужно изучать этот рынок более тщательно и не упираться в рынок многоэтажек и квартир с маленькой площадью, которые, в принципе, не позволяют человеку чувствовать себя комфортно", - дает рекомендации Апрелев.

<https://www.pravda.ru/news/economics/1603150-o_kvartirakh_i_cenakh/>

<http://arkhangelsk.tpprf.ru/ru/news/404591/>

Flat Project (pr-flat.ru), Екатеринбург, 17 марта 2021

Массовая выдача ипотеки на ИЖС начнется в 2021 году

Время чтения: 1 минута

Сбер планирует запуск массовой выдачи ипотеки на индивидуальное жилое строительство по всей России уже во втором полугодии 2021 года. В некоторых регионах, в том числе в Свердловской области, старт программы начнется раньше.

Сбер начнет массовую выдачу ипотеки на ИЖС в 2021 году

Напомним, ранее государственным банком была запущенна пилотная версия программы в Липецкой области. Там кредитная организация предоставила комплексный вариант решения проблемы: льготные выгодные условия для заемщиков и проектное финансирование для застройщиков.

Подобные комплексные решения уже готовы для Свердловской, Самарской, Пензенской и Ростовской областей, а также для республики Татарстан. В этих регионах массовая выдача ипотечных кредитов на частные дома начнется уже в первом полугодии текущего года.

"Во втором полугодии решение для ИЖС станет массовым продуктом, который мы начнем предлагать клиентам во всех регионах России", - сообщил вице-президент банка Сергей Бессонов.

<https://pr-flat.ru/news/massovaya-vydacha-ipoteki-na-izhs-nachnetsya-v-2021-godu/>

РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 17 марта 2021

В Петербурге начался спад продаж жилья

Автор: Тирская Мария

На первичном рынке жилой недвижимости начался спад продаж. К такому выводу пришли авторы исследования Федеральной базы недвижимости от риелторов Restate.ru о ситуации на рынке новостроек по итогам первого квартала 2021 года. Эксперты из петербургских агентств недвижимости сходятся во мнении, что снижение спроса и количества сделок - это долговременный тренд.

Продажи рухнули

"После крайне удачного для застройщиков прошлого года, когда многие установили личные рекорды по выручке, в 2021-м продажи ожидаемо рухнули. Однако на ценах это пока не сказалось - они продолжают расти во всех без исключения городах-миллионниках", - сказано в отчете Restate.ru. Данные получены на основе анализа свыше 1,5 млн актуальных объявлений о продаже строящегося жилья по всей стране.

Рекордный прирост с начала года, на 13,2%, зафиксирован в Ростове-на-Дону. Также в тройке лидеров оказались Нижний Новгород (+10,2%) и Москва (+8,8%). В столице цены выросли больше всего в абсолютном значении с начала года - на 20 тыс. руб. за кв. м.

В Санкт-Петербурге темпы роста стоимости строящегося жилья чуть замедлились - квадратный метр подорожал на 9 тыс. руб., или 5,5%. Причем, начиная с середины февраля, цены не растут совсем, отмечают аналитики Restate.ru.

www.adv.rbc.ru

"На первичном рынке сейчас практически нет сделок, нет звонков. Однако давление на цены все равно продолжает оказывать то, что все больше проектов реализуется через эскроу-счета; плюс рост цен на стройматериалы никуда не делся. И нельзя забывать об инерции: разогнавшись в прошлом году, цены мгновенно остановиться не могут", - заявил руководитель федеральной базы недвижимости Restate.ru Андрей Добрый. По его прогнозам, замедление произойдет позднее и во многом будет зависеть от политики государства - будет ли оно и дальше стимулировать спрос. "Пока ответа на этот вопрос нет", - отмечает Андрей Добрый.

Сделок практически нет

Опрошенные РБК Петербург эксперты, работающие на петербургском рынке, подтвердили актуальность этих выводов. "Снижение спроса есть - и это подтверждают банки, говоря о том, что в январе практически не было новых сделок. При этом первый месяц был временем, когда закрывались сделки, которые были начаты еще до 31 декабря 2020 года. Продажи новостроек в первые два месяца 2021 года упали очень сильно по отношению к аналогичному периоду 2020 года", - рассказала совладелец инвестиционной компании Garnet Екатерина Сивова. По ее оценкам, сейчас спрос вышел на уровень августа прошлого года.

Читайте на РБК Pro

Как выросли зарплаты айтишников за год Как маркетинговая ошибка Pepsi обернулась катастрофой - Bloomberg Мебель в алмазах: как заработать ₽60 млн, торгуя стульями в Instagram Как китайские электрокары за $10 тыс. перекроят автопром

"Просадка по спросу в начале текущего года, на мой взгляд, связана с ожиданиями людей о снижении цен. Так, многие думали, что квартиры будут дешеветь, но ситуация произошла обратная: квартиры продолжили дорожать", - констатирует она. При этом Екатерина Сивова прогнозирует в мае-июне 2021 года всплеск спроса, аналогичный ноябрю-декабрю прошлого года, из-за отмены льготной ипотеки в крупных регионах.

Упали в два раза

Руководитель агентства недвижимости "ГЛЭНС" Ольга Эбель отмечает, что количество звонков и обращений от потенциальных покупателей не уменьшилось, но сделок стало меньше. "Если сравнивать с пиковыми периодами прошлого года - с конца лета 2020 года по октябрь - ноябрь 2020 года - то число операций уменьшилось примерно в два раза. Но при этом отмечу, что указанный период прошлого года был максимально ажиотажным - и такого количества сделок не было никогда. Поэтому рекорды ставили все: агентства недвижимости и застройщики", - подчеркивает она.

Ольга Эбель связывает уменьшение количества сделок на первичном рынке с тем, что квартиры от застройщиков сейчас стоят также, как готовые квартиры, или квартиры по уступке от физических лиц с более коротким сроком ожидания.

Эксперт по недвижимости, руководитель АН "Георгия Патанина" Георгий Патанин говорит, что многие клиенты действительно стали отказываться от покупки квартир за те деньги, которые просит застройщик. "Но, на мой взгляд, это более справедливо не для иногородних, а для местных клиентов, которые видели, что эта же самая квартира раньше стоила, например, 7 млн руб., а сейчас продается за 12 млн руб.", - пояснил он.

Новый долговременный тренд

Опрошенные эксперты сходятся во мнении, что снижение спроса и количества сделок - это долговременный тренд. "В прошлом году все, кто мог что-то купить, уже сделали это. Сейчас у людей денег больше не становится", - уверена Екатерина Сивова

"Мы входим в новый рынок. Теперь все вновь развернулось в пользу покупателя. Застройщики стали продавать меньше, и цены растут в пределах инфляции. Многие строительные компании стараются вывести в продажу свои проекты, которые попадают под программу государственной поддержки", - говорит Георгий Патанин. По его словам, у застройщиков снова стали появляться скидки, которые еще совсем недавно были отменены.

Ранее РБК Петербург сообщал, что рост цен на новостройки привел к усилению конкуренции с продавцами на вторичном рынке. Это вынуждает застройщиков стимулировать спрос скидками и акциями, которые доходят до 10% от стоимости квартир даже у крупных компаний. "2021 год будет временем стагнации и цены будут расти на уровне инфляции или даже меньше. Кроме того, будут завуалированные скидки, которые будут согласовываться застройщиками индивидуально", - прогнозирует Георгий Патанин.

Необычные условия

Впрочем, в крупных девелоперских холдингах спад продаж не подтверждают. Так, в ответ за запрос РБК Петербург в Консалтинговом центре "Петербургская Недвижимость" (входит в Setl Group) сообщили о росте продаж на объектах Setl.

"Рынок сейчас существует в необычных условиях - это и пандемия, и нестабильность курсов валют, и меняющаяся ситуация в экономике. Сказать точно, какой из факторов окажет решающее влияние на спрос, довольно сложно. Тем не менее, до июля на рынке действует программа льготной ипотеки, а значит, те покупатели, которые планировали покупку жилья, с большой долей вероятности воспользуются этим инструментом", - настаивает руководитель КЦ "Петербургская Недвижимость" Ольга Трошева.

По ее оценкам, желание вложить деньги в недвижимость (она остается самым надежным способом сохранения средств в нестабильные периоды) у покупателей сохраняется. Оно также подкрепляется слухами о повышении ключевой ставки ЦБ, что приведет к удорожанию кредитов для населения.

По прогнозам КЦ "Петербургская Недвижимость" число сделок, скорее всего, будет колебаться от месяца к месяцу в зависимости от решений регулятора, ситуации в экономике и на рынке, стратегий застройщиков по выводу новых проектов и других факторов

<https://www.rbc.ru/spb_sz/17/03/2021/6051df519a79477977809428>

<https://leisurecentre.ru/rostov-na-donu-stal-liderom-sredi-regionov-rossii-po-rostu-cen-na-kvartiry-v-novostrojkax/>

<https://www.domostroydon.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/kvartiry-v-novostroykah-rostova-s-nachala-2021-goda-uspeli-podorozhat-na-132>

<https://bizgaz.ru/2021/03/18/rostov-lidiruet-sredi-rossijskih-regionov-po-rostu-stoimosti-kvartir-v-novostrojkah.html>

<https://www.donnews.ru/S-nachala-goda-v-Rostove-kvartiry-v-novostroykah-podorozhali-na-13_117573>

* [Любимый город (lyubimiigorod.ru), Москва, 18 марта 2021, С начала года в Ростове квартиры в новостройках подорожали на 13%](https://lyubimiigorod.ru/rostov/news/10223826)

[Rostov-news.net, Ростов-на-Дону, 18 марта 2021, С начала года в Ростове квартиры в новостройках подорожали на 13%](http://rostov-news.net/other/2021/03/18/183680.html)<https://долг.рф/short_news/191974/>

* [News-Life (news-life.pro), Москва, 17 марта 2021, Новостройки России 2021: Цены растут. Продажи замерли. Причины и следствия](https://news-life.pro/samara/278795880/)

KrasnodarMedia.su, Краснодар, 17 марта 2021

Кубань неожиданно вошла в перечень регионов с дефицитом новостроек

Спрос в крае на новое жилье превышает предложения продавцов

Предыстория:

На каком месте оказалась Кубань в рейтинге регионов РФ по уровню безработицы

Краснодарский край относится к субъектам страны, где эксперты по продаже недвижимости отмечают недостаточность новостроек, несмотря на лидерскую позицию региона по сдаче жилья в эксплуатацию. Кроме Кубани, жилье в дефиците в Башкортостане, Пермском и Алтайском краях и Саратовской области. Вывод о нехватке новостроек эксперты сделали на основании дисбаланса между интересом покупателей и предложениями о продаже, сообщает ИА KrasnodarMedia со ссылкой на РИА Новости.

По данным аналитика "Авито Недвижимость" Дмитрия Алексеева, в Краснодарском крае количество запросов потенциальных покупателей на новостройки превышает предложения о продаже жилья на первичном рынке, особенно на фоне льготной ипотеки. Интерес покупателей к новому жилью вырос на 35%, а число предложений о продаже по сравнению с апрелем сократилось на 2%.

Более существенный дисбаланс между спросом и предложением зафиксирован в Пермском крае, где количество объявлений о продаже "первички" сократилось на 17%, а спрос вырос на 53%. В Саратовской области спрос увеличился на 43%, а предложений стало меньше на 28%. В Алтайском крае спрос вырос на 8%, а количество объявлений о продаже жилья на первичном рынке сократилось на 20%.

Дисбаланс между спросом и предложением на новое жилье появился не только из-за программы льготного ипотечного кредитования. Проблема в том, что девелоперы "затормозили" ввод в эксплуатацию нового жилья. После перехода на эскроу-счета увеличилась длительность цикла согласования проектов. Часть застройщиков удалилась с рынка.

В Краснодарском крае объемы строительства, по данным Росстата, в 2020 году "просели" незначительно - на 0,2%. Регион сохраняет лидерские позиции по вводу жилья. По количеству введенных квадратных метров Кубань продолжает занимать третью строчку рейтинга среди регионов РФ после Московской области и Москвы.

<https://krasnodarmedia.su/news/1074125/>

Похожие сообщения (2):

* [Краснодарик (krasnodarik.ru), Краснодар, 18 марта 2021, Кубань неожиданно вошла в перечень регионов с дефицитом новостроек](https://krasnodarik.ru/novosti/kuban-neozhidanno-voshla-v-perechen-regionov-s-defitsitom-novostroek/)
* [HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 17 марта 2021, Кубань неожиданно вошла в перечень регионов с дефицитом новостроек](http://holme.ru/news/6051e88ef1841e5dae392a62/)

Южноуральская панорама (up74.ru), Челябинск, 17 марта 2021

Южноуральские дольщики получают жилье при поддержке губернатора

Автор: Аникиенко Евгений

Глава региона принял решение о достройке еще трех "замороженных" домов.

За два года, прошедших с момента, как у руля Челябинской области стал Алексей Текслер, ситуация с решением проблем дольщиков в регионе радикально изменилась. Губернатор держит вопрос на личном контроле и неоднократно обращался в правительство РФ и к представителям "Дом.РФ" с просьбой ускорить вопрос финансирования достройки "замороженных" домов.

Этот вопрос Алексей Текслер поднимал и во время недавнего визита на Южный Урал заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина, и на совещании в полпредстве УрФО.

"Между правительством Челябинской области и Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства" (фонд "Дом.РФ") подписано соглашение о предоставлении субсидии федеральному фонду в виде имущественного взноса, - сообщили в минстрое Челябинской области. - Наблюдательным советом фонда приняты решения о восстановлении прав участников долевого строительства в отношении 31 дома. В результате квартиры в 21 доме получат 2076 человек. Также через банк "Дом.РФ" 593дольщикам назначены компенсационные выплаты. На сегодня их получили 374 человека на сумму 715 млн рублей".

Как пояснили в минстрое, для достройки "брошенных" домов создан областной фонд защиты прав участников долевого строительства. Он призван помогать дольщикам за счет средств, предоставляемых фондом "Дом.РФ", достраивать проблемные дома в качестве нового застройщика. Так, за 2019 год с привлечением новых инвесторов введены в эксплуатацию четыре таких дома: ООО "Архитект-Про", "Речелстрой", "Гринфлайт", один - за счет средств компании-застройщика "Афон".

По информации минстроя, Алексеем Текслером также принято решение о завершении строительства трех "замороженных" домов: по ул. Работниц - застройщик ООО "Стройинвест", ЖК "Бриз" - ООО "СтройДом", дома № 7 - СК "Радуга". Эти дома введены в эксплуатацию, жилье передано дольщикам. А в 2020 году с привлечением инвестора введен в эксплуатацию еще один проблемный объект (застройщик - "Речелстрой"), квартиры получили 222 дольщика. Кроме того, 576 участников долевого строительства "Гринфлайт" при поддержке губернатора в период с 2019 по 2020 год получили квартиры.

"Проблем в долевом строительстве еще немало, но они решаются, и во многом это заслуга главы региона Алексея Текслера, - считает генеральный директор СРО "Союз строителей Урала и Сибири" Юрий Десятков. - Областная власть и фонд "Дом.РФ" оказывают обманутым дольщикам реальную помощь. Так, выделена компенсация участникам долевого строительства одного из домов Миасса, достройку которого признали нецелесообразной. Дольщиков слишком мало, всего 15 человек, а дом еще не начали строить, легче продать участок другому инвестору".

Строители поддерживают главу региона и по решению проблем обманутых дольщиков, и по налаживанию сотрудничества с федеральным фондом "Дом.РФ". Как считает Юрий Десятков, областные власти немало делают для решения проблем строительства, в том числе и по недавно пришедшей на смену традиционной "долевке" схеме так называемого проектного финансирования, по которой застройщики могут воспользоваться средствами вкладчиков только после ввода дома.

"Я полностью солидарен с губернатором и в том, что, решая проблемы дольщиков, нужно всю застройку в регионе сделать комплексной, строить не только дома, но и дороги, школы, детсады, больницы, спортивные объекты, - подытожил Юрий Десятков. - В этом плане многое может дать частно-государственное партнерство. Я также поддерживаю позицию и губернатора, и мэра, что проекты должны обязательно проходить общественное обсуждение. Но многие вопросы, в том числе доступности ипотеки и сдерживания роста цен на жилье, нужно решать на федеральном уровне. К примеру, спрос на новое жилье во многом стимулирует введенная по поручению президента Владимира Путина льготная ипотека со ставкой 6,5 %. Новые возможности открывает и решение о расширении стоимостного порога этой ипотеки с 3 до 6 млн рублей и уменьшении первоначального взноса с 20 до 15 %".

<https://up74.ru/articles/news/128789/>

Похожие сообщения (1):

* [БезФормата Челябинск (chelyabinsk.bezformata.com), Челябинск, 17 марта 2021, Южноуральские дольщики получают жилье при поддержке губернатора](https://chelyabinsk.bezformata.com/listnews/dolshiki-poluchayut-zhile-pri/92081280/)

ИА СИА-Пресс (siapress.ru), Сургут, 17 марта 2021

Более двух тысяч тюменских семей улучшат жилищные условия в 2021 году

Автор: Спиридонов Игорь

В этом году в Тюменской области в жилищное строительство вложат пять миллиардов рублей

Пять миллиардов рублей - тот минимум, который в 2021 году в Тюменской области планируется вложить в жилищное строительство. По национальному проекту "Жилье и городская среда" в регионе введут в эксплуатацию 1,560 миллиона квадратных метров жилья. Жилищные условия в рамках реализации региональных программ улучшит 2 251 семья. Об этом на открытии II Градостроительного форума рассказал начальник главного управления строительства Павел Перевалов.

Благотворно на строительную сферу повлияло изменение законодательства. В частности, появилась возможность в рамках реализации региональных программ приобретать жилье по договорам долевого участия в домах с проектным финансированием. "На данные цели в прошлом году было выделено более пять миллиардов рублей, 2 641 семья получила квартиры", - напомнил Павел Перевалов.

Сейчас в регионе за счет средств со специальных счетов строятся 112 домов площадью 1,175 миллиона "квадратов". Это - 64 процента от общего объема жилищного строительства.

​Более двух тысяч тюменских семей улучшат жилищные условия в 2021 году

<https://siapress.ru/news/103506-v-etom-godu-v-tyumenskoy-oblasti-v-gilishchnoe-stroitelstvo-vlogat-pyat-milliardov-rubley>

Похожие сообщения (1):

* [БезФормата Сургут (surgut.bezformata.com), Сургут, 17 марта 2021, &#x200b;Более двух тысяч тюменских семей улучшат жилищные условия в 2021 году](https://surgut.bezformata.com/listnews/tyumenskih-semey-uluchshat-zhilishnie/92079812/)

ИА Тюменская линия, Тюмень, 17 марта 2021

Более 2 тыс. семей Тюменской области смогут улучшить жилищные условия в 2021 году

Сергей Елесин, ИА "Тюменская линия"

Более 2 тыс. семей Тюменской области смогут улучшить жилищные условия в 2021 году, на реализацию жилищных программ направят более 5 млрд рублей, рассказал начальник главного управления строительства региона Павел Перевалов на сессии II Градостроительного форума в Тюмени.

В 2020 году жилищные условия улучшили 2 тыс. 641 семья.

Павел Перевалов уточнил, что у жителей области популярна льготная ипотека. За период действия программы выдано кредитов на сумму более 35 млрд рублей.

Также проектное финансирование прочно закрепилось в регионе. "С использованием эскроу-счетов возводят 112 домов площадью 1 млн 175 тыс. кв. м. Это 64% от общего количества", - сказал он.

<https://t-l.ru/300544.html>

Похожие сообщения (3):

* [Наш Абатский (abatskinfo.ru), с. Абатское, 18 марта 2021, Более 2 тыс. семей Тюменской области смогут улучшить жилищные условия в 2021 году](https://abatskinfo.ru/news/207739.html)
* [Любимый город (lyubimiigorod.ru), Москва, 17 марта 2021, Более 2 тыс. семей Тюменской области смогут улучшить жилищные условия в 2021 году](https://lyubimiigorod.ru/tumen/news/10206314)
* [БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 17 марта 2021, Более 2 тыс. семей Тюменской области смогут улучшить жилищные условия в 2021 году](https://tumen.bezformata.com/listnews/oblasti-smogut-uluchshit-zhilishnie/92078128/)

News-Life (news-life.pro), Москва, 17 марта 2021

Антивирусная моретерапия

За год пандемии в России резко сократились выставленные на продажу жилые площади, причем тенденция в равной мере охватила и столицу, и курортные города.

В исследовании агентства "Метриум", которое имеется в распоряжении "Газеты.Ru", отмечается, что площади экспонируемых квартир в московских новостройках достигли минимума за последние 6 лет. В феврале сделки купли-продажи были совершены с 11,8 тыс. квартир на первичном рынке. Годом ранее этот показатель был на 20% выше.

Отчасти это обусловлено сокращением среднего количества квартир в одном проекте. Если осенью 2015 года в каждом из 33 экспонируемых на первичном рынке ЖК в среднем предлагалось по 340 квартир в сегментах "эконом" и "комфорт", то к лету 2017 года количество жилых комплексов, в которых можно было приобрести квартиру, увеличилось до 66, а вот среднее число квартир в них - упало до 315. Осенью 2018 года эти показатели изменились до 86 новостроек со 168 квартирами в среднем, с тех пор картина принципиально не менялась, отмечается в исследовании. В среднем на продажу выставлялось по 131-201 квартире в 85-90 проектах.

Сказался на первичном рынке и переход с прямого использования денег дольщиков на их заморозку на эскроу-счетах, напоминает коммерческий директор "Кортрос-Москва" Дмитрий Железнов. Отдельные застройщики после изменения механизма финансирования проектов перенесли сдачу комплексов на более поздние периоды, либо попросту отказались от строительства части объектов. Этот тренд совпал с заметным увеличением спроса на жилье: если в 2015 году по формуле долевого участия в столице было продано 20 тыс. квартир, то в прошлом - 83 тыс. Управляющий партнер "Метриум" Мария Литинецкая констатирует, относительно дешевые квартиры раскупаются мгновенно, однако дефицита жилья в новостройках пока не наблюдается.

Глава комитета "Деловой России" по строительству Владимир Кошелев добавляет, спрос на новые квартиры заметно вырос после запуска госпрограммы льготных ипотечных займов под 6,5% годовых. Но строить больше под влиянием данного тренда девелоперы не будут, поскольку реализация программы завершится быстрее, чем будут возведены новые проекты. Соответственно, на рынке имеет место спад предложения, согласен специалист.

Вырос спрос и на квартиры и дома в курортных районах - уже в январе-марте прошлого года интерес к подобным сделкам увеличился на 30% по сравнению с концом 2019 года. А уже летом 2020 года россияне, которые ранее были нацелены на покупку жилья на заграничных курортах, переориентировались на аналогичные варианты в пределах РФ. Благоустройство курортных районов России растет, а платить налоги и обслуживать недвижимость на родине проще, уверен Кошелев.

В "Метриуме" указывают, под влиянием пандемии понимание комфортного жилья россиянами существенно изменилось. Распространение дистанционных технологий в деловой коммуникации убедило многих жителей страны сделать ставку на покупку жилья загородом и в курортных регионах. Омбудсмен по нацпроектам в сфере градостроительной политики Елена Киселева подтверждает, в прошлом году россияне активно скупали жилье летом, хотя в этот период на рынке недвижимости традиционно царит затишье. Причем, если в январе-апреле прошлого года в столице ощутимо дорожала аренда "однушек", то в августе-октябре стоимость найма малогабаритных квартир начала падать, что указывает на отъезд потенциальных съемщиков на пределы Москвы. Многие из тех, кто начал работать дистанционно, отправились или на малую родину, или в южные приморские регионы.

По подсчетам директора федеральной компании "Этажи" Ильдара Хусаинова, стоимость жилья в пределах Большого Сочи за год пандемии выросла практически на 100%. Имеются примеры, когда за сутки стоимость квадратного метра в одном ЖК росла на 20-30 тыс. рублей. Как следствие, цена сочинской студии со скромной площадью с начала 2020 года по март 2021 увеличилась с 2 млн рублей до 10 млн рублей. Поэтому весной-летом 2021 года желающие переехать поближе к морю россияне, вероятно, начнет подыскивать жилье в других локациях - Крыму, Новороссийске, Анапе и Геленджике. Приобретение квартиры или дома в Крыму уже перестало восприниматься как рискованная сделка, отмечает эксперт.

Профессор экономического факультета РУДН Владимир Пизенгольц согласен, купить жилье в нескольких десятках километрах от Сочи реально за достаточно приемлемую сумму. Потенциальным покупателям он советует обратить внимание на варианты между Анапой и Таманью. Также специалист считает возможным применение в российской практике так называемой групповой покупки жилья, ранее апробированной в Болгарии и Испании. Квартиру или дом приобретают несколько совладельцев, которые оговаривают график пребывания на объекте каждого из них. Как следствие, сокращаются затраты каждого участника и на саму покупку, и на коммуналку и сопутствующие налоги, поясняет Пизенгольц.

The post Антивирусная моретерапия first appeared on Новый Взгляд.

<https://news-life.pro/gelendzhik/278783150/>

Похожие сообщения (1):

* [Новый взгляд (newvz.ru), Москва, 17 марта 2021, Антивирусная моретерапия](https://newvz.ru/info/211837.html)

Dni24.com, ст. Гостагаевская, 17 марта 2021

Аналитики назвали регионы РФ с наивысшим дефицитом жилья

По словам аналитиков, несколько регионов РФ столкнулись с нехваткой строящегося жилья. Наивысший дефицит недвижимости наблюдается в Сибири и Приволжском федеральном округе.

Изображение взято с: flickr.com

Представители онлайн-платформы "Авито Недвижимость" утверждают, что Башкортостан, Краснодарский, Пермский и Алтайский край, а также Саратовская область относятся к регионам, где желание приобрести квартиру многократно превышает предложение. Тогда как среди башкирцев объем продаж недвижимости сократился на 37%, в Сибири количество объявлений снизилось до 28%. Самая позитивная ситуация наблюдается на юге России, где число реализуемых квартир упало на 2%.

Программа льготной ипотеки хоть и вызвала ажиотаж, ее нельзя назвать главной причиной низкого предложения. Глава центра ЦИАН Алексей Попов считает, что неблагоприятная обстановка на рынке новостроек возникла эскроу-счетов: после перехода на них замедлилось согласование проектов, а малый бизнес столкнулся со слишком большими расходами. В конечном итоге львиной доли некрупных застройщиков пришлось объявить о банкротстве.

Источник: realty.ria.ru

<https://dni24.com/exclusive/315118-analitiki-nazvali-regiony-rf-s-naivysshim-deficitom-zhilja.html>

Правда.ру (pravda.ru), Москва, 17 марта 2021

Эксперты перечислили регионы с дефицитом новостроек

Недвижимость

К регионам, в которых спрос на новостройки кратно превышает предложение, эксперты отнесли Башкирию, Краснодарский, Пермский и Алтайский края, а также Саратовскую область. В частности, в Башкирии спрос с момента запуска льготной ипотеки вырос на 12%, а предложение сократилось на 37%.

Об этом сообщает РИА "Недвижимость" со ссылкой на экспертов рынка.

В Пермском крае в феврале 2021 года спрос на покупку новостроек вырос на 53%, а количество объявлений о продаже сократилось на 17%. Еще сильнее, на 28%, упало предложение в Саратовской области, а спрос подскочил на 43%. В Краснодарском крае спрос увеличился на 35%, а предложение снизилось на 2%.

Предложение на рынке новостроек снизилось и в Москве. В частности, в феврале 2021 года число квартир упало до 11,8 тысячи, что является минимумом с 2015 года.

Эксперты недвижимости считают, что льготная ипотека является далеко не основной причиной дисбаланса на рынке. Да, она вызвала ажиотажный спрос на новостройки. Но предложение сократилось из-за реформы долевого строительства (переход на эскроу-счета), уверены эксперты. Это привело к уходу с рынка мелких застройщиков и удлинило цикл согласования проектов.

Автор: Анастасия Гостищева, Редактор: Нина Лебедь

Эксперты перечислили регионы с дефицитом новостроек

<https://www.pravda.ru/news/realty/1603095-regiony_s_deficitom_novostroek/>

Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 17 марта 2021

У застройщиков в регионах России закончились выставленные на продажу квартиры

Спрос на рынке жилья превысил предложение, у застройщиков в регионах России закончились выставленные на продажу квартиры, сообщил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин на саммите деловых кругов "Сильная Россия".

"Практически в каждом регионе закончились свободные квартиры у застройщиков, сегодня спрос превышает предложение, и в этой связи активный заход во все субъекты РФ конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства России", - цитирует Файзуллина ТАСС.

Он отметил, что, согласно аналитическим данным и опросам, две трети российских семей хотят сменить или улучшить жилье, в связи с чем 1 млрд кв. м жилья, который должен быть построен в России до конца 2030 года, будет востребован.

На данный момент 54% многоквартирных домов строится с привлечением средств дольщиков через счета эскроу, добавил министр.

<https://kvartirny-control.ru/novosti/u-zastrojwikov-v-regionah-rossii-zakonchilis-vystavlennye-na-prodazhu-kvartiry/>

Похожие сообщения (2):

* [БезФормата Белгород (belgorod.bezformata.com), Белгород, 17 марта 2021, Спрос на жилье в регионах России превысил предложение](https://belgorod.bezformata.com/listnews/spros-na-zhile-v-regionah-rossii/92069751/)
* [Управление государственного жилищного надзора Белгородской области (belgji.ru), Белгород, 17 марта 2021, Спрос на жилье в регионах России превысил предложение](http://www.belgji.ru/press-centr/spros-na-zhile-v-regionah-rossii-prevysil-predlozh/)

ПРАЙМ, Москва, 17 марта 2021

Эксперты рассказали об остром дефиците новостроек в некоторых регионах

МОСКВА, 17 мар - ПРАЙМ. Башкортостан, Краснодарский, Пермский и Алтайский край, а также Саратовская область являются теми регионам России, в которых покупательский спрос на сегодняшний день кратно превышает предложение. Об этом сообщают эксперты РИА Недвижимость.

Эксперт назвал технологии, которые сделают новостройки дешевле на 15%

Руководитель направления первичной и загородной недвижимости "Авито Недвижимость" Дмитрий Алексеев отметил, что в феврале 2021 года в Башкортостане количество запросов потенциальных покупателей на рынке "первички" было в несколько раз выше существующих объявлений. "С начала действия программы льготной ипотеки спрос здесь вырос на 12%, а объем предложения сократился на 37%", - добавил он.

Серьезный дисбаланс был зафиксирован в Пермском крае, Саратовской области и Алтайском крае, где в феврале спрос многократно превысил объем предложения, добавил он.

Так, относительно апреля 2020 года количество объявлений в регионах снизилось на 17%, 28% и 8% соответственно, а спрос на покупку за аналогичный период возрос в Пермском крае - на 53%, в Саратовской области - 43%, а в Алтайском крае - 20%.

Аналитик "Авито Недвижимость" напомнил, что спрос превалирует над предложением и в Краснодарском крае. Относительно апреля 2020 года, когда стартовала программа льготной ипотеки, потребительский интерес к покупке жилья здесь вырос на 35%, а предложение уменьшилось на 2%.

По данным "Метриум", сокращение предложения за год зафиксировано и в Москве. Так, в феврале 2021 года число квартир на рынке новостроек комфорт- и эконом-класса сократилось до 11,8 тысяч и стало рекордно низким уровнем предложения с конца 2015 года. В компании связывают это с быстрыми темпами роста спроса на жилье в условиях лимитированной по срокам действия льготной программы ипотеки. "За прошедший год объем предложения сократился на 20%, а спрос вырос на 6%", - подсчитали в "Метриум".

Названы наиболее нуждающиеся в льготной ипотеке регионы России

Несмотря на то, что программа льготной ипотеки с субсидированием ставки стала причиной ажиотажного спроса на новостройки, она не является основной причиной низкого уровня остатка свободного предложения на рынке "первички", считает руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. "Проблема в том, что на рынок выходит меньше нового предложения, чем раньше. После перехода на эскроу-счета удлинился цикл согласования проектов, особенно в банках. Кроме того, многие мелкие застройщики ушли с рынка, а начать заниматься жилищным строительством "с нуля" стало крайне затруднительно", - резюмировал Попов.

<https://1prime.ru/development/20210317/833250110.html>

Похожие сообщения (14):

* [Деловой Саратов (delovoysaratov.ru), Саратов, 17 марта 2021, В регионе ощущается острая нехватка новостроек](http://delovoysaratov.ru/news/region-news/there-is-an-acute-shortage-of-new-buildings-in-the-region8523/)
* [ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России есть дефицит новостроек](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/v-kakih-regionah-rossii-est-defitsit-novostroek)
* [Newsmir.org, Москва, 17 марта 2021, В Саратовской области ощущается острая нехватка новостроек](https://newsmir.org/107452)
* [Лица (lizagubernii.ru), Саратов, 17 марта 2021, В Саратовской области ощущается острая нехватка новостроек](http://lizagubernii.ru/news/430832/v-saratovskoi-oblasti-oshushaetsya-ostraya-nehvatka-novostroek.html)
* [ИА Взгляд-инфо, Саратов, 17 марта 2021, В Саратовской области ощущается острая нехватка новостроек](https://www.vzsar.ru/news/2021/03/17/v-saratovskoy-oblasti-oschyschaetsya-ostraya-nehvatka-novostroek.html)
* [БезФормата Саратов (saratov.bezformata.com), Саратов, 17 марта 2021, В Саратовской области ощущается острая нехватка новостроек](https://saratov.bezformata.com/listnews/saratovskoy-oblasti-oshushaetsya-ostraya/92064173/)
* [Мировое обозрение (tehnowar.ru), Солнечногорск, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России есть дефицит новостроек](https://tehnowar.ru/219802-Eksperty-rasskazaliv-kakih-regionah-Rossii-esty-deficit-novostroek.html)
* [Medium-info.ru, Москва, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России есть дефицит новостроек](https://medium-info.ru/cvd/eksperty-rasskazali-v-kakih-regionah-rossii-est-deficit-novostroek/?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=eksperty-rasskazali-v-kakih-regionah-rossii-est-deficit-novostroek)
* [РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России есть дефицит новостроек](https://realty.ria.ru/20210317/novostroyki-1601535659.html)
* РИА Новости # Главное, Москва, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России есть дефицит новостроек
* РИА Новости # Все новости, Москва, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России есть дефицит новостроек
* РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России есть дефицит новостроек
* РИА Новости # Эксклюзивы, Москва, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России есть дефицит новостроек
* [Profi-news.ru, Москва, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России есть дефицит новостроек](https://profi-news.ru/economy/20210317/1261345/eksperty-rasskazali-v-kakih-regionah-rossii-esty-deficit-novostroek/)

<https://katun24.ru/news/639606>

* [Altay-News (altay-news.ru), Барнаул, 18 марта 2021, В Алтайском крае наблюдается дефицит новостроек](https://altay-news.ru/news/v-altajskom-krae-nabljudaetsja-deficit-novostroek.html)

[БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 18 марта 2021, В Алтайском крае наблюдается дефицит новостроек](https://barnaul.bezformata.com/listnews/altayskom-krae-nablyudaetsya-defitcit/92122788/)<https://erzrf.ru/news/ekspert-disbalans-mezhdu-rastushchim-sprosom-i-sokrashchayushchimsya-predlozheniyem-na-rynke-zhilya-novostroyek-vyzvan-reformoy-dolevogo-stroitelstva->

<https://www.bashinform.ru/news/1570633-bashkiriya-voshla-v-top-regionov-po-defitsitu-stroyashchegosya-zhilya-/>

* [Ufatoday.ru, Уфа, 18 марта 2021, Башкирия вошла в Топ регионов по дефициту строящегося жилья](https://ufatoday.ru/bashkiriya-voshla-v-top-regionov-po-deficitu-stroyashhegosya-zhilya/)
* [БезФормата Уфа (ufa.bezformata.com), Уфа, 18 марта 2021, Башкирия вошла в Топ регионов по дефициту строящегося жилья](https://ufa.bezformata.com/listnews/bashkiriya-voshla-v-top-regionov/92114518/)
* [Лента новостей Уфы (ufa-news.net), Уфа, 18 марта 2021, Башкирия вошла в Топ регионов по дефициту строящегося жилья](http://ufa-news.net/economy/2021/03/18/263097.html)

[Gorodskoyportal.ru/ufa, Уфа, 18 марта 2021, Башкирия вошла в Топ регионов по дефициту строящегося жилья](http://gorodskoyportal.ru/ufa/news/news/68668078/)<https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/03/17/861838-nazvani-regioni-rossii-s-defitsitom-novostroek-na-rinke>

<https://nation-news.ru/608108-ryad-regionov-rossii-ispytyvaet-deficit-stroyashchegosya-zhilya>

<http://echosar.ru/news/news_24921.html>

<https://lenta.ru/news/2021/03/17/newbuilt_shortage/>

* [Tatre (tatre.ru), Казань, 17 марта 2021, Перечислены регионы России с дефицитом квартир](https://www.tatre.ru/articles_id21847)
* [Городская жилищная служба (9258825.ru), Москва, 17 марта 2021, Названы регионы России с дефицитом квартир](https://9258825.ru/topnews/show.act?newsId=165017033)
* [WebTelek (webtelek.com), Москва, 17 марта 2021, Названы регионы России с дефицитом квартир](http://www.webtelek.com/news/story/2021/03/17/newbuilt_shortage/)
* [Handofmoscow.com, Москва, 17 марта 2021, Названы регионы России с дефицитом квартир](https://handofmoscow.com/2021/03/17/названы-регионы-россии-с-дефицитом-кв/)
* [Searchnews (searchnews.info), Набережные Челны, 17 марта 2021, Названы регионы России с дефицитом квартир](https://searchnews.info/russia/938155-nazvany-regiony-rossii-s-deficitom-kvartir.html)
* [Новости Казахстана (aqparat.info), Алматы, 17 марта 2021, Названы регионы России с дефицитом квартир](https://aqparat.info/news/2021/03/17/9979920-nazvany_regiony_rossii_s_deficitom_kvart.html)
* [Lentka.com, Москва, 17 марта 2021, Названы регионы России с дефицитом квартир](http://lentka.com/a/970492/)
* [Новости обо всем (newsae.ru), Москва, 17 марта 2021, Названы регионы России с дефицитом квартир](https://newsae.ru/novosti/17-03-2021/nazvany_regiony_rossii_s_deficitom_kvartir/)
* [TmBW.Ru, Кишинёв, 17 марта 2021, Названы регионы России с дефицитом квартир](https://tmbw.ru/nazvany-regiony-rossii-s-defitsitom-kvartir)
* [Dosug.md, Кишинёв, 17 марта 2021, Названы регионы России с дефицитом квартир](https://dosug.md/ru/news/1432545/)

<http://saratov-news.net/other/2021/03/17/323822.html>

[БезФормата Саратов (saratov.bezformata.com), Саратов, 17 марта 2021, Саратовская область вошла в число субъектов, где наблюдается дефицит новостроек](https://saratov.bezformata.com/listnews/saratovskaya-oblast-voshla-v-chislo/92067446/)<https://fn-volga.ru/news/view/id/161131>

* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 марта 2021, Эксперты заявили об острой нехватке новостроек в Саратовской области](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247353722)

<http://news.sarbc.ru/main/2021/03/17/258826.html>

* [БезФормата Саратов (saratov.bezformata.com), Саратов, 17 марта 2021, В Саратовской области спрос на новое жилье в разы выше предложения](https://saratov.bezformata.com/listnews/spros-na-novoe-zhile-v-razi/92064819/)

<https://hornews.ru/2021/03/17/eksperty-rasskazali-v-kakih-regionah-rossii-est-deficit-novostroek-nedvizhimost-17032021.html>

* [Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 17 марта 2021, Эксперты рассказали, в каких регионах России жрать дефицит новостроек - Недвижимость, 17.03.2021](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68628674/)

Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021

Объемы строящегося жилья выросли впервые за 1,5 года

В 2021 году планируется сдать в эксплуатацию более 36 млн кв. м жилья

В России на протяжении последних полутора лет объемы единовременно строящегося жилья снижались. Самые низкие объемы строительства были зафиксированы в Мурманской области, на Алтае, в Тыве. Наибольший объем жилой недвижимости строится в Москве, Санкт-Петербурге и Московсеой области.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства госкомпании ДОМ. РФ, общая площадь строящего в стране жилья за период с середины февраля до середины марта увеличилась с 91,7 млн до 92,24 млн кв. м. Впервые с сентября 2019 года аналитики зафиксировали рост объемов возводимого жилья.

По состоянию на 16 марта в России возводится 8,37 тысячи жилых домов на 1,84 тыс. квартир общей площадью площадью 92,24 млн кв. м. В феврале застройщики возводили 8,27 тысячи домов.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, в марте с использованием эскроу-счетов строятся 4,8 тысячи жилых домов. С уплатой взносов в компенсационный фонд возводится 2,9 тысячи жилых домов. Без привлечения средств граждан строятся 676 домов. В 2021 году планируется сдать в эксплуатацию 36,6 млн кв. м жилья. На 2022 года запланирован ввод 27 млн кв. м жилой недвижимости. В 2023 году планируется ввести 17 млн кв. м жилья.

Наиболее активно строительство жилья ведется в Москве, Санкт-Петербурге и Подмосковье. Самые низкие объемы строящегося жилья в Мурманской области, Тыве и Республике Алтай.

Объемы строящегося жилья выросли впервые за 1,5 года

<https://spb.cian.ru/novosti-obemy-strojaschegosja-zhilja-vyrosli-vpervye-za-15-goda-315662/>

Похожие сообщения (1):

* [Циан (cian.ru), Москва, 17 марта 2021, Объемы строящегося жилья выросли впервые за 1,5 года](https://www.cian.ru/novosti-obemy-strojaschegosja-zhilja-vyrosli-vpervye-za-15-goda-315662/)

Rosinvest.com, Москва, 17 марта 2021

Только на 10% пополнится предложение массовых новостроек Москвы в 2021 году - прогноз

"В 2021 году московские девелоперы массовых новостроек планируют ввести в эксплуатацию более 232 жилых домов или корпусов в проектах комплексов квартир и апартаментов. Это только на 10% больше, чем было построено в 2020 году", - говорится в исследовании компании.

Там уточнили, что больше всего жилых домов построят на территории "старой" Москвы: 124 корпуса в 44 квартирных комплексах. В основном они будут завершены в I и II кварталах (соответственно 40 и 33). В III квартале введут в эксплуатацию 26 корпусов, а в IV - 25.

В новой Москве в 2021 году будут частично или полностью достроены 24 жилых комплекса. Разрешение на ввод в эксплуатацию должны получить 96 корпусов. В основном их строительство будет завершено во II и I кварталах (соответственно 43 и 21 корпусов). В III квартале планируется окончить 19 строек, а в IV квартале - 13.

Ранее сообщалось, что на в феврале 2021 года в Москве число квартир на рынке новостроек комфорт- и эконом-класса в Москве сократилось до 11,8 тыс., что стало минимальным значением с 2015 года. По мнению аналитиков рынка, такое заметное снижение предложения обусловлено резко возросшим спросом на жилье и меньшим выводом квартир от застройщиков в связи с переходом на проектное финансирование с июля 2019 года.

<http://rosinvest.com/novosti/1435423>

ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 17 марта 2021

ЦБ анонсировал рост ключевой ставки. Что будет с ипотекой?

Центробанк России придет к нейтральной ключевой ставке 5-6% в течение ближайших трех лет, заявила глава регулятора Эльвира Набиуллина (сейчас ключевая ставка составляет 4,25%). Означает ли это, что поднимутся и ипотечные ставки? Эксперты рынка признают: да, поднимутся. А еще, скорее всего, подорожает жилье.

Назад в будущее

Как объяснила Эльвира Набиуллина, постепенный выход на нейтральную ключевую ставку нужен для сдерживания инфляции. С конца 2020 года она стала расти быстрее и к февралю этого года составила 5,7% в годовом выражении. Желательным показателем ЦБ считает 4%.

Нейтральная ставка - ставка, которая не провоцирует ни рост, ни снижение стоимости товаров и услуг. При помощи нейтральной ставки оценивается способность экономики страны к равновесию. Если ключевая ставка ниже нейтральной (как сейчас), значит, власти искусственно поддерживают экономику - по всей видимости, от этого им и хотелось бы уйти.

От ключевой ставки напрямую зависит и средняя ипотечная: около 60% в ипотечной ставке - это стоимость заимствования для банка, напоминает Михаил Кочеров, заместитель директора бизнес-юнита "Финансы" компании Циан.

Таким образом, заявленный главой ЦБ РФ возврат к нейтральной ставке 5-6% в течение трех лет означает возврат к ставкам уровня начала 2020 года - по данным регулятора, это средневзвешенные 8,9% на вторичном рынке и 7,4% на рынке новостроек.

Последнее время ключевая ставка, а вслед за ней и ипотечная, планомерно снижались. Это стимулировало спрос на рынке недвижимости (особенно в сегменте новостроек).

К тому же власти поддержали строительную отрасль в период кризиса и пандемии - была запущена государственная программа субсидирования ипотеки на первичном рынке под 6,5%. Предполагается, что программа будет действовать в течение первого полугодия 2021-го: если она не будет продлена, рынок ждут изменения.

Рост ключевой и средней ипотечной ставок после многомесячного снижения, вероятная отмена госпрограммы по льготной ипотеке и неопределенность в условиях очередного кризиса вызывают вопросы. Ждать ли роста цен? Насколько увеличатся ставки? Что будет с рынком? На них Циан.Журналу отвечают банки, застройщики и аналитики.

Какой будет средняя ипотечная ставка?

Руководитель направления по развитию ипотечного кредитования Райффайзенбанка Антон Красильников вспоминает, что еще три года назад было сложно представить среднюю ипотечную ставку ниже 10%. В 2020-м ЦБ придерживался мягкой денежно-кредитной политики, поэтому ставки снижались, побив исторический минимум. Эксперт не исключает, что теперь произойдет "некоторая калибровка тарифов".

А если конкретнее? "На первичном рынке ипотечная ставка может подвинуться к уровню 7,9%, причем произойдет это сразу после изменения ключевой ставки: как правило, банки охотнее поднимают ставки по кредитам, чем опускают", - уточняет Михаил Кочеров.

Застройщиков вопрос потенциального повышения ипотечной ставки озадачил. Большинство компаний, к которым обратился Циан.Журнал за комментариями и прогнозами, предпочли промолчать. Смелых оказалось немного.

Алексей Лухтан, директор по маркетингу и продажам компании Lexion Development, считает, что с большей долей вероятности рост средней ипотечной ставки будет заметен на вторичном рынке жилья (первичный будет держаться на плаву за счет льготной ипотеки).

"После отмены программы с господдержкой средняя ставка однозначно вырастет, составив в среднем 8-8,5% годовых. Покупателям придется либо вообще отказываться от покупки, либо подбирать более скромные варианты".

Алексей Лухтан,директор по маркетингу и продажам компании Lexion Development

Удорожание ипотеки способно сместить внимание россиян в сторону накопительных вкладов, но даже после окончания льготной программы самым привлекательным способом накопления и приумножения средств все равно останется покупка недвижимости, уверен директор департамента жилой недвижимости Colliers Кирилл Голышев.

Он полагает, что на увеличении ипотечных ставок рост ключевой ставки скажется не ранее 2022 года, так как до конца 2021-го ожидаются и стабилизация рынка после кризиса, и поддержка спроса со стороны банков и девелоперов.

Резюме: ипотечная ставка на новостройки может подняться до 7,9-8,5%, но это произойдет, видимо, не ранее 2022 года.

Что будет с ценами на жилье?

На стыке 2020 и 2021 годов цены начали увеличиваться как на первичном, так и вторичном рынке. Причин для роста было несколько: и доступность ипотеки, и девальвация рубля, и снижение ставок по депозитам - вместе это дало эффект положительной обратной связи: чем больше спрос, тем больше растут цены, тем больше людей стремятся "пристроить" накопления и тем больше это разогревает спрос, объясняет Михаил Кочеров.

Михаил Кочеров, заместитель директора бизнес-юнита "Финансы" компании Циан: "Рост ставок по ипотеке (особенно на первичном рынке) притормозит этот эффект, но ждать, что цены начнут снижаться, не стоит. Опыт показывает, что даже в отсутствие спроса продавцы крайне медленно снижают цены. В итоге нас ждет долгий стагнационный процесс на год-два".

На то, что стоимость жилья зависит в том числе и от стремительного подорожания стройматериалов и себестоимости строительства, указывает Алексей Лухтан. По его мнению, еще один триггер для подорожания жилья - продолжающийся переход строительной отрасли на эскроу-счета.

При этом он предлагает не забывать про инструменты коммерческого субсидирования ипотеки от застройщика: "Скорее всего, во второй половине этого года, уже после отмены госпрограммы по льготной ипотеке, застройщики еще активнее будут предлагать покупателям собственные программы лояльности. Это беспроцентные рассрочки на более длительный срок, скидки и акции, а также субсидированные программы с более низкой ставкой по ипотеке".

Резюме: вероятно, во второй половине года и "вторичку", и новостройки ждет подорожание. Застройщики, пытаясь удержать покупателей, будут устраивать акции и давать скидки.

Что будет с рынком?

Михаил Кочеров подчеркивает, что сейчас доля ипотечных сделок оценивается в 40-50% всех сделок на рынке недвижимости. По его мнению, при росте ключевой ставки до 5-6% следует ждать снижения объема ипотечных сделок на 20-25% (по сравнению с рекордными показателями 2020 года), а количество всех сделок на рынке сократится примерно на 10%.

При этом он указывает, что 2020-й - очень непоказательный год, поэтому лучше сопоставлять с более спокойным 2019-м: в этом случае объем ипотечного рынка в денежном выражении будет больше примерно на 18%, а объем рынка недвижимости должен быть выше на 7-8%.

Александр Гуторов, коммерческий директор ГК "Страна Девелопмент", отмечает, что при госпрограмме по льготной ипотеке рост ключевой ставки на 1% не повлияет на продажи, но есть важное "но": даже сейчас заметно, что спрос постепенно замедляется.

"Это связано с ростом цен на жилье и падением доходов населения из-за кризиса. Если жилье продолжит дорожать, то повышение ключевой ставки сделает недвижимость менее привлекательной для инвестирования и вернет часть средств на депозиты (впрочем, не более 3%). Повышение ставок серьезнее повлияет на вторичный рынок жилья, но там сейчас наблюдается дефицит предложения, так что, скорее всего, и в этом сегменте подобный шаг заметен не будет".

Юрий Просвиров, коммерческий директор "Сити-XXI век", говорит, что количество сделок на рынке ожидаемо снизится, но драматического падения продаж не случится - девелоперы воспринимают происходящее без паники: антикризисные меры (и, как следствие, успешные продажи) помогли застройщикам не только сохранить темпы строительства и спрос, но и повысить динамику продаж, цены и прибыль.

Выявился и ряд системных проблем: дефицит рабочей силы, а вслед за ним - удорожание работ, услуг, стройматериалов и - дополнительный рост цен на квартиры. В итоге появилась категория покупателей, которые были вынуждены отложить приобретение жилья (общая неопределенность, сокращения, отпуска за свой счет, отсутствие стабильного дохода, прибыли и прочее). Теперь именно они могут выйти на рынок жилья и компенсировать падение темпов продаж: россияне чувствуют себя увереннее в материальном плане, считает эксперт.

"Активности продаж будет способствовать и относительный дефицит новых проектов: в Москве их анонсируется довольно много, но в области их значительно меньше", - поясняет Юрий Просвиров.

Резюме: несмотря на замедление спроса, подорожание недвижимости и рост ипотечных ставок, покупатели с рынка не уйдут. Рост ключевой ставки приведет к возвращению ипотечных ставок на уровень начала 2020-го. Это будет способствовать стагнации цен, но этот процесс растянется на год-два.

Источник: ЦИАН

<http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/tsb-anonsiroval-rost-klyuchevoy-stavki-chto-budet-s-ipotekoy>

Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 17 марта 2021

"Сбер" распространит льготную ипотеку на частные дома на всю страну

Комплексные решения для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) - проектное финансирование для застройщиков и льготные условия по ипотеке для покупателей частных домов - будут предлагаться во всех регионах России со второго полугодия 2021 года, сообщил в среду вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сергей Бессонов.

Напомним, ранее Сбербанк запустил пилотный проект развития ИЖС - застройщик в Липецкой области получит проектное финансирование в размере 0,5 млрд руб. для возведения таунхаусов, а покупатели - льготную ипотеку по ставке от 6,2%.

"Во втором полугодии решение для ИЖС станет массовым продуктом, который мы начнем предлагать клиентам во всех регионах Российской Федерации", - цитирует Бессонова ТАСС.

По его словам, помимо Липецкой области, где была реализована пилотная сделка, в первом полугодии "Сбер" планирует ряд сделок в других регионах. Речь идет о шести новых проектах в Самарской, Пензенской, Ростовской (два проекта), Свердловской областях, а также в Татарстане, уточнил Бессонов. Ориентировочно в рамках пилотных проектов планируется строительство более 300 домов.

Новостройки со сниженной ставкой по ипотеке

ТаблицаКарта

Проект Расположение ГК Цена за квартиру Мин ставка, %

Отрада Красногорский район 2 кв. 2023 г. от 5 300 000 руб. от 4.7%

СИМВОЛ Москва, Юго-Восточный округ, район Лефортово, м. Авиамоторная 3 кв. 2023 г. от 8 467 500 руб. от 0.1%

Headliner Москва, Центральный округ, район Пресненский, м. Шелепиха 3 кв. 2026 г. от 12 014 965 руб. от 5.85%

Silver Москва, Северо-Восточный округ, район Свиблово, м. Ботанический сад МЦК от 12 026 070 руб. от 4.5%

Резиденции Архитекторов Москва, Центральный округ, район Басманный, м. Электрозаводская 1 кв. 2021 г. от 19 855 800 руб. от 4.5%

Фестиваль Парк Москва, Северный округ, район Левобережный, м. Речной вокзал 4 кв. 2020 г. от 14 494 322 руб. от 5.85%

Счастье на Семеновской Москва, Восточный округ, район Соколиная гора, м. Семеновская 1 кв. 2022 г. от 13 154 500 руб. от 5.9%

Район "Испанские кварталы" Новая Москва, Новомосковский округ, м. Прокшино, пос. Сосенское 4 кв. 2022 г. от 5 064 689 руб. от 0.1%

Лучи Москва, Западный округ, район Солнцево, м. Солнцево 4 кв. 2021 г. от 8 625 006 руб. от 6%

Район "Скандинавия" Новая Москва, Новомосковский округ, м. Коммунарка, п. Коммунарка 2 кв. 2022 г. от 6 010 742 руб. от 0.1%

Район "Белые ночи" Новая Москва, Новомосковский округ, м. Бунинская аллея, п. Коммунарка 1 кв. 2023 г. от 4 854 327 руб. от 0.1%

Небо Москва, Западный округ, район Раменки, м. Раменки 4 кв. 2020 г. от 19 446 316 руб. от 3.2%

Фили Сити Москва, Западный округ, район Филевский парк, м. Фили 2 кв. 2021 г. от 12 695 540 руб. от 4.7%

Румянцево-Парк Новая Москва, Новомосковский округ, м. Румянцево, пос. Московский 2 кв. 2020 - 2 кв. 2023 г. от 6 224 800 руб. от 0.1%

Одинград Одинцовский район, г. Одинцово 4 кв. 2021 г. от 5 000 000 руб. от 4.49%

Метрополия Москва, Юго-Восточный округ, район Южнопортовый, м. Угрешская МЦК 3 кв. 2023 г. от 7 663 200 руб. от 4.7%

iLove Москва, Северо-Восточный округ, район Останкинский, м. Алексеевская 4 кв. 2024 г. от 13 326 870 руб. от 5.85%

RiverSky Москва, Южный округ, район Даниловский, м. Автозаводская 4 кв. 2021 г. от 15 300 000 руб. от 4.49%

Городские истории Новая Москва, Новомосковский округ, м. Рассказовка, п. Рассказовка 2 кв. 2020 г. от 8 876 868 руб. от 4.5%

Одинград. Семейный квартал Одинцовский район, г. Одинцово 4 кв. 2021 г. от 3 951 991 руб. от 4.49%

TopHills Москва, Южный округ, район Нагорный, м. Нагорная 2 кв. 2023 г. от 8 600 000 руб. от 4.49%

Russian Design District Новая Москва, Новомосковский округ, п. Ватутинки 2 кв. 2022 г. от 5 173 934 руб. от 5.9%

Настоящее Москва, Западный округ, район Раменки, м. Раменки 2 кв. 2022 г. от 15 908 298 руб. от 5.85%

City Bay Москва, Северо-Западный округ, район Покровское-Стрешнево, м. Мякинино 2 кв. 2023 г. от 7 538 682 руб. от 4.7%

Прокшино Новая Москва, Новомосковский округ, м. Прокшино 1 кв. 2023 г. от 5 160 994 руб. от 0.1%

Homecity Новая Москва, м. Румянцево, пос. Московский от 5 708 150 руб. от 5%

Источник данных: База недвижимости IRN.RU

Показать все

<https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124797&date=17.03.2021>

Похожие сообщения (1):

* [Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 18 марта 2021, Сбербанк за 2 месяца выдал около 1 млрд руб. ипотеки на строительство индивидуальных домов](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124833&date=18.03.2021)

КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021

Арматурная драма: Почему стройматериалы дорожают и что с этим можно сделать

С начала 2021 года цены только на металлические изделия и конструкции для строительства выросли на 25-80%. Это не могло не привлечь внимания властей из-за опасности еще большего подорожания квадратного метра жилья.

Фото: pixabay.com

Больше всего отличилась арматура, местами подорожавшая почти в два раза. А не так давно антимонопольщики обнаружили признаки сговора продавцов металлоконструкций. Что происходит с ценами на стройматериалы сейчас, как они влияют на рынок и как можно повлиять на них, рассказали эксперты на круглом столе "Фонтанки".

Федеральная антимонопольная служба в декабре начала расследование роста цен на рынке металлопродукции, в том числе на арматуру. В феврале этого года власти Ленобласти пожаловалась в ФАС на резкий рост стоимости арматуры, а в начале февраля ФАС в рамках проверки нашла признаки антиконкурентного сговора продавцов. Главной опасностью такой ситуации видится еще большее подорожание квадратного метра, а также строительных госконтрактов, коррекция суммы в которых невозможна. Еще в конце 2020 года в Минстрое решили организовать регулярный мониторинг цен на стройматериалы и выстроить диалог между девелоперами и металлургами в попытках сдержать цены.

Все ползет вверх

Обратиться к регулятору региональные власти вынудил не только и не столько рост цен на определенные материалы, сколько вообще рост цен на жилье, пояснил заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Михаил Москвин. По его словам, на территории Ленобласти всего 446 предприятий строительного комплекса, из них 200 крупных. Также 180 предприятий относятся к добывающим (песок, щебень, камень) и 285 - к производственным (товарный бетон, железобетонные изделия, стеновые панели и и.д.). Поскольку ни область, ни Петербург не останавливали строительство в период пандемии, эти предприятия были загружены в 2020 году нормально, и показатели даже чуть превысили результаты 2019 года.

- Больше всего у нас вызывает беспокойство рост цен на жилье, - пояснил Москвин. - В Москве стоимость квадратного метра в эконом-классе уже начинается от 200-220 тысяч рублей, и Петербург к этим параметрам подтягивается. В числе объективных причин такого роста сильно подорожавшие материалы. Арматура в первом квартале 2021 года подорожала на 70-90%, по некоторым позициям - на 100%, сталь арматурная достигла 36 тысяч рублей за тонну. В связи с этим подорожали и все изделия, содержащие металл, - металлопластиковые окна, двери, инженерные системы, трубы и воздуховоды. Поэтому мы обратились в ФАС с просьбой разобраться, и первые результаты появились в середине февраля: ведомство выявило признаки антиконкурентного соглашения между металлотрейдерами. Мы надеемся, что это поможет как-то сдержать цены. Арматура уже стала немного дешевле, однако остальных материалов это пока не коснулось.

Кроме стоимости "квадрата" есть другая причина для беспокойства - удорожание строительства по государственным муниципальным контрактам. В смету закладывают нормативную стоимость материалов, которая отличается от постоянно растущей рыночной. Поэтому власти Ленобласти также разрабатывают варианты включения в смету к проектам уже реальной стоимости материалов.

- Наибольший рост цен показала сталь и черный металлопрокат в последние три недели декабря и в январе 2021 года, - рассказал первый заместитель председателя комитета по строительству Санкт-Петербурга Дмитрий Михайлов. - В Минпромторге отмечали, что стоимость лома основного сырья для сортового проката в январе 2021 года выросла на 73% за год, а в феврале этого года произошел небольшой откат на 10-15% - в том числе и по причине обращения властей в ФАС. Подорожанием затронуты изделия, в составе которых значительная доля металла. Рост цены на горячекатаную арматурную сталь составил порядка 58% с декабря по январь.

Если смотреть по отдельным позициям материалов территориального сборника сметных цен (ТССЦ), то с января 2020-го по январь 2021 года на газобетонные блоки цена выросла на 8%, свыше 12% составил рост цен на противопожарные двери, более 24% - на кабельную продукцию, на 18% - на противопожарные клапаны и свыше 10% на пассажирские лифты. Как пояснил Дмитрий Михайлов, в структуре себестоимости жилья цена всех материалов и изделий составляет 55-60% в зависимости от проекта, этажности, класса жилья. Доля арматуры в себестоимости строительства может составлять от 3 до 8%. При этом ее цена серьезно влияет на себестоимость железобетонных изделий в крупноблочных и панельных зданиях, где их доля может превышать 30%. В качестве примера эксперт привел бюджетный объект - спортивный комплекс. Стоимость бетонных работ на объекте по контракту с учетом роста цены на горячекатаную арматурную сталь составляла 300 млн рублей (при объеме бетонирования порядка 14 тыс. кв. м). Доля этой стали в объеме работ составляет примерно 1,5 тысячи тонн - в итоге ее подорожание у поставщиков приведет к увеличению цены контракта более чем на 33 млн рублей.

Все перейдет в квадратный метр?

В 2020 году себестоимость жилищного строительства выросла на 13%, приводит данные компания "Строительный трест". Основным драйвером этого роста выступило резкое повышение стоимости одного из ключевых материалов - арматуры, стоимость которой во многом зависит от мировых цен на металл. Другие строительные материалы - например, кирпич - тоже поднялись в цене, но в меньшей степени.

- За 2020 год стоимость кирпича - как основного строительного материала для нашей компании - возросла на 5%, - рассказал Андрей Паньков, заместитель генерального директора по производственным вопросам компании "Строительный трест". - Основным поставщиком кирпича для объектов "Строительного треста" является компания "ЛСР. Стеновые", также используем часть кирпича от более мелких поставщиков. Объемы и сроки поставки материалов нас удовлетворяют.

Рост начался в декабре - с арматуры, и сейчас остальные поставщики и производители инженерного оборудования так или иначе стараются воспользоваться моментом и приподнять цены, отметил президент Союза строительных организаций Ленинградской области Руслан Юсупов. По всем позициям приходят уведомления от поставщиков о повышении цен на 10-15%, и уже сейчас застройщики закладывают это возможное повышение в бизнес-модели.

- Мы это уже видели - то же самое произошло в декабре 2015 года, - сообщил Юсупов. - Арматура, которая тогда стоила 22 тысячи рублей за тонну, в январе 2016-го подскочила вдвое - до 45 и даже до 50 тысяч. Как и в этот раз, включение в работу ФАС и других государственных органов помогло слегка откатить цены назад, но они не вернулись к прежним позициям, оставшись на уровне 30-35 тысяч за тонну. Складывается ощущение, что производители и поставщики, увидев ощутимый рост стоимости жилья, решили добрать все, что не добрали за предыдущие три-четыре года. Я считаю, что стоимость арматуры уже не вернется к уровню в 35 тысяч, а зафиксируется примерно на уровне в 45 тысяч рублей за тонну. Это приведет к росту стоимости и жилья, и некоторых гособъектов. Но, увы, это новая экономическая реальность, с которой надо смириться.

- Цены на квартиры объективно росли весь 2020 год - у этого есть вполне рыночные причины, - считает директор по строительству СК "Ленрусстрой" Алексей Булдин. - Государство инициировало несколько механизмов, которые оживили рынок. Во-первых, это льготная ставка по ипотеке, которая поддержала граждан, а следовательно - застройщиков. Второе - это переход на проектное финансирование под эскроу-счета, когда застройщикам стало не нужно продавать большие объемы жилья по низкой цене, чтобы получить оборотные средства. Подогретый спрос и наличие банковского финансирования привели к росту цен на недвижимость. А поставщики строительных материалов воспользовались ситуацией и получают долю в растущей маржинальности строительных проектов. Но в то же время у роста цен на стройматериалы есть вполне объективные причины.

- Хочу заметить, что они ни разу не дешевели с 2014 года, - заявил Алексей Булдин, - а только прирастали в цене. Рост цен чаще всего носит сезонный характер и начинается в мае и декабре. Цены могут расти в связи с событиями на рынке, биржевыми колебаниями и изменениями курса валют. Объяснения этому наши поставщики дают разнообразные. Иногда забавные - например, однажды одной из версий подорожания металлосодержащих комплектующих стало закрытие большой доменной печи в Китае. Цены на стройматериалы - точно так же, как все остальные цены, - растут в рамках реальных инфляционных процессов.

Эксперт сослался на справку роста цен на стройматериалы и оборудование в СК "Ленрусстрой" с 1 января по 1 декабря 2020 года, где можно увидеть, что цемент прибавил 4%, щебень - 4,3%, а арматура - 32%. В декабре - январе арматура подорожала еще значительнее, набрав в итоге за год более 50%. Как следствие, оборудование - ИТП, вентиляция, лифты - прибавили 14-15%. В компании "Ленрусстрой" средний рост цен на все материалы и комплектующие составил как минимум 15%. Арматура и металл в январе немного подешевели, но субпродукты - например, металлические двери - значительно подорожали из-за закупок металла по ценам декабря. И эта новая цена, по мнению эксперта, уже вряд ли значительно снизится.

Сколько стоит свой дом построить

Ощущают рост цен на материалы не только застройщики, но и люди, занятые ремонтом, строительством дома или дачи. И реакция их вполне понятна - они стали экономить.

- Покупатель теперь выбирает в магазинах более дешевые виды продукции и отказывается, например, от покупок дорогих и качественных утеплителей, покрытий крыш, стеновых материалов, - рассказал президент торгового дома "ВИМОС" Владимир Гурьев. - При этом рост продаж дешевых материалов достаточно высок. В прошлом году наш товарооборот вырос на 20%, но не за счет роста цен на стройматериалы, а за счет постоянного расширения производства и присутствия в разных районах области. У нас больше 200 поставщиков, с которыми до 1 января мы заключили договоры на поставку материалов, - их цена выросла в среднем до 15%, и нам приходится соглашаться на эти цены, ведь мы не можем оставить пустыми полки.

Все это наложилось на перебои и нехватку некоторых материалов. Так, Владимир Гурьев отметил, что в этом году не хватало пиловочника - сырья для производства пиломатериалов. Погодные условия нынешней зимы осложнили вывоз сырья из леса, наметился дефицит и, следовательно, рост цен. Также у многих наблюдались перебои с поставками сырья из-за рубежа - преимущественно из Китая - в первую очередь потому, что не хватало контейнеров для перевозки.

- Строительство качественных загородных домов требует хороших материалов - и рост цен отразился на нас существенно, но больше - на наших заказчиках, - добавил генеральный директор Группы компаний "Стройсинтез" Виктор Лукин. - Металл подорожал до 75%, а доля металла в монолитных домах, которые часто выбирают заказчики, достигает почти 25%, что добавляет к общей стоимости всей коробки 7-10%. В декабре пришлось закупать его по повышенным ценам, и кому-то на рынке, возможно, пришлось даже отказаться от своих обязательств. Мы же несколько контрактов смогли сделать "в ноль", не уходя в минус.

Стоит вспомнить и другой важный в загородном строительстве материал - дерево. В кирпичном доме доля дерева - примерно 12%, а с начала года цена на дерево повысилась уже на 40% - с 11 до 15,5 тысячи. По словам Виктора Лукина, повышение может дойти и до 19 тысяч, то есть 72% к базовой цене. Это прибавит еще 10% к стоимости загородного домовладения. А если это каркасный дом, где доля дерева еще больше, то он может стать дороже и на 15%.

- Дальше - дорожают инженерные сети, так как их производят в основном в евро- и долларовой зоне, что влияет на цену, - продолжил эксперт. - Сейчас многие поставщики уже предупредили о подорожании на 7%, но я думаю, что этим не закончится: как правило, в начале года цену поднимают и пытаются ее держать весь год. Еще на загородном рынке у нас сильно выросла за прошлый год стоимость вывоза мусора - пухто подорожало с 12 до 18 тысяч. Это важно, ведь на некоторых участках после сноса старого дома остается строительный мусор, бой кирпича - и эти затраты достигают от 200 тысяч до миллиона рублей.

Возникает на загородном рынке и недостаток архитекторов - это достаточно узкая отрасль с небольшим количеством специалистов, нагрузка на которых в прошлом году сильно возросла. Множеству заказчиков потребовались загородные архитекторы, что вызвало рост в цене их услуг и услуг смежной профессии архитектора-конструктора до 50%. Поэтому в группе компаний "Стройсинтез" увеличили число собственных архитекторов почти в два раза - до 10. Также подорожали складские услуги: поставщики также будут закладывать долю этих издержек в стоимость продукции. Очень сильно выросла и стоимость участков под индивидуальное строительство из-за увеличения спроса на них на 20-50%. Некоторые участки перекупались в два раза дороже, когда клиент понимал, что ничего лучше не найдет.

Трудности импортозамещения

Еще один фактор роста цен - колебания курсов валют - влияет на импортные комплектующие. Часть оборудования так или иначе закупается за границей, особенно электроника, уточнил Михаил Москвин.

- В сегменте массового строительства доля материалов отечественного производства очень высока, а зависимость от евро и доллара небольшая, - добавил Руслан Юсупов. - В Ленобласти производится основной объем нужных материалов. Помимо базовых - бетона, щебня, песка - также развито производство железобетонных, теплоизоляционных изделий, вентиляционного и инженерного оборудования. В последние годы рынок все больше ориентируется на внутрироссийское производство.

Например, у торгового дома "ВИМОС" есть собственное производство строительных материалов, и все компоненты для этого производства российские. Это помогает не зависеть от ситуации с валютой и иностранных поставщиков.

- Было время, когда мы везли по 150 контейнеров в месяц из Китая, - вспоминает Владимир Гурьев, - сейчас большая часть продукции производится здесь. Но все-таки некоторые компоненты все еще поставляют из-за рубежа, конкретно из Китая, и там рост в цене как раз обусловлен ростом курса.

- Эксклюзивные объекты строятся из дорогих материалов (кровли, фасады), а наши по качеству и внешнему виду не дотягивают, - пояснил Виктор Лукин, - например, облицовочный кирпич, клинкерная плитка или даже фалец везут из Швеции или Германии. Наладить свое производство этой продукции будет не так легко - нужно оборудование и хорошие специалисты. В элитном сегменте фасадных и кровельных материалов российских производителей процентов 20, основную массу везут под заказ из-за рубежа. Что касается мелкого инструмента, то это пока китайская продукция. Спрос, я думаю, подтолкнет наших производителей - хотелось бы покупать отечественные материалы и механизмы.

- Доля импортных материалов и инженерных решений в проектах "Строительного треста" составляет не более 25%, - рассказал Андрей Паньков. - В начале 2020 года мы испытали незначительные затруднения с поставками материалов и оборудования из-за рубежа, во многом из-за введенного локдауна в странах-производителях. Это затруднило логистику. После восстановления рабочих процессов ситуация разрешилась. Задержки поставок не превысили двух недель, поэтому на производственный процесс это практически не повлияло. Наиболее динамичный рост цен отмечался в сегменте материалов, используемых для отделки жилых помещений, - например, выросли цены на импортную сантехнику.

- Недавно мы задали вопрос поставщику наших индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), можем ли мы использовать вместо некоторых дорогих импортных комплектующих аналоги, - поделился Алексей Булдин. - Оказалось, что замена приведет к увеличению в два раза размера помещений под ИТП и увеличению как минимум вдвое расходов по эксплуатации. После детальных подсчетов мы отказались от этой замены.

По словам Алексея Булдина, единственное импортозамещение, которое себя оправдывает, - это продукция и оборудование иностранных предприятий, локализованных в России. Например, лифты Otis, материалы Knauf. Но нельзя "создать свой айфон за год" - это будет совсем не айфон. Если речь идет о сложных высокотехнологичных комплектующих для строительства, не стоит рисковать и пытаться экономить на качестве, потому что строители играют вдолгую: дома строятся не на год и даже не на 50 лет.

- Пока еще мы живем в рамках Бреттон-Вудской системы, и формирование цены на строительные материалы происходит на основе рыночных механизмов, зависящих от курса доллара, - отметил эксперт. - Значительный рост стоимости строительных материалов и комплектующих и, соответственно, себестоимости строительства начался с 2014 года, с тех пор цены выросли в рублевом эквиваленте более чем в два раза. Тогда цена квадратного метра была в районе 2 тысяч долларов, и сегодня рынок отыграл потери и вернулся к той же равновесной цене в 120-130 тысяч рублей: она вполне сбалансированная и позволяет застройщикам строить современное качественное жилье, развивать территории, развиваться самим, платить достойные зарплаты и немалые налоги.

Пути решения

В марте 2020 года в комитете по строительству Петербурга создали межведомственную рабочую группу по мониторингу цен на основные строительные материалы. В нее вошли представители комитета по строительству, Фонда капитального строительства, комитета по госзаказу, комитета по экономической политике и стратегическому планированию, а также Центра мониторинга и экспертизы цен. Как сообщил Дмитрий Михайлов, в задачу рабочей группы входит анализ стоимости стройматериалов и оборудования, применяемых на объектах бюджетного финансирования, сравнение по сборникам территориальных сметных цен фактической стоимости. Кроме того, группа формирует перечень отсутствующих стройматериалов, чтобы включить их в сборник, а еще анализирует индекс фактической инфляции с учетом экономической ситуации в стране. Ежемесячно в Центр мониторинга и экспертизы цен отправляются прайс-листы поставщиков строительных материалов и ресурсов для формирования текущих сметных цен. Дополнительно группа предложила Минстрою внести изменения в расценки на проектные и изыскательские работы и получила отклик, что предложения учтут.

Комитет также предлагает вносить в территориальные сборники сметных цен реальную стоимость ресурсов, а также индекс инфляции. Как уточнил Дмитрий Михайлов, в комитете выступили с предложением внести изменения в часть 95 статьи 44-ФЗ - о возможности изменения цены контракта до 10%, если во время его исполнения вырастет стоимость ценообразующих ресурсов.

- Мы регулируем только то, что подпадает под закон о тарифах, - пояснил Михаил Москвин, - а остальное - это рыночная экономика. Мы вмешиваемся, только когда рынок как-то неадекватно и необоснованно себя ведет. В госконтрактах везде фиксированная цена, прописанная на основании закона о госзакупках. Корректируется она только с учетом изменения проектных решений, а стоимость материалов не является причиной, из-за которой можно изменить проект и смету к нему. Так что проблема есть, и подрядчикам стало намного сложнее работать в условиях, когда двигать цену очень сложно. Мы сейчас пытаемся найти законные механизмы корректировки стоимости контрактов с учетом изменения цен материалов.

- Такая ситуация уменьшает доходность в целом, - уточнил Руслан Юсупов. - Иных возможностей при жестких условиях госконтрактов нет - покупать арматуру все равно придется. Но я бы сильно не переживал за застройщика. Когда речь идет не о госконтрактах, а о жилом строительстве - выпадающие доходы за счет роста стоимости стройматериалов компенсируются ростом стоимости квадратного метра.

- Непонятно, как нашим заказчикам удастся перекрывать эти все повышения, так как рост металла и рост дерева - это уже плюс почти 20% к дому, - продолжил Лукин. - А нам как застройщикам, конечно, придется эти дополнительные риски закладывать в стоимость работ. Хорошо тем заказчикам, у которых цены твердо прописаны, и увеличивать их они не готовы. А нам тогда нужно компенсировать данные увеличения элементов в цене. По моим подсчетам, в этом году стоимость строительства загородных домов вырастет минимум на 25%.

Власти Ленобласти надеются получить практический результат от обращений в ФАС. В идеале - добиться возврата стоимости к изначальным параметрам, что, по словам Михаила Москвина, маловероятно. Так что достаточно будет стабильного уменьшения рисков дальнейшего повышения. Это поможет строительным предприятиям прогнозировать экономическую деятельность.

- Прежде всего, мы ожидаем от ФАС стабилизации и остановки роста цены, - добавил Дмитрий Михайлов, - дальше положительную роль будет играть практика государственных контрактов жизненного цикла: от проектирования до строительства, когда у застройщика есть больше времени подготовиться. В том числе если он сам проектирует, может заняться контрактом заранее и обеспечить себе стабильную цену - например, если известно, что арматура понадобится через полгода-год. Ну и третье - это возможное возвращение к формату госзаданий, когда производства будут загружены. Но это надо делать в рамках всей страны, а механизмы достаточно сложные - придется отрегулировать весь рынок ресурсов для строительства. Так что мы пока идем по пути контрактов жизненного цикла.

- Любое регулирование цен должно быть предельно аккуратно, - считает Руслан Юсупов, - оно не приемлет нерыночных механизмов. Как мне кажется, любое административное регулирование может привести к наихудшему варианту. С точки зрения госзаказчика я понимаю, что зажатость рамками 44-ФЗ не дает никакого поля для маневра. Поскольку строительный цикл достаточно длительный, то здесь очень трудно соблюсти все жесткие законодательные требования и при этом успешно реализовать проект - за три года может произойти что угодно. И госзаказчик в этой ситуации, наверное, оказывается в наиболее сложном положении. Можно сослаться на вину подрядчика, но он тоже не может предугадать развитие событий при подписании контракта.

Если регулировать, то очень аккуратно, поддержал Владимир Гурьев, так как в отрасли есть не только потребители, но и производства, где тоже работают люди.

- Иногда государство само идет к этому повышению - когда дерево у нас стало регулироваться, оно только сильнее росло в цене, - добавил Виктор Лукин. - Хотелось бы реальной стабилизации цен и помощи бизнесу в целом, так как строительство кормит множество смежных отраслей.

Анна Романова, "Фонтанка.ру"

Источник: Фонтанка.ру

<https://ktostroit.ru/news/303688/>

КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 17 марта 2021

ЭКСПЕРТЫ ОБ ИПОТЕКЕ И НЕДВИЖИМОСТИ. ИПОТЕЧНЫЙ БУМЕРАНГ #105

Вениамин Голубицкий, - президент ГК "Кортрос",

"Ипотеку нельзя рассматривать в отрыве от остальных реформ. Например, все, что было связано с эскроу-счетами, это тоже должно накладываться на понимание того, как действует ипотечный механизм. Мы на сегодня обеспечили этими реформами долговременную закредитованность компаний, которые занимаются стройкой, их уверенность в том, что они делают, но, с другой стороны надо понимать, что это деньги банка и поэтому, укрепляя банковский сектор, нам очень важно поддерживать и девелоперский сектор. Очень важно, чтобы в отрасли происходила консолидация крупного бизнеса со средним и мелким - с точки зрения тех задач, которые решаются. Ипотечные механизмы и механизмы эскроу-счетов могли бы способствовать этой консолидации"

Наиболее интересные за последнее время цитаты экспертов, которые касаются рынка недвижимости и ипотеки.

Кирилл Царев, - заместитель председателя правления Сбербанка, 4 марта 2021, источник

"Конечно, есть (собственные разработки, которые поддержат интерес к кредитованию после завершения госпрограммы ипотеки под 6,5% - прим). Но я бы хотел отметить, что помимо первичного жилья есть вторичное, а в этом сегменте госпрограммы не так развиты. Сегодня больше половины в общем объеме ипотечного кредитования Сбербанка - это не программа с господдержкой. Поэтому мы считаем, что в любом случае будет развитие, потому что у населения есть такая потребность. Мы вместе с застройщиками и сейчас ищем дополнительные решения. У нас есть совместные программы, где можно получить льготную ставку вплоть до 0,1%. Поэтому будем искать наиболее оптимальные предложения для наших клиентов в рамках нового жилья. В рамках "вторички" это еще и вопрос развития дополнительных услуг: например, мы обсуждаем программу Trade-IN, то есть возможность сдать свою существующую квартиру, ведь часть клиентов берет ипотеку ровно потому, что нужно сначала куда-то переехать, а потом продать старую квартиру. Поэтому мы будем смотреть на расширение перечня услуг"

Дмитрий Панов, - член генерального совета "Партии Роста", 4 марта 2021, источник

"На сегодняшний день на цену квартир, если мы говорим о первичном рынке жилья, влияет множество факторов, главные из которых - это ипотечные ставки, строительная себестоимость, а также баланс спроса и предложения. Эти факторы будут работать на дальнейшее повышение цен в 2021 году. С другой стороны, инфляцию на рынке жилищного строительства сдерживает падение реальных доходов населения, которое по итогам 2020 года составило 3,5%. С учетом этого есть основания полагать, что за первое полугодие 2021 года цена "квадрата" на первичном рынке может вырасти на 5−7%, однако во втором полугодии, по мере сворачивания программы льготной ипотеки и постепенного восстановления предложения, следует ожидать некоторого замедления ценовой динамики - на уровне 2−3% по третьему-четвертому кварталам 2021 года"

Вениамин Голубицкий, - президент ГК "Кортрос", 5 марта 2021, источник

"Ипотеку нельзя рассматривать в отрыве от остальных реформ. Например, все, что было связано с эскроу-счетами, это тоже должно накладываться на понимание того, как действует ипотечный механизм. Мы на сегодня обеспечили этими реформами долговременную закредитованность компаний, которые занимаются стройкой, их уверенность в том, что они делают, но, с другой стороны надо понимать, что это деньги банка и поэтому, укрепляя банковский сектор, нам очень важно поддерживать и девелоперский сектор. Очень важно, чтобы в отрасли происходила консолидация крупного бизнеса со средним и мелким - с точки зрения тех задач, которые решаются. Ипотечные механизмы и механизмы эскроу-счетов могли бы способствовать этой консолидации"

Игорь Талалов, - аналитик департамента жилой недвижимости Accent Capital, 6 марта 2021, источник

"Наиболее вероятный сценарий - в условиях отсутствия существенных кризисов в 2021 году рост цен (на жилье в России - прим.ред.) сохранится до середины года, затем его темп начнет снижаться на фоне уменьшения спроса и составит 6-8% в целом по году. При этом не стоит ожидать значительного снижения цен, хотя это возможно в отдельных регионах и сегментах. В условиях высокой инерции рынка недвижимости первой реакцией застройщиков будет выжидательная позиция, когда продавцы жертвуют количеством сделок, чтобы сохранить достигнутый уровень цен. Ранее мы уже неоднократно наблюдали подобный сценарий"

Андрей Бекетов, - независимый эксперт рынка недвижимости, 7 марта 2021, источник

"В ближайшее время ипотечная ставка в РФ сохранится: ЦБ держит базовую ставку на уровне в 4,25%, поэтому с этим показателем не будет значительных изменений. Вопрос, что будет с льготной ипотекой: ЦБ ратует за адресный характер, т. е. не просто давайте дадим всем, как это было в 2020 году, когда было необходимо поддержать строительную отрасль, а выборочно, т. е. с социальной направленностью, путем предоставления данной услуги большинству желающих. Исходя из более чем 20-летнего опыта наблюдений за жилищным рынком, считаю, что если и случится корректировка цен, то она не будет значительной. Обычно рынок недвижимости реагирует на ситуацию, когда предложение превышает спрос. В такой ситуации очень долгое время - где-то два-четыре года, цены не будут меняться... Бурный рост цен 2020 года будет нивелирован на дистанции последующих: инфляционные процессы в России не прекратятся, зато на рынке недвижимости котировки значительно не изменятся. В ближайшие годы, вероятней всего, мы продолжим жить с текущей ценовой реальностью"

Алексей Попов, - руководитель аналитического центра ЦИАН, 9 марта 2021, источник

"Если мы отмотаем на три года назад, то квартиры на стадии котлована (в Москве - прим.ред.) были на 30% дешевле, чем уровень цен на приличное вторичное жилье. Сейчас эта разница сократилась ровно втрое - до 10%. Низкие цены на котловане - это больше не априорное преимущество новостроек. В январе 2021 года в Московском регионе число лотов, где предполагается заключение договора с применением эскроу-счетов, впервые превысило продажи по старой схеме. Цены на первичное жилье в Москве в 2020 году выросли в среднем на четверть. В структуре роста 15-17 процентных пунктов приходится на влияние льготной ипотеки, 7-8 процентных пунктов - на переход строительной отрасли на счета эскроу, остальная доля удорожания связана с влиянием информационного фона"

Вениамин Голубицкий, - президент ГК "Кортрос", 9 марта 2021, источник

"В 2021 году цены не будут расти столь стремительно, как в 2020-м, но все же можно с уверенностью говорить, что в среднесрочной перспективе они станут выше на 10-15%. Спрос на недвижимость сохранится и останется стабильным даже в случае отмены программы льготного ипотечного кредитования"

http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/ekspertyi-ob-ipoteke-i-nedvijimosti-ipotechnyiy-bumerang-105

<https://kortros.ru/press/publications/eksperty-ob-ipoteke-i-nedvizhimostiipotechnyy-bumerang-105>

Rosinvest.com, Москва, 17 марта 2021

Около 500 компаний аккредитовано для строительства ИЖС

"Возможность реализовывать проекты ИЖС с помощью ипотеки получили подрядчики в 68 регионах России. Всего около 500 компаний аккредитованы Банком", - говорится в сообщении.

В нем отмечается, что в ТОП-10 регионов по количеству аккредитованных компаний входят Московская область, Башкортостан, Санкт-Петербург, Новосибирская и Нижегородская области, Удмуртия, Самарская и Тюменская области, Саха и Татарстан.

В Банке ДОМ.РФ получить ипотеку на строительство загородного дома можно по ставке от 6,1%. На данный момент в Банк ДОМ.РФ поступило около 2 тысяч обращений от потенциальных заемщиков в объеме 7 миллиардов рублей. Больше всего заявок на оформление кредитов получено из Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Тюменской, Ленинградской и Нижегородской областей, а также из Татарстана.

Напомним, что 1 марта Банк ДОМ.РФ выдал первую ипотеку на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) с использованием проектного финансирования и счетов эскроу.

В декабре банк ДОМ.РФ запустил пилотную программу льготной ипотеки на индивидуальное жилищное строительство для семей с детьми. Кредит на строительство жилого дома можно оформить по ставке от 6,1%. Ожидается, что в рамках "пилота" может быть выдано кредитов на 2,2 млрд рублей.

С 1 июля 2019 года застройщики жилья обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, их кредитуют банки. При этом определены критерии проектов, которые могут быть достроены после 1 июля без перехода на новую схему финансирования.

<http://rosinvest.com/novosti/1435405>

Похожие сообщения (3):

* [СМПРО (cmpro.ru), Москва, 18 марта 2021, Строительство. Около 500 компаний аккредитовано для строительства ИЖС](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/stroitel_stvo._okolo_500_kompanii_akkreditovano_dlya_stroitel_stva_izhs.html)
* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 марта 2021, Строительство. Около 500 компаний аккредитовано для строительства ИЖС](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247413972)
* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 марта 2021, Около 500 компаний аккредитовано для строительства ИЖС](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247358543)

Новые Известия (newizv.ru), Москва, 17 марта 2021

Квартиры в новостройках стали дефицитом

Спрос на новостройки в России превысил предложение, а портфель готовой к продаже площади уже исчерпан в большинстве регионов, констатировал министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин.

- Практически в каждом регионе закончились свободные квартиры у застройщиков, сегодня спрос превышает предложение, и в этой связи активный заход во все субъекты РФ конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства России, - приводит ТАСС слова министра.

В Росстате указывали, что в 2020 году на 5,9% упали объемы жилищного строительства. Застройщиками было сдано 75,5 млн кв. м. Спрос на жилье, тем временем, резко вырос. Причиной тому стали сниженные ставки по ипотеки, льготные ипотечные программы.

Всего за прошлый год граждане взяли ипотеку на 4,3 трлн рублей. Долг перед кредитными организациями таким образом вырос до рекордных показателей. В течение периода с января по февраль 2021-го банки нарастили продажи ипотечных кредитов на 40%.

Это привело к подорожанию квартир в городах-миллионниках. В среднем, цены на жилую невидимость подросли на 15,7% по сравнению с прошлым годом.

Стоимость квадратного метра в московских квартирах взлетела до 212,8 тысячи рублей, что стало рекордным показателем и на 16% превысило мартовское значение прошлого года.

Новостройки дорожают также из-за роста себестоимости самого строительства. На систему эскроу-счетов переходит все больше проектов при все еще действующей программе льготной ипотеки.

Напомним, что эта программа была введена в 2020 году. Она стала частью антикризисных мер правительства, разработанных для борьбы с последствиями пандемии. В отличие от программ коммерческих займов, льготная ипотека предусматривает ставку примерно вдвое ниже стандартной - 6,5% годовых.

Сейчас премьер-министр Михаил Мишустин дал поручение Минфину, Минстрою и Центробанку до середины апреля подготовить предложения по дальнейшей реализации льготных ипотечных программ в России. Отметим, что 11 марта Набиуллина заявила, что считает необходимым продлить программу не по всей стране, а лишь в 24 российских регионах, где предложение превышает спрос на жилье.

<https://newizv.ru/news/society/17-03-2021/kvartiry-v-novostroykah-stali-defitsitom>

Все новостройки (vsenovostroyki.ru), Москва, 17 марта 2021

Спрос на жилье во многих регионах РФ превосходит предложение

Во многих регионах страны власти фиксируют активное вымывание предложения жилья. У застройщиков заканчиваются лоты в продаже. Об этом сообщил Ирек Файзуллин, занимающий пост министра строительства и ЖКХ РФ.

По словам министра, спрос на жилье существенно превосходит предложение, что приводит к ситуации, при которой в некоторых регионах страны полностью исчезают из продажи лоты в новостройках. Такая ситуация требует от правительства активных действий. Ирек Файзуллин отмечает, что по данным опросов, больше 60% населения страны хотят улучшить условия проживания. Поэтому реализация плана по созданию 1 млрд кв. м жилья к 2030 году имеет важное стратегическое значение.

Власти предпринимают различные шаги по поддержке строительной отрасли для восстановления докризисных объемов строительства и их наращивания, чтобы выти на запланированные показатели. Сейчас основным инструментом на рынке долевого строительства являются счета эскроу. С их открытием ведется строительство 54% многоквартирных домов в стране. Такой инструмент создан для защиты интересов дольщиков и снижения риска появления в стране новых недостроев.

<https://vsenovostroyki.ru/news/18979/>

FxTeam (fxteam.ru), Москва, 17 марта 2021

В России закончились квартиры

На российском рынке недвижимости возник дефицит новых квартир.

Спрос на жилье резко вырос из-за снижения ставок по ипотечным кредитам и программы государственных льгот.

Спрос на жилье в России превысил предложение, в связи с чем почти во всех регионах России у застройщиков закончились выставленные на продажу квартиры. Об этом сообщил во вторник министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на саммите деловых кругов "Сильная Россия", пишет ТАСС.

Согласно аналитическим данным и опросам, две трети российских семей хотят сменить или улучшить жилье. В этой связи 1 млрд кв. метров жилья, который должен быть построен в России до конца 2030 года, будет востребован, уверен министр.

По данным Росстата, в прошлом году объемы жилищного строительства в России упали на 5,9%. Всего застройщики сдали 75,5 млн кв. метров. Спрос на жилье при этом резко вырос из-за снижения ставок по ипотечным кредитам и программы государственных льгот.

В прошлом году россияне взяли ипотеку на 4,3 трлн рублей, увеличив долг перед банками до рекордного. В результате на первичном рынке квартиры в городах-миллионниках за год подорожали в среднем на 15,7%.

Новостройки дорожают, поскольку растет себестоимость строительства, все больше проектов переходят на систему эскроу-счетов, а кроме того, сохраняется программа льготной ипотеки, отмечают в Аналитическом центре ЦИАН.

По итогам февраля полная стоимость ипотеки в России опустилась до нового минимума - 8,6% годовых. Это произошло из-за усилившейся конкуренции в начале 2021 года за качественных заемщиков среди крупнейших банков, пишет Коммерсант.

Предпосылок для дальнейшего снижения ставок немного, но из-за удорожания депозитов, а также после окончания действия льготной государственной программы участники рынка ожидают повышения ипотечных ставок.

Чтобы оперативно следить за рынками и всегда быть наготове, достаточно открыть демо-счет и скачать торговую платформу.

<https://www.fxteam.ru/finance/233632.html>

Похожие сообщения (1):

* [Gurutrade.ru, Окленд, 17 марта 2021, В России закончились квартиры](https://www.gurutrade.ru/news/v-rossii-zakonchilis-kvartiry-1615963152.html)

РБК (rt.rbc.ru), Казань, 17 марта 2021

Год выздоровления: в банках РТ ожидают снижение спроса на кредиты

Автор: Ренкова Татьяна

Кризис 2020-го для банковской системы РФ и РТ прошел иначе, чем в 2008 и 2014 годы. Обошлось без отзывов лицензий, некоторым игрокам удалось нарастить портфель. В текущем году спрос на кредиты может снизиться

Меры государственной поддержки населения и бизнеса в сложном 2020 году реализовались в РФ через банки, отметил в интервью РБК Татарстан управляющий банком "Открытие" в РТ Дамир Габдулхаков. Система выстояла, все работавшие на рынке игроки сохранили лицензии. Прибыль банковской отрасли на фоне других сегментов экономики сократилась в период пандемии незначительно. Портфели удалось нарастить. При этом предпочтения и физлиц, и юрлиц претерпели изменения.

Банки и пандемия

- Завершившийся 2020 год стал беспрецедентным для всего мира. Обозначьте основные тенденции, которые привнесла и закрепила пандемия в банковском секторе?

Ситуация 2020 года существенно отличается от кризиса 2014-2015 годов, когда значительно просели банковская сфера, страхование, произошел резкий рост процентных ставок. Например, по депозитам ставки выросли с 9-12% до 20%. Некоторые банки тогда пошатнулись и не смогли пережить сложный период.

В прошлом году ничего подобного не произошло, ни один банк не объявил о несостоятельности, а ставки во главе с ключевой ставкой продолжили снижаться. Банковская система выучила уроки предыдущих кризисных ситуация и в прошлом году повела себя устойчиво: были созданы достаточные резервы, были усовершенствованы механизмы страхования рисков и проверки заемщиков, ранее взятые кредиты обратно не истребовали и так далее.

Совокупный кредитный портфель банка "Открытие" в Татарстане вырос по состоянию на 1 января 2021 года, к аналогичному периоду прошлого года, в 1,7 раза. Объем кредитного портфеля на начало года составил порядка 20 млрд руб., на 1 января 2020-го - 12 млрд. Сумма средств клиентов в банке достигла в 2020 году 16 млрд рублей против 13,5 млрд по итогам 2019 года.

Вообще, в 2020 году разные отрасли экономики чувствовали себя по-разному. Если общее сокращение прибыли составило к предыдущему году 40%, то в банковском секторе отрицательная динамика составила 6,3%. Может быть, положительную роль для банковского сектора сыграл тот факт, что значительная часть мер господдержки населения и бизнеса реализовались через банки.

Еще одна особенность прошлого года - активы банков росли. Но рост происходил, в основном, из-за валютной переоценки (рубль, как вы помните, обесценился почти на 20%) и вложений в ценные бумаги банков. Реальный кредитный портфель юрлиц практически не увеличился, чего не скажешь о пассивах, объем которых за год вырос на 60%. То есть средства у компаний есть. Но модель поведения изменилась: предприятия бояться инвестировать в условиях неопределенности, перейдя к тактике сбережения, накопления и ожидания.

Читайте на РБК Pro

Как выросли зарплаты айтишников за год Как маркетинговая ошибка Pepsi обернулась катастрофой - Bloomberg Мебель в алмазах: как заработать ₽60 млн, торгуя стульями в Instagram Как китайские электрокары за $10 тыс. перекроят автопром

- Как пандемия коронавируса изменила поведение розничных клиентов?

Предпочтения клиентов изменились. Если ранее средства хранились на депозитах и срочных вкладах, то сейчас людям важен моментальный доступ к деньгам без потери процентов. Доля средств на срочных счетах в пользу краткосрочных инструментов (накопительные счета и счета до востребования) сокращается. Мы видим высокий интерес к продуктам с инвестиционной составляющей. Например, по итогам 2020 года продажи инвестиционных продуктов и накопительного страхования жизни выросли в 2 раза, по сравнению с аналогичным периодом прошлым года: за 2020 год банк в РТ разместил почти 1 млн рублей). Это говорит о том, что клиенты уходят в альтернативные каналы инвестирования. Это хорошая тенденция, чем больше количество и масса инвесторов на фондовом рынке, тем он устойчивее к стрессам. Но необходимо чтобы все участники этого рынка понимали риски и были готовы к волатильности.

Объем выдач кредитов наличными и кредитных карт сохранился на уровне прошлого года, несмотря на опасения по падению спроса из-за сократившихся доходов населения и двухмесячного локдауна, когда не работала часть офисов банка.

Ипотечная активность

- Какую роль сыграла ипотека с господдержкой под 6,5%?

Программа ипотеки с господдержкой стала одним из основных драйверов роста рынка потребительского кредитования. Активность физлиц существенно снизилась в марте-апреле 2020 года. Но с июля начался рост на 10-12% к аналогичному периоду предыдущего года.

Объем выдачи ипотеки и кредитов наличными в 2020 году по увеличился на 47% и достиг порядка 6 млрд рублей. Число активных розничных клиентов в РТ достигло 43,3 тыс. человек. Объем выданных с начала 2020 года в РТ жилищных кредитов превысил 4 млрд рублей, что почти в 2 раза больше по портфелю и по объемам выдачи, чем годом ранее. По программам с господдержкой было выдано свыше 1 млрд рублей.

Рекордно низкие ставки на ипотеку вызвали повышенный спрос на программы рефинансирования ранее выданных ипотечных кредитов: по данной программе проходил каждый 4-й выданный кредит. Думаю, что в этом году эта тенденция продолжится, скорее всего, нас ждет усиление борьбы между банками за клиентов по этому продукту.

- В настоящее время в правительстве страны решается вопрос о пролонгировании программы ипотеки с господдержкой под 6,5%. Глава ЦБ Эльвира Набиуллина предложила продлить ее для 24 регионов РФ, в числе которых Татарстана нет. Как вы думаете, какова вероятность дифференцированной пролонгации льготной программы?

Если программа с господдержкой не будет пролонгирована, то, думаю, ничего катастрофического не произойдет. Ставки по рынку незначительно превышают проценты по льготной программе. Возможно, спрос немного снизится, поскольку сейчас в ожидании завершения программы многие принимают решение о покупке квартиры - играет роль психологический фактор. Не стоит ждать и роста стоимости жилья: у людей есть предел платежеспособности, и если ипотека станет чуть дороже, то стоимость квадратного метра понизится, либо цены будут корректироваться за счет различных акций и скидок.

В ЦБ опасаются повторения той ситуации, что сложилась в Японии, где до сих пор миллионы людей платят ипотеку лет по 15, и остаток долга превышает стоимость жилья. Но у нас такое вряд ли возможно. Я думаю, если программа ипотеки будет пролонгирована, то для всех регионов, а не для части из них.

- В 2020 году в Татарстане на 16% увеличилось количество договоров долевого участия в строительстве, договоров с использованием счетов эскроу возросло к позапрошлому году в 7 раз. Как вы оцениваете механизм проектного финансирования, спустя почти 2 года с его обязательного внедрения?

Переход на эскроу-счета вызывал опасения у застройщиков, но сейчас бизнес оценил положительные стороны данной системы финансирования строительства.

Если раньше компании приходилось вести строительство на собственные средства, либо открывать продажи на нулевом цикле, предоставляя скидку. При этом был риск, что строительство не будет завершено. Разница в цене на начальном и финальном этапах строительства могла составлять 30-40%. Кроме того, продажи идут неравномерно: летом менее интенсивно, осенью и перед новым годом - активнее, в результате, график работ смещался, и так далее.

Сейчас банк анализирует проект и берет на себя риски. При этом переход на проектное финансирование не привел и к подорожанию жилья, чего тоже опасались застройщики. Средняя ставка по кредиту, срок которого составляет 1-1,5 года, 2%, переплата - 1%.

Мы на сегодня финансируем строительство 34 жилых домов, площадью 420,8 тыс. кв. м, на 5,5 тыс. квартир на общую сумму в 16,6 млрд руб.

Именно активным взаимодействием с застройщиками обусловлен рост в 2,5 раза кредитного портфеля в сегменте крупного корпоративного бизнеса банка в РТ, который достиг порядка 10 млрд рублей.

- Выросла ли на фоне пандемии просроченная задолженность?

По физлицам просрочка увеличилась незначительно - с 4 до 4,3%. По юрлицам просроченная задолженность не растет с 2019 года. Это говорит о том, что банковская система достаточно здоровая, клиенты более взвешенно начали подходить к вопросам заемных средств, выросла финансовая грамотность физических и юридических лиц. Например, ранее многие компании совершали ошибку, кредитуя оборотными кредитами долгосрочные проекты - стройки, запуск производственной линии и так далее. Сейчас инвестпроекты финансируют инвестиционными кредитами, взятыми на тот же срок, на который рассчитана окупаемость проекта.

В стране на сегодня работают 365 банков. Из них только 57 имеют долю просроченных кредитов портфеле свыше 20%. И на них приходится всего 3,5% всего банковского сектора.

Поддержка бизнеса

- В 2020 году в беспрецедентно тяжелом положении оказался малый и средний бизнес. Но при этом число субъектов МСП сократилось на 2,3%. На ваш взгляд, без господдержки и льготных банковских продуктов компаниям удалось бы устоять?

Действительно, в прошлом году звучали опасения, что многие компании не переживут пандемию, локдаун и их экономические последствия. К счастью, мы не видим таких критических явлений.

Во многом это объясняется беспрецедентным объемом поддержки, который оказали предпринимателям и государство, и банки. В Татарстане 55 клиентов реструктуризировали кредиты на общую сумму 1,1 млрд рублей. Заемные средства на поддержку бизнеса получили 74 клиента на общую сумму 145 млн рублей.

Однако ошибочно полагать, что весь объем бизнеса - это исключительно реструктуризации и льготные кредиты. Сейчас в условиях кризиса многие компании и различные сектора экономики чувствуют себя вполне неплохо и расширяют производство. Например, транспортные услуги, пищевая промышленность, производство - их объемы не сокращались и в текущих реалиях они пользуются конъюнктурой и привлекают финансирование на свои инвестиционные проекты. Наша активная клиентская база клиентов малого и среднего бизнеса в РТ за год увеличена на 15% и достигла 4,2 тысячи клиентов.

В целом, меры поддержки бизнеса можно оценить, как эффективные, волны банкротств компаний мы не наблюдаем. Остается надеяться, что эта тенденция сохранится и предприятия, выстояв в 2020 году, не начали закрываться в будущем. Так, например, происходило во время кризиса 2008 года. Но на сегодня никаких предпосылок этому мы не видим.

- Какая ситуация сложится, по вашему мнению, в банковском секторе в 2021 году?

В 2021 году на рынке банковских услуг высока вероятность замедления темпов роста кредитования юридических лиц - по причине высокой конкуренции с долговых рынков капитала, а также возможными отложенными эффектами от снижения качества кредитов и необходимости досоздания резервов. Более низкая динамика ожидается и в отношении ипотечного кредитования.

Технически замедлению темпов роста кредитования будет также способствовать процесс секьюритизации ипотеки, когда пул ипотечных кредитов передается специальному юридическому лицу (SPV), под обеспечение этих кредитов выпускаются ценные бумаги, которые постепенно продаются на финансовом рынке. Эта операция помогает банку освободить ресурсы для выдачи новых кредитов, но одновременно и "технически" уменьшает объем ипотечных кредитов на балансе банков.

С другой стороны, низкий уровень ставок и восстановление реальных доходов населения должны придать ускорение более рискованным продуктам, которые в 2020 году оставались в тени - потребительским и автокредитам. И если темпы роста ипотеки в 2021 году значительно замедлятся, то темпы роста потребительских и автокредитов, наоборот, ускорятся с текущих 6-7% до 12% в 2021 году.

Наступивший год будет сложным для банковской системы с точки зрения привлечения вкладов физических лиц. Низкий уровень ставок - прежде всего, кредитования - на фоне высокой инфляции не позволяют банкам предложить населению положительные реальные (за вычетом инфляции) ставки. Так, ставка трехлетних ОФЗ сейчас составляет порядка 5% при инфляции в январе выше 5,2%. Отрицательные в реальном выражении ставки будут приводить к постепенному перетеканию клиентов в валюту и инструменты финансового рынка.

Банкам придется конкурировать с брокерами и управляющими компаниями и удерживать клиентов за счет удобного сервиса, а также гибридных продуктов с повышенной ставкой при размещении части средств в ценные бумаги. Также, не исключено, что банки начнут наращивать кредитование клиентов-нерезидентов в валюте, учитывая, что ставки привлечения в валюте равны практически нулю.

<https://rt.rbc.ru/tatarstan/17/03/2021/60519f789a794755f5e1563f>

Похожие сообщения (2):

* [Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 17 марта 2021, Год выздоровления: в банках РТ ожидают снижение спроса на кредиты](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/03/17/god-vizdorovleniya-v-bankah-rt-ozhidayut-snizhenie-sprosa-na-krediti)
* [Katashi.ru, Москва, 17 марта 2021, Год выздоровления: в банках РТ ожидают снижение спроса на кредиты](https://katashi.ru/news/2967129/)

Nashgorod.ru, Тюмень, 17 марта 2021

Более 2 тысяч тюменских семей смогут улучшить жилищные условия

Во вторник, 16 марта, на II Градостроительном форуме глава регионального управления строительства Павел Перевалов сообщил, что на реализацию жилищных программ в Тюменской области в текущем году будет выделено более 5 млрд рублей.

По словам руководителя областного ГУС, в 2021 году в жилищные программы планируется вложить не менее 5 млрд рублей, а это позволит 2 251 семье улучшить жилищные условия. В прошлом году в другое жилье переехала 2 641 семья.

"Проектное финансирование на сегодняшний день прочно вошло в регион. В Тюменской области с использованием эскроу-счетов идет строительство 112 домов, общая площадь которых составляет 1 млн 175 тысяч квадратных метров, а это в свою очередь 64% от общего количества", - добавил Перевалов.

Кроме того, специалист отметил, что росту спроса в этой отрасли поспособствовала программа льготной ипотеки. В январе прошлого года порядка 1 149 тюменцев оформили кредиты, а в текущем году за тот же период - 1 523, что на 33% больше. В общей сложности с начала действия программы ипотечных кредитов по льготной ставке выдано на сумму размером более 35 млрд рублей.

Сюжеты:

Тюмень

<https://nashgorod.ru/news/society/17-03-2021/bolee-2-tysyach-tyumenskih-semey-smogut-uluchshit-zhilischnye-usloviya>

ТАСС, Москва, 17 марта 2021

"Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России

Предложение будет доступно со второго полугодия 2021 года

МОСКВА, 17 марта. /ТАСС/. Комплексные решения для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) - проектное финансирование для застройщиков и льготные условия по ипотеке для покупателей частных домов - будут предлагаться во всех регионах России со второго полугодия 2021 года. Об этом ТАСС сообщил в среду вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сергей Бессонов.

В конце февраля сообщалось, что Сбербанк запустил пилотный проект развития ИЖС - застройщик в Липецкой области получит проектное финансирование в размере 0,5 млрд рублей для возведения таунхаусов, а покупатели - льготную ипотеку по ставке от 6,2%.

"Во втором полугодии решение для ИЖС станет массовым продуктом, который мы начнем предлагать клиентам во всех регионах Российской Федерации", - сказал Бессонов.

По его словам, помимо Липецкой области, где была реализована пилотная сделка, в первом полугодии "Сбер" планирует ряд сделок в других регионах. Речь идет о шести новых проектах в Самарской, Пензенской, Ростовской (два проекта), Свердловской областях, а также в Татарстане, уточнил Бессонов. "Ориентировочно в рамках пилотных проектов планируется строительство более 300 домов", - рассказал он.

Ранее министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин сообщал, что законопроект, который распространит механизм счетов эскроу на индивидуальное жилищное строительство, планируется внести в Госдуму в весеннюю сессию. Кроме того, Минстрой РФ разрабатывает механизмы ипотечного кредитования объектов ИЖС. По словам Файзуллина, без развития индивидуального жилищного строительства невозможно выполнить национальную задачу по введению 1 млрд кв. м жилья до 2030 года.

<https://tass.ru/nedvizhimost/10921013>

Похожие сообщения (15):

* [РИА 82 (ria82.ru), Севастополь, 17 марта 2021, Льготная ипотека на частные дома может заработать по всей России](https://ria82.ru/news/v-strane/lgotnaya-ipoteka-na-chastnye-doma-mozhet-zarabotat-po-vsey-rossii)
* [Kreditos (kreditos.ru), Москва, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России](https://www.kreditos.ru/news/sber-planiruyet-rasprostranit-lgotnuyu-ipoteku-na-chastnyye-doma-na-vse-regiony-rossii)
* [Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 17 марта 2021, "Сбер" распространит льготную ипотеку на частные дома на всю страну](https://www.irn.ru/news/140493.html)
* [Banki.ru, Москва, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10943147)
* [Российский юридический портал (jur24pro.ru), Москва, 17 марта 2021, Сбер планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России](https://jur24pro.ru/news/sber-planiruet-rasprostranit-lgotnuyu-ipoteku-na-chastnye-doma-na-vse-regiony-rossii-671039/)
* [Katashi.ru, Москва, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России](https://katashi.ru/news/2967075/)
* [BankoDrom.ru, Москва, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России](https://www.bankodrom.ru/novosti/314078/)
* [Finanz.ru, Москва, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/sber-planiruet-rasprostranit-lgotnuyu-ipoteku-na-chastnye-doma-na-vse-regiony-rossii-1030217977)
* [Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-165173.html)
* ТАСС # Единая лента, Москва, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России
* ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России
* ТАСС # Российские новости, Москва, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России
* ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 17 марта 2021, "Сбер" планирует распространить льготную ипотеку на частные дома на все регионы России
* [БезФормата Липецк (lipeck.bezformata.com), Липецк, 17 марта 2021, Реализуемый в Липецкой области пилотный проект "Сбер" планирует распространить на все регионы России](https://dobrinka.bezformata.com/listnews/pilotniy-proekt-sber-planiruet/92070393/)
* [Добринские вести (dobvesti.ru), п. Добринка, 17 марта 2021, Реализуемый в Липецкой области пилотный проект "Сбер" планирует распространить на все регионы России Добринские вести](https://dobvesti.ru/opyt-lipetskoj-oblasti-sber-planiruet-rasprostranit-na-vse-regiony-rossii.html)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 17 марта 2021

Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов

МОСКВА, 17 мар - РИА Недвижимость. Сбербанк предложил упростить условия льготного кредитования застройщиков с низкомаржинальными проектами строительства жилья, рассказал РИА Недвижимость вице-президент банка Сергей Бессонов.

Осенью президент России Владимир Путин поручил правительству поддержать низкомаржинальные проекты строительства жилья, предусмотрев субсидирование государством процентной ставки по кредитам застройщиков. Позднее правительство утвердило финансирование программы поддержки на 2021 год в объеме примерно 6,8 миллиарда рублей. Получить субсидированные кредиты могут девелоперы, осуществляющие строительство жилья с привлечением средств граждан через эскроу-счета в регионах, в которых среднедушевые доходы ниже таковых в целом по России на 15% или более. Действие программы распространяется на 49 регионов.

Как сообщил Бессонов, Сбербанк получил почти половину всего лимита госпрограммы - 3 миллиарда рублей - и сейчас рассматривает в качестве потенциальных получателей льготного кредитования около 80 проектов застройщиков с примерным бюджетом около 40 миллиардов рублей. По оценке вице-президента банка, из этого пула в реальные сделки будет конвертировано примерно 50-70% проектов.

"Кроме того, "Сбер" предложил расширить механизм субсидирования низкомаржинальных проектов жилья, и сейчас мы ведем переговоры с Минстроем. Мы предлагаем отказаться от ограничения по сумме бюджета проекта в размере не более 500 миллионов рублей, так как в этом случае только треть низкомаржинальных проектов в России смогут рассчитывать на субсидию, а комплексные застройки вовсе не попадут под субсидирование", - рассказал он.

Также кредитная организация предлагает резервировать средства для банков под каждый проект на всю инвестиционную фазу, например, с использованием номинального счета. Как пояснил Бессонов, по каждому проекту одобрение субсидии происходит каждый месяц, средства в бюджете могут закончиться и субсидирование может прекратиться в середине проекта.

Помимо этого, Сбербанк хочет исключить ежемесячную проверку отсутствия у заемщика задолженности по налогам, так как любая техническая просрочка может повлечь отказ в получении субсидии и ее возврат, добавил топ-менеджер кредитной организации.

<https://realty.ria.ru/20210317/sberbank-1601520940.html>

Похожие сообщения (13):

* [Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов](http://ancb.ru/news/read/10944)
* [RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021, RUcountry передает, что: Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов](http://rucountry.ru/news/sberbank_predlogil_uprostit_kreditovanie_nizkorentabelnyh_developerov_178392.html)
* [Hornews.ru, Саранск, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов - Недвижимость, 17.03.2021](https://hornews.ru/2021/03/17/sberbank-predlozhil-uprostit-kreditovanie-nizkorentabelnyh-developerov-nedvizhimost-17032021.html)
* РИА Новости # Эксклюзивы, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов
* РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов
* РИА Новости # Финансы и банки, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов
* РИА Новости # Все новости, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов
* РИА Новости # Экономика: главное, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов
* РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов
* РИА Новости # Главное, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов
* [Mfd.ru, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов](http://mfd.ru/news/view/?id=2414308&companyId=1)
* ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов
* [Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 17 марта 2021, Сбербанк предложил упростить кредитование низкорентабельных девелоперов - Недвижимость, 17.03.2021](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68634537/)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 17 марта 2021

Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии

МОСКВА, 17 мар - РИА Недвижимость. Сбербанк предложит ипотеку на частные дома в качестве массового продукта, доступного во всех регионах России, во втором полугодии, рассказал РИА Недвижимость вице-президент банка Сергей Бессонов.

Он напомнил, что банк уже заключил пилотную сделку в Липецкой области, предоставив комплексное решение по кредитованию индивидуального жилищного строительства (ИЖС), предусматривающее проектное финансирование девелопера и льготные условия ипотеки для покупателей жилья.

В первом полугодии Сбербанк намерен профинансировать еще шесть проектов ИЖС в Самарской, Пензенской, Ростовской, Свердловской областях и Татарстане. Ориентировочно в рамках пилотных проектов планируется строительство более 300 домов, сообщил Бессонов.

"Во втором полугодии решение для ИЖС станет массовым продуктом, который мы начнем предлагать клиентам во всех регионах России", - добавил вице-президент банка.

<https://realty.ria.ru/20210317/ipoteka-1601526665.html>

Похожие сообщения (14):

* [RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии](http://rucountry.ru/news/sberbank_predlogit_ipoteku_na_chastnye_doma_po_vsei_rossii_vo_ii_polugodii_178391.html)
* [ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/sberbank-ipoteka-na-chastnyie-doma-po-vsey-rossii)
* [Hornews.ru, Саранск, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии - Недвижимость, 17.03.2021](https://hornews.ru/2021/03/17/sberbank-predlozhit-ipoteku-na-chastnye-doma-po-vsey-rossii-vo-ii-polugodii-nedvizhimost-17032021.html)
* РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии
* РИА Новости # Экономика: главное, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии
* РИА Новости # Эксклюзивы, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии
* РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии
* РИА Новости # Финансы и банки, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии
* РИА Новости # Все новости, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии
* РИА Новости # Регионы РФ, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии
* РИА Новости # Главное, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии
* [Mfd.ru, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии](http://mfd.ru/news/view/?id=2414307&companyId=1)
* ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии
* [Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 17 марта 2021, Сбербанк предложит ипотеку на частные дома по всей России во II полугодии - Недвижимость, 17.03.2021](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68634536/)

Коммерсантъ (kommersant.ru/apps), Москва, 17 марта 2021

"Мы сопровождаем застройщиков на всех стадиях: от старта до дивидендов"

Бывший директор по правовым вопросам девелоперской компании Capital Group создал собственную юридическую компанию

Даже в самые сложные времена на российском юридическом рынке появляются новые яркие игроки - экс-директор по правовым вопросам девелоперской компании Capital Group Андрей Большаков объявил о создании фирмы Bolshakov & Partners со специализацией в сфере недвижимости. Он знает, почему московские застройщики станут больше платить за пользование землей, смогут участвовать в развитии промышленных территорий и вскоре активно устремятся на региональные рынки.

- До того как основать юридическую фирму Bolshakov & Partners, вы долгое время работали в Capital Group. Что побудило вас уйти и создать собственную компанию?

- Это была моя давняя мечта - создать свою собственную юридическую фирму, которая будет помогать бизнесу развиваться. Предпринимательский дух проснулся во мне довольно рано, а практическую юридическую деятельность я начал на втором курсе института. Мы с другом занимались регистрацией юридических лиц: было интересно попробовать, каково это - самим зарабатывать деньги, параллельно продолжая изучать право.

Дальнейшая моя карьера развивалась в корпоративной среде. До того как начать работу в Capital Group, я руководил управлением дочерних и зависимых обществ ПАО "ГМК "Норильский никель"", юридическим департаментом ЗАО "Промсвязьнедвижимость" ("ПСН Групп"), был главой юридического департамента Prime Property Management. С последней позиции я перешел на должность директора по правовым вопросам Capital Group.

Работа была невероятно насыщенной - приходилось заниматься самым широким кругом задач: от сопровождения комплексных сделок по купле-продаже активов до привлечения финансирования (совокупный объем сделок, в которых я принимал участие, превысил 50 млрд руб.), от взаимодействия с государственными органами до оформления партнерства с российскими компаниями по крупнейшим жилым проектам Москвы. Доводилось вести сложные судебные споры.

Последние два года, работая в Capital Group, я обдумывал идею заняться собственной практикой. Первой причиной, по которой я это сделал, была назревшая внутренняя потребность в большей профессиональной и личной реализации. Вторая заключалась в том, что, работая "на себя", ты можешь оказывать услуги и делиться опытом с несоизмеримо большим количеством людей, чем на посту корпоративного юриста. Поэтому в ноябре 2020 года я покинул Capital Group для осознанного перехода в свободное плавание.

- Были ли в вашей практике дела, которыми вы гордитесь?

- Значимых кейсов за время работы было достаточно. Работая в "ПСН Групп", я участвовал в подготовке компании к IPO, затем сопровождал сделку по продаже "НПФ "Норильский Никель"" (сейчас НПФ "Наследие". - "Ъ") фонду UCP. Участвовал в формировании позиции в широко известном судебном деле "Вымпелкома" против "Тизприбора" по валютной ставке в договоре аренды.

Благодаря работе в двух топовых строительных компаниях Москвы, "Промсвязьнедвижимости" и Capital Group, мне довелось создавать с нуля уникальные, символьные проекты, сформировавшие ландшафт города. Это дало колоссальный опыт по сопровождению и реализации девелоперских кейсов на всех стадиях: от стартовой идеи, когда акционер еще только высказывал намерение купить площадку, до дивидендов, которые он получал по завершении строительства. Я особо горжусь проектами, которые Capital Group воплощала совместно с крупными игроками рынка. Например, в партнерстве с группой компаний "Медси" (АФК "Система") мы строили ЖК "Небо", три жилых небоскреба бизнес-класса. В этом проекте "Медси" и Capital Group выступали равноценными партнерами, работая на условиях полного паритета, а структурирование корпоративного договора было непростым, но весьма интересным. Конечный результат устроил всех: проект достроили и ввели в эксплуатацию, а оба акционера остались довольны.

Еще одно дело, опыт по которому я считаю важным, - недостроенный объект на улице Бочкова, 11а, который Capital Group в 2017 году получила от банкротящегося СУ-155 в качестве социальной нагрузки. Мы взялись исполнить обязательства застройщика перед обманутыми дольщиками - физическими лицами - на момент нашего входа в проект их насчитывалось около сотни. Фактически мы были пионерами в этой истории: нужно было урегулировать отношения с пайщиками, учесть их интересы, при этом не забыв свои, и не потерять актив. В итоге мы успешно справились с задачей: разработали механизм, по которому участники строительства получили права на квартиры, ранее приобретенные ими через ЖСК.

- Чем занимается ваша новая юридическая фирма Bolshakov & Partners?

- Мы "бутиковая" фирма с акцентом в сфере недвижимости. Вся отраслевая экспертиза, которую мы накопили за предыдущие 15 лет, и глубокое знание рынка позволяют нам разрабатывать сугубо практические решения для московских застройщиков и других игроков рынка недвижимости. В рамках практики мы сопровождаем девелоперские проекты с нуля и до завершения проекта. Наша команда помогает застройщикам оптимизировать расходы, оказывает комплексные услуги по сопровождению сделок, оформлению прав на недвижимость и ведению споров.

Безусловно, на рынке присутствуют фирмы, которые делают практику по недвижимости своим акцентом, но их бизнес в той или иной степени всегда разбавлен и другими услугами. Наша уникальность в том, что мы занимаемся только одним направлением.

- Получается, что на рынке нет равных вам конкурентов - не столько по масштабу, сколько по уровню сосредоточения работы всей фирмы на единственной отрасли?

- Конкуренты есть, но их единицы.

Кроме того, на рынке немного компаний, основанных инхаус-юристом. Гораздо чаще случается, что в крупной юридической фирме происходит "развод" и один из партнеров отделяется и организует свою практику. Когда же строительную компанию покидает инхаус, он обычно переходит работать к одному из конкурентов или своих же консультантов. А наша история, в которой бывший корпоративный юрист создал свою юридическую фирму, стоит особняком.

- Как вы ищете клиентов?

- Работу сарафанного радио никто не отменял - на рынке строительства и девелопмента я довольно известен. Так что клиенты знают, к кому можно обратиться с соответствующим вопросом.

Кроме того, работая в Capital Group, мне посчастливилось взаимодействовать с крупнейшими застройщиками страны. Многие из них доверяют моей экспертизе и готовы продолжить сотрудничество уже в новом качестве.

- Как работает юрист со специализацией в сфере недвижимости? Ему чаще приходится предусматривать возможные риски или в срочном порядке реагировать на внезапные форс-мажоры?

- Долгий опыт работы на инхаус-позиции помогает мне предугадывать развитие событий, подсказывая заказчику, как тот или иной сценарий покажет себя в долгосрочной перспективе. Кроме того, я всегда работаю в интересах бизнеса и стараюсь повернуть ситуацию в нужное русло, а не ищу юридические нюансы, препятствующие решению. Выход есть всегда - как и практический алгоритм, который сулит клиенту минимальные риски и наибольшую выгоду.

Что касается методов работы, здесь важен баланс. На многих этапах - подготовке договоров или проведении due diligence - лично я предпочитаю играть на опережение. Но бывает, что клиент прибегает с возгласом: "Помогите, все пропало!", и тогда приходится выступать в роли пожарной команды. В целом пропорция реактивности и проактивности - пятьдесят на пятьдесят.

- Поговорим о практике. В ближайшее время Минстрой России планирует уточнить критерии апартаментов, которые приравняют их к жилью. Речь идет о тарифах ЖКУ, учете таких зданий в общем объеме вводимого жилья и их капитальном ремонте. Как вы думаете, инициатива ведомства приведет к изменению статуса апартаментов?

- На текущий момент это неизвестно, хотя дискуссии по теме ведутся уже несколько лет. Нынешняя инициатива министерства пока не отвечает на вопрос о том, какие объекты будут приравнены к жилью, а какие продолжат числиться в нежилых. Я полагаю, что законодатель уравняет этот статус в части возможности постоянно регистрироваться в апартаментах. Также сделает более приемлемым и приближенным к владению квартирой налогообложение. В свое время я совместно с коллегами из Capital Group направлял в Минстрой аналогичную позицию.

Разумеется, новый статус будет осложнен множеством нюансов и оговорок. Апартаменты во многих случаях - это коммерческая недвижимость, и ряд покупателей приобретает ее для использования именно в коммерческих целях. Законодателю придется изобретать сложный правовой продукт и искать баланс. Необходимо учесть интересы и собственников, и власти, поскольку при повышенной ставке бюджет получает больше налогов.

- Недавно московские власти внесли изменения в порядок расчета платы за изменения вида разрешенного использования земли (ВРИ). В каких случаях и для чего застройщику нужно его менять?

- Представим, что застройщик на праве собственности владеет в Москве несколькими зданиями завода, а земельный участок, на котором они расположены, арендует у города. В этом случае размер арендной платы составляет 1,5% от кадастровой стоимости земли.

Допустим, что правила землепользования и застройки предусматривают возможность строительства на таком участке жилья.

Если застройщик захочет возвести на участке жилой дом, а договор аренды содержит условие, что территория предоставлена только под эксплуатацию заводских объектов, ему придется поменять цель предоставления участка с эксплуатации на размещение объектов жилой застройки.

Несмотря на то что правила землепользования и застройки арендованного участка могут предусматривать возможность строительства жилья, застройщику необходимо будет получить разрешение на строительство. При этом оно может быть выдано только при условии изменения цели предоставления земельного участка в договоре аренды земли. Для этого потребуется заключить с Департаментом городского имущества дополнительное соглашение к договору аренды, в котором будет предусмотрено, что на участке можно строить жилой дом, и представить его в Мосгосстройнадзор.

При выпуске дополнительного соглашению к договору аренды департамент пересчитает цену за пользование землей - и плата за аренду участка существенно возрастет. По сути, изменение вида разрешенного использования земельного участка - это один из способов московских властей получить от инвесторов деньги за право строить жилье на территории города.

Прошлогоднее решение мэра Сергея Собянина повысить ставки - от двух до восьми раз - ввергло застройщиков в состояние нокдауна. Прежние финансовые модели компаний стремительно полетели вниз, ведь никто не рассчитывал, что придется платить городу как минимум вдвое больше.

Город таким образом мотивирует застройщиков возводить нежилые объекты вне ТТК. Для того чтобы разгрузить центр, власти предложили компромисс: если застройщики возведут там, где нужно, "места приложения труда" (коммерческую недвижимость, офисы и так далее), государство учтет инвестиции в строительство такого объекта в плате за ВРИ, уменьшив ее на сумму вложений по утвержденной формуле. Грубо говоря, если по новым коэффициентам застройщик должен платить за смену ВРИ 2 млрд руб., то с применением льготы может заплатить 1 млрд.

Экономия очевидна, но пока новый тренд развивается медленно - во многом это связано с тем, что застройщики живут старыми проектами, где такая плата у них не возникала. По моим прогнозам, к середине 2021 - началу 2022 годов вопрос о выросшей плате за ВРИ встанет значительно более остро, чем сейчас.

Поскольку постановление вышло недавно, правильно оформлять критично важную льготу умеют не все. Но если застройщик хочет верно рассчитать финансовые модели будущих проектов, этим вопросом следует озаботиться уже сейчас. Наша фирма с конца прошлого года активно сотрудничает с девелоперами в части консультаций по этому вопросу, и мы рекомендуем заручиться поддержкой экспертов для процедуры оформления льготы.

- Москва начала проводить аукционы на право заключения договора о комплексном развитии промышленной территории (КРТ). В чем суть этого механизма и чем участие в нем может быть полезно застройщикам?

- Недавно принятый закон о КРТ предусматривает реализацию программ обновления городской застройки с привлечением внебюджетных источников. То есть проект финансируется частным инвестором в отношении территории, которая выбирается по решению местных властей. Мне кажется, новая схема послужит для застройщиков таким же дополнительным импульсом, каким оказалась реновация. Условия, прямо скажем, оставляют желать лучшего, ведь государство финансирует возведение реновационного жилья на грани окупаемости строительных компаний, но при этом застройщики получают дополнительную работу. Сегодня эта история выходит на федеральный уровень, и, на мой взгляд, московские застройщики вскоре активно устремятся на региональные рынки, которые в перспективе станут куда привлекательнее.

По новому закону в рамках комплексного развития территорий под снос могут пойти жилые дома, которые не признаны аварийными. У жителей таких домов будут строго определенные варианты действий при сносе дома. С одной стороны, это дает возможность девелоперам более четко понимать сроки решения вопроса с жильцами и начало реализации проекта. С другой стороны, меньшинство граждан, которые не согласны с переездом, будут вынуждены соглашаться на неприемлемые для них условия. Есть разные мнения по этому поводу, но я знаю о ряде реальных случаев в Москве, когда жильцы переехали в более качественные квартиры. Понятно, что от недовольных никуда не деться. Бурная волна негодования поднималась и на старте московской реновации, но затем стихла - именно потому, что город не обманул и люди действительно улучшили свои жилищные условия.

На мой взгляд, комплексное развитие территорий в рамках нового закона пойдет быстрее и понятнее при условии, что застройщики продолжат обеспечивать город и граждан качественным жильем.

- Каково сегодняшнее положение строительной отрасли? Как вы считаете, с чем ей предстоит столкнуться в течение текущего года?

- Конечно, существенно просел сегмент коммерческой недвижимости - за время пандемии люди отвыкли работать в офисах и ходить по магазинам, и быстрого роста здесь ждать не приходится. Гораздо больше повезло застройщикам жилья, так как прошлогоднее решение о субсидировании ипотечной ставки привело к колоссальному взрыву цен и продаж в жилом сегменте. Но сегодняшнее положение дел может обернуться проблемами в будущем, когда после перегретого спроса люди начнут массово возвращать купленные квартиры обратно на рынок.

Одна из сложностей, с которой могут столкнуться застройщики в 2021 году, - опоздание по срокам ввода в эксплуатацию тех объектов, которые строились в пандемию. Мы помним, какие тогда происходили задержки: стройки полностью останавливались на три недели, а закрытие границ привело к перебоям с иностранной рабочей силой. К больным темам можно отнести и банкротство - мелкие и средние застройщики будут падать в него еще долго, поскольку финансирование объектов с использованием счетов-эскроу не решает застарелых проблем.

Кроме того, у застройщиков периодически возникает много вопросов, связанных с пользованием участком на праве аренды. В Европе существует особая модель вещного права - право застройки земельного участка, которое создает более защищенный механизм владения земельным участком для целей строительства и облегчает последующий оборот такого участка. Было бы хорошо, если бы наш законодатель взял ее за образец и аналогичным образом урегулировал наболевший вопрос.

https://im.kommersant.ru/Issues.photo/TEMA/2021/045/KMO\_120929\_02988\_1\_t208\_154014.jpg

<https://www.kommersant.ru/doc/4730268>

Похожие сообщения (1):

* Коммерсантъ # Тематические приложения, Москва, 17 марта 2021, "Мы сопровождаем застройщиков на всех стадиях: от старта до дивидендов"

Строительство.ru (rcmm.ru), Москва, 17 марта 2021

Деревянному домостроению уделили пристальное внимание. Но проблем еще предостаточно

Дефицит сырья и высокие цены на него, сложности в получении земельных участков и подведении сетей, несовершенство нормативной базы, недостаточная доступность банковских кредитов, необходимость развития производственной базы, - вот не полный перечень проблем, с которыми сталкивается деревянное домостроение. Однако практически все эксперты считают, что свет в конце туннеля уже виден. Строительство домов из древесины постепенно становится полноценной отраслью экономики.

Из грязи в князи

Еще четыре года назад деревянное домостроение находилось на положении "золушки", как среди отраслей лесопромышленного комплекса, так и в сфере строительства. Развитием этого направления занималась лишь небольшая группа заинтересованных лиц. Но сегодня ситуация изменилась. Отрасль почувствовала к себе особое внимание. О стратегической важности строительства из дерева заявил осенью 2020 года Президент РФ на совещании по вопросам развития и декриминализации лесного комплекса. Поручения по этому вопросу получили сразу ряд министерств и ведомств.

"По итогам 2019 года объем ввода деревянных домов вырос на 24%, по 2020 году ожидаем даже больший рост, - рассказал участникам XIII Международного конгресса по деревянному строительству, прошедшему на днях в столице, заместитель Министра промышленности и торговли РФ Виктор Евтухов. - По результатам опроса крупнейших производителей спрос вырос на 30-40%, многие предприятия и сегодня выполняют заказы, которые были получены в прошлом году".

По словам замминистра, чтобы поддержать строителей в последнее время власть предприняла ряд мер, поддерживающих отрасль. В частности утверждены СП на строительство жилых многоквартирных и общественных зданий с применением деревянных конструкций. Деревянное домостроение будут использовать в программах по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, при строительстве жилых домов и объектов соцкультбыта - в объеме не менее 20%. Также власти дополнили перечень индикаторов для расчета индекса качества городской среды индикаторами ввода индустриальных деревянных домов. Такие индикаторы будет напрямую влиять на ежегодный KPI губернаторов.

"Мы поддерживали проект компании "Сегежа" в городе Сокол Вологодской области, где был введен в действие завод по производству современных конструкционных материалов - CLT-панелей, из которых можно строить практически любые объекты, - продолжает замминистра. - В ближайшее время запланирован запуск еще одного производства в Ленинградской области".

Лес идет за рубеж

Между тем и проблем пока предостаточно. В первую очередь это касается доступности сырья. По словам директора компании "КЛМ-арт" Евгения Новицкого только за первые два месяца этого года цены на пиломатериалы выросли на 40% из-за того, что резко вырос спрос в КНР и США.

"У нас тоже спрос вырос, такое ощущение, что каждый второй человек решил жить в деревянном доме, но это приводит к очень сильному дефициту пиломатериалов, - уверен Евгений Новицкий. - Большая их часть до сих пор уезжает в Китай, и пока эта ситуация не изменится, цены будут расти".

По мнению вице-президента компании "Сегежа" Дмитрия Руденко, ажиотажным спросом за рубежом пользуются не только пиломатериалы, но и продукты переработки. И естественно, что в этой ситуации бизнес переориентируется на экспорт. "Одним из решений является создание новых производств. Должно быть больше материала, так как сейчас большинство производителей работают на пределе мощностей", - считает Руденко.

По данным заместителя председателя общественного совета при Минстрое РФ Олега Бетина, в России 65 компаний производят домокомлпекты, но только 3% их продукции собирается в стране. "Полстраны принимает участие в решении вопросов деревянного домостроения. Кажется, делается все, но почему мы по факту не продвинулись?", - задается вопросом эксперт.

По его данным из 200 млн куб. м леса, которые ежегодно заготавливается в стране, лишь 1-1,5% используется на деревянное домостроение. Для того, чтобы увеличить эту долю необходимо ввести квоты, которые могли бы использоваться в различных государственных региональных программах.

Земля - строителям, леса - туристам

Есть, по мнению Олега Бетина и еще одна важная задача. Строителям в регионах необходимо свободно получать доступ к земле и жилищно-коммунальным сетям. Застройщику на местах зачастую решить эти проблемы практически невозможно. Нужно объединить усилия разных ведомств, а для этого необходимы региональные государственные программы и институт региональных операторов.

В вопросе доступа к земельным ресурсам коллегу поддерживает и член правления Ассоциации деревянного домостроения Константин Пискун. "С точки зрения подготовки строительных площадок, сетей и вообще территорий для комплексного развития, я бы рекомендовал внести изменения в градостроительный и земельный кодексы, - говорит он. - Нужно отменить давно устаревшие и никому не нужные категории земель, привести их в соответствие с территориальным и функциональным зонированием и тогда муниципальные образования достаточно быстро смогут принять правила землепользования застройки, генеральные планы поселений и дать дорогу для прокладки сетей".

К сожалению, сегодня невозможно обойти закон об обороте земель сельхозназначения. Муниципальные образования не могут проектировать строительство на таких землях, если не изменена категория. А менять ее - это целая процедура. "Около 80% территории Европейской части России - это зоны рискованного земледелия. Если 5-10% этих территорий будут муниципалитетами включаться в ПЗЗ под застройку, вопросов никаких не будет", - уверен Константин Пискун.

Еще более сложный вопрос - это использование лесов. По сути, лесной фонд - это тоже сельские территории. Здесь можно развивать внутренний туризм, который формирует занятость в 5-6 раз большую, чем сельское хозяйство. Но на этих территориях строить пока нельзя.

"В рекреационных лесах вам никогда не удастся ничего сделать, потому что 86% всех лесов, окружающие населенные пункты - это особо защитные участки. Здесь где нельзя создавать никакую инфраструктуру кроме лесной: ни дома отдыха, ни турбазы, ни какие-то другие природные туристические комплексы", - сетует Пискун.

По его мнению, нужно при жестком соблюдении природоохранного законодательства разрешить строительство объектов рекреации на таких территориях. Потому что развитие туризма - это не просто драйвер деревянного домостроения, а комплексного развития сельских территорий.

Больше заводов и материалов

Заместитель председателя экспертно-консультативного совета по лесному комплексу при комитете по аграрно-продовольственной политике и природопользованию Совета Федерации РФ Олег Нумеров уверен, что именно деревянное домостроение является драйвером всей лесопромышленной индустрии. По его мнению, есть только два направления лесной промышленности способных выдать готовые изделия - это мебель и деревянные дома.

"С 1 января мы запрещаем вывозить круглый лес, мы приняли большое количество документов. Но дальше что? Чем мы работать будем? Постановлениями? - вопрошает Олег Нумеров. - У нас нет по этому классу ни станкостроения, ни машиностроения. Во многом благодаря австрийским коллегам мы стали самой крупной древесно-плитной промышленностью в мире. И что мы имеем? Где OSB на внутреннем рынке? Все идет за рубеж, потому что деревянное домостроение находится у нас в зачаточном состоянии".

Есть проблемы и с производством новых строительных материалов. Их производят лишь два завода - в Кольчугино и Череповце. "А без этих материалов никуда. Ведь при использовании фибролитовых панелей мы можем не только о малоэтажном, но и высотном деревянном домостроении говорить", - резюмирует Олег Нумеров.

В будущее с надеждой

Это далеко не полный перечень сложностей, с которыми сталкиваются специалисты, занимающиеся деревянным домостроением. В ближайшей перспективе необходимо решить вопросы повышения ликвидности деревянных домов, улучшить доступ к финансовым ресурсам, ввести эскроу-счета при выдаче ипотечных кредитов, изменить нормативную базу в части противопожарной безопасности и так далее.

Однако если еще недавно многие относились к перспективам развития этой отрасли скептически, сегодня появилась уверенность, что дело сдвинется с мертвой точки. С подачи Президента задачи по развитию деревянного строительства поставлены перед Минпромторгом, Минстроем, Минсельхозом, МЧС России, Домом.РФ и еще целым рядом ведомств и организаций, а также региональными властями. И самое главное: появился координатор развития строительства из дерева - вице-премьер Виктория Абрамченко. Ей необходимо решить главную задачу - обеспечить синергию усилий различных участников работы отрасли.

В странах Европы и Северной Америки деревянное домостроение занимает 80-90% от всего индивидуального жилищного строительства. В России этот показатель пока не превышает 20%. Но уже есть уверенность, что объединив усилия, строители и лесники, банкиры и работники сельского хозяйства, изменят это положение. И деревянное домостроение займет свое место в списке успешных отраслей российской экономики.

Евгений Горчаков

Похожие публикации

Технология / Интервью

Что мешает развивать в России рынок деревянного домостроения

Технология

Модернизация российского агропрома не обойдется без сэндвич-панелей Agrarium

Все по теме: деревянное домостроение

<https://rcmm.ru/tehnika-i-tehnologii/52416-derevjannomu-domostroeniju-udelili-pristalnoe-vnimanie-no-problem-esche-predostatochno.html>

Похожие сообщения (4):

* [Общественный совет при Минстрое России (osminstroy.ru), Москва, 17 марта 2021, Деревянному домостроению уделили пристальное внимание. Но проблем еще предостаточно](https://osminstroy.ru/news/derevyannomu-domostroeniyu-udelili-pristalnoe-vnimanie--no-problem-eshche-predostatochno/)
* [Ассоциация деревянного домостроения (npadd.ru), Москва, 17 марта 2021, Деревянному домостроению уделили пристальное внимание, но проблем еще предостаточно](https://npadd.ru/novosti/derevyannomu-domostroeniyu-udelili-pristalnoe-vnimanie-no-nbsp-problem-eshche-nbsp-predostatochno/)
* [БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 17 марта 2021, Деревянному домостроению уделили пристальное внимание. Но проблем еще предостаточно](https://moskva.bezformata.com/listnews/derevyannomu-domostroeniyu-udelili/92064269/)
* [Os57 (os57.ru), Москва, 17 марта 2021, Деревянному домостроению уделили пристальное внимание. Но проблем еще предостаточно](https://os57.ru/derevyannomu-domostroeniyu-udelili-pristalnoe-vnimanie-no-problem-eshhe-predostatochno/)

Наша газета (ng72.ru), Тюмень, 17 марта 2021

За январь 2021 года объемы продаж жилья в Тюмени обрушились на 50%

На Градостроительном форуме также озвучили планы по реновации

Сегодня,16 марта, в Тюмени открылся Второй градостроительный форум Тюменской области. Чиновникиподвели итоги строительства за минувший год и рассказали о перспективах застройки городов и поселков в будущем. Одной из самых обсуждаемых тем первого дня форума стало сокращение числа продаж жилья в начале этого года.

В прошлом году в регионе было приобретено квартир на 35% больше, чем в 2019. А вот в 2021-м ситуация стремительно ухудшилась. Если в качестве ориентира взять январь 2021-го и декабрь 2020 года, то объем продаж уменьшился на 50%.

В ходе пленарного заседания обсудили и изменения законодательства в строительной сфере.

По словам Павла Перевалова, начальника Главного управления строительства Тюменской области, застройщиков порадовали изменения в бюджетном кодексе, которые позволили приобретать жилье по договорам долевого участия в домах с проектным финансированием. Это важно, так как многие проекты комплексной застройки поддерживаются именно за счет жилищных программ региона. На эти цели в 2020 году было выделено более 5 млрд рублей, что позволило переехать в новые квартиры 2641 семье.

На форуме отметили, что все застройщики, которые занимаются многоэтажным строительством, прекрасно закончили этот год, не смотря на пандемию.

Начальник главного управления строительства Тюменской области Павел Перевалов рассказал о принципиальных изменениях, которые произошли в 2020 году. Он стал годом осмысления и продвижения комплексного подхода к развитию территорий муниципальных образований.

Развитию инфраструктуры уделено много внимания, особенно далеко продвинулось законодательство в сфере дорожного строительства. Дана возможность параллельной разработки документов технического планирования и проектной документации. Упрощена процедура перевода и изъятия земель, определены дополнительные случаи сервитутов, допущено проведения дополнительных работ до получения разрешения.

"Для наших застройщиков введены изменения в бюджетном кодексе, которые позволили приобретать жилье по договорам долевого участия проектного финансирования. В 2020 году на эти цели выделено более пяти миллиардов рублей, что позволило переехать 2641 семье. С использованием эскроу счетов строится 112 домов площадью 1 млн 175 тысяч квадратных метров. Или 64% от общего количества возводимых домов. Большим подспорьем стала и программа льготной ипотеки. Если за первый месяц 2020 года выдано 1149 кредитов, то в 2021 году было уже 1523, а всего за время действия программы 13300 льготных кредитов на сумму более 35 млрд рублей", - уточнил Павел Перевалов.

На форуме также озвучили планы комплексного развития застроенных территорий. Об этом рассказал заместитель губернатора Тюменской области Сергей Шустов.

По его словам, это коснется Заречной части города, Лесобазы, центральной и южной части. То есть там, где есть старые дома и не только частные, но и многоквартирные.

На расчистку несовременного жилья с дальнейшей застройкой будут привлекаться инвесторы, а к середине этого года будет разработана нормативная документация. И тогда застройщикам предложат реализовать проекты на этих территориях.

Комплексно развивать застроенные земельные участки будут не только в Тюмени, но и в Тобольске.

Форум будет работать еще два дня. В четверг, 18 марта, суммируют все предложения и подведут итоги.

<https://ng72.ru/news/view/36278>

БезФормата Пермь (perm.bezformata.com), Пермь, 17 марта 2021

Число фактов регистрации на жилые помещения в Пермском крае выросло с начала года в 1,5 раза

Число фактов регистрации на жилые помещения в Пермском крае выросло с начала года в 1,5 раза

- >

В ведомстве отмечают, что наблюдают рост регистрационных действий по объектам недвижимости, приобретенным с помощью ипотеки. За первые два месяца 2021 года их в Пермском крае проведено 9800, что на 29% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Выросло и количество договоров участия в долевом строительстве: их за первые два месяца 2021 года зарегистрировано 1290 (рост в сравнении с тем же периодом прошлого года на 7,5%).

90% всех сделок оформлялись с помощью счетов эскроу.

Подпишитесь на наш Telegram-канал и будьте в курсе главных новостей.

Поделиться Поделиться Твитнуть

Источник: Новый Компаньон

<https://perm.bezformata.com/listnews/permskom-krae-viroslo-s-nachala/92062122/>

Официальный сайт г. Осинники (osinniki.org), Осинники, 17 марта 2021

Руководитель Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу Ольга Тюрина подвела итоги 2020 года

В ходе заседания коллегии Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу руководителем Ольгой Тюриной подведены итоги 2020 года и поставлены задачи на 2021 год. Читать далее В минувшем году в Управление поступило 390 898 комплектов документов на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года суммарный показатель по получению услуг снизился на 18,3 %. Это связано, в том числе, с карантинным режимом, в условиях которого оказались жители Кузбасса. При этом количество заявлений, поступивших в электронном виде, возросло на 8,2 %, что свидетельствует о постепенном повышении спроса на бесконтактный способ подачи документов. В 2019 году Управлением зарегистрировано 42 655 договоров ипотеки, что на 1,8% меньше, чем в 2019 году. Среди них - 131 договор, поданный в рамках реализации Постановления Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 "Льготная ипотека", и 22 договора, поданных в рамках Постановления Правительства РФ от 30.11.2019 № 1567 "Сельская ипотека". На рынке долевого строительства отмечена значительная активность: договоров участия в долевом строительстве зарегистрировано на 19,4 % больше, чем в 2019 году (2224 и 1862 соответственно). Количество заключенных договоров с использованием эскроу-счетов выросло в 52 раза: с 18 договоров в 2019 году до 932 в 2020 году. Особое внимание служащими Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу уделялось взаимодействию с кадастровыми инженерами, поскольку результаты их работы влияют на качество оказываемых услуг: проводились мониторинг сведений о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров, ежемесячное информирование органов государственной власти и местного самоуправления о качестве работ, выполненных кадастровыми инженерами - работниками государственных и муниципальных учреждений, а также ежеквартальное направление в саморегулируемые организации кадастровых инженеров сведений о выявленных нарушениях, допускаемых кадастровыми инженерами при формировании ими межевых, технических планов, актов обследования. Индикатором такого взаимодействия стало снижение количества приостановлений и отказов в государственном кадастровом учете по документам, подготовленным кадастровыми инженерами - работниками организаций, учрежденных органами государственной власти и местного самоуправления Кемеровской области - Кузбасса. На 01.01.2021 в ЕГРН Кемеровской области - Кузбасса учтено 2 925 897 объектов недвижимости (1 103 537 земельных участков и 1 822 360 объектов капитального строительства), из которых у 5803 (0,2%) в ЕГРН не установлена кадастровая стоимость по причине отсутствия необходимых для ее расчета характеристик. В этой связи работа по подготовке и передаче в органы местного самоуправления перечней объектов с недостающими характеристиками для определения кадастровой стоимости в 2021 году будет продолжена. Кроме того, наполнению ЕГРН будут способствовать законодательные инициативы Росреестра, принятые в декабре 2020 года: Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" о порядке выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (вступает в силу 29.06.2021) и Федеральный закон от 22.12.2020 № 445-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" о расширении перечня заказчиков комплексных кадастровых работ (вступает в силу 23.03.2021). В своем выступлении Ольга Тюрина рассказала об утвержденной ведомственной программе цифровой трансформации, в рамках которой планируется провести реинжиниринг бизнес-процессов и разработать цифровую платформу для предоставления государственных услуг в режиме онлайн. К 2023 году услуги по кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимость и предоставлению сведений ЕГРН планируется вывести на Единый портал государственных услуг (ЕПГУ) за счет создания витрины данных ЕГРН. При этом предоставление и получение сведений будет обеспечено с использованием национальной системы управления данными (НСУД). В результате предполагается, что 96% услуг Росреестра будут предоставляться полностью в электронном виде, в том числе ипотечные сделки (95%) и договоры участия в долевом строительстве (80%). Важнейшим фактором на пути цифровой трансформации Росреестра и экстерриториальной регистрации сделок, по словам руководителя Росреестра Олега Скуфинского, является цифровизация архивов. Полностью перевести архивы в цифровой формат Росреестр планирует за три года.

<https://www.osinniki.org/14640-rukovoditel-upravleniya-rosreestra-po-kemerovskoy-oblasti-kuzbassu-olga-tyurina-podvela-itogi-2020-goda.html>

Комсомольская правда # Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, 17 марта 2021

Петербург вошел в пятерку городов мира, где быстрее всего дорожает жилье

За прошлый год цены взлетели на 25-28 процентов, и идти на попятную они не собираются.

Плюс 25 процентов - "первичка", плюс 28 - "вторичка". Повышенный интерес к коммуналкам и ажиотаж на аренду. За год цены на недвижимость Петербурга побили все мыслимые рекорды. Несмотря на сниженные ставки по ипотеке, жилье отнюдь не стало доступнее: помешал беспрецедентный рост цен. "Ковидное" удорожание почти сравняло стоимость "квадрата" в новостройке, где уже идет отделка, с ценой "квадрата" в доме на стадии котлована.

Почему так получилось и как в данных условиях не прогадать со сделкой? "Комсомолка" узнала у экспертов.

СПАСИБО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ По данным индекса Global Residential Cities Index, в течение сложного 2020-го Северная Пальмира несколько раз входила в топ городов мира с самым заметным ростом стоимости квадратного метра жилья. Так, по итогам третьего квартала прошлого года Петербург оказался на пятом месте с годовым приростом 18,6 процента. Для сравнения: Москва заняла в рейтинге лишь 92-е место.

Рычаг удорожания жилья в городе на Неве - и повсеместно - спустил коронавирус.

- Конечно же, пандемия повлияла на рост цен: люди в нестабильной ситуации ищут, куда вложить деньги, а недвижимость - наиболее выгодное и стабильное вложение сегодня, - отмечает президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Дмитрий Рубин. Недаром интерес к недвижимости, особенно новостройкам, не снизился даже летом, когда наблюдают традиционный спад количества сделок.

- Границы России с большинством стран закрыты, многие люди не поехали в отпуск и летом смогли заняться жилищным вопросом, - пояснила руководитель консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" Ольга Трошева.

Желание вкладываться в недвижимость, объяснимое пандемией, закрепили льготной ипотекой под 6,5 процента годовых. Госпрограмму запустили в мае 2020 года, а затем несколько раз продлевали. По последним данным, программа льготной ипотеки будет действовать до июля 2021 года. В итоге к тем, кто стремился спасти накопления, добавились те, кого прельстили выгодные условия. На ипотеку стали все чаще решаться даже на вторичном рынке жилья, причем квартирами в Петербурге активно интересовались и местные, и жители других регионов России и стран.

- Задуманная как мера поддержки строительного рынка, льготная ипотека стала драйвером отрасли: ее брали даже те, кто не попадал под условия программы субсидирования, - отмечают аналитики портала недвижимости ЦИАН. - Причина в том, что ключевая ставка Центробанка опустилась до минимального исторического значения - 4,5 процента, а позднее и 4,25.

В конечном счете льготная ипотека вызвала повышенный спрос (доходящий, по примерным подсчетам, до 50 процентов) и способствовала росту цен на жилую недвижимость всех сегментов.

- Цены выросли вместе со спросом, - отмечает Дмитрий Рубин.

Дефициту способствовало и то, что некоторые застройщики снизили темпы работ: в мире разбушевался новый вирус, курсы валют скачут, основная рабочая сила - мигранты - разъехалась, стоимость материалов из-за закрытых границ подскочила. А "вишенкой на ковидном торте" стал переход Петербурга на эскроу-счета (особые счета для взаиморасчетов застройщиков с покупателями и сохранения средств дольщиков. - Прим. ред.).

ЦЕННИК ПОВЫШАЕТСЯ

В городе на Неве сошлись все условия, чтобы разогнать темпы роста цен на жилье до исторического максимума.

- Очень долго Петербург - главный туристический город России, центр притяжения студентов и работоспособного населения - был недооценен: большинство инвесторов предпочитало вкладываться в квартиры у себя в городах либо выбирало Москву, - поясняют на ЦИАН.

Студии и однокомнатные квартиры в новостройках Петербурга смели. Когда они закончились, покупательский интерес переключился на коммуналки. Отчасти инвесторов могли привлечь и новые правила расселения: с начала года власти решили предоставить приоритет небольшим коммуналкам. Впрочем, наряду с этим в программу заложили механизмы, отделяющие действительно нуждающихся от опытных инвесторов.

- Покупать комнаты в коммунальных квартирах людей вынуждает высокая стоимость жилья в городе. Средняя цена однокомнатной квартиры в Петербурге примерно в два раза выше стоимости средней комнаты, - обращает внимание доцент кафедры гражданского и трудового права Северо-Западного института управления РАНХиГС, кандидат юридических наук Надежда Бутакова. - Вот почему говорить об особой инвестиционной привлекательности расселения в хрущевках и брежневках не приходится. Волну покупателей смогла притянуть к себе и элитная недвижимость Петербурга. По скорости роста цен на нее за 2020 год Северная столица разместилась с показателем 8,7 процента на шестом месте мирового рейтинга после Москвы, Манилы, Сеула, Шэньчжэня и Окленда.

Утолить спрос предложением смогли только к ноябрю, однако ценник продолжает стремиться вверх.

- Скорее всего, по итогам 2021-го изменение стоимости за календарный год составит порядка 10 процентов, - отмечает Рубин. - По сравнению с прошлым годом темпы роста снизятся.

СОВЕТ ЭКСПЕРТА

"Вкладывайтесь в коммерческую недвижимость"

Дмитрий РУБИН, президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

- Сегодня в первую очередь стоит вкладываться в коммерческую недвижимость: именно у нее растут показатели по ставке аренды, уменьшается время окупаемости инвестиций. Простым языком, это становится выгоднее. А вот жилая недвижимость сейчас находится на пике цены. Такого роста, как мы видим в последние годы, уже не будет.

КСТАТИ

Аренда тоже выросла в спросе По данным аналитиков "Авито.Недвижимости", за год интерес к краткосрочному съему жилья в Ленобласти вырос на 31 процент. Самыми частыми арендаторами становились туристы из других регионов. По популярности среди российских вояжеров в новогодние праздники Петербург вошел в топ-5 регионов наряду с Москвой и областью, Краснодарским краем и Татарстаном.

Аргументы и Факты # Пермь (Прикамье), Пермь, 17 марта 2021

КОНЕЦ ДОЛГОСТРОЯМ?

Автор: Вервильская Ирина

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ КРАЕВЫЕ ВЛАСТИ СТАРАЮТСЯ РЕШИТЬ ПРОБЛЕМЫ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ. И ДАЖЕ ОБЪЯВИЛИ, ЧТО 16 ДОЛГОСТРОЕВ В КРАЕ ДОЛЖНЫ СДАТЬ ДО 2023 Г.

На многочисленные вопросы читателей, касающиеся долго строев, отвечает заместитель министра строительства Пермского края, начальник управления жилищной политики Фаина МИНХ.

БЕРЕГИСЬ МОШЕННИКОВ

Проблемные дома возводят за счет налогоплательщиков. А застройщики несут какую-то ответственность?

И. Колобов, Пермь - В отношении большинства застройщиков возбуждены уголовные дела, в рамках которых рассматривают вопрос возмещения материального вреда как дольщикам, так и бюджету. Не всегда, конечно, получается эти средства взыскать. Например, когда застройщика признают банкротом. Но такая ответственность законом предусмотрена. Причин для приостановки строительства может быть несколько. Например, подрядчик продал квартиры и вывел деньги в другие структуры. Здесь налицо факт мошенничества. Или были финансовые просчеты со стороны застройщиков - они не рассчитали свои возможности. Эти причины приводят к тому, что у нас много таких объектов. Проблема не только в Пермском крае: на территории 74 субъектов есть долгострои, их около 2800.

Есть ли сегодня риск стать обманутым дольщиком?

Н. Тимошина, Пермь - В России в 2019 г. был внедрен механизм эскроу-счетов: деньги дольщиков банк не передает подрядчику до тех пор, пока объект не сдан. Поэтому заключайте сделку с использованием эскроу-счетов. Они гарантируют максимальную защиту. Застройщик может не справиться с работой, но это уже не коснется дольщика. Но у нас есть еще дома, которые достраиваются без использования эскроусчетов. Их начали возводить до изменения законодательства. С ними нужно быть осторожными и внимательными. Следует смотреть на условия договора. Раньше тоже существовали инструменты защиты участников долевого строительства, но появлялись все время механизмы, чтобы обойти закон (предварительные договоры, разные формы кооперативов).

СУДЬБА ДОМОВ

Могут ли с дольщика потребовать деньги на завершение долгостроя?

М. Лапина, Пермь - Если речь о федеральном механизме помощи дольщикам, дополнительно средства вкладывать не нужно. Но могут быть финансовые издержки у тех, кому решили сделать выплату. Потому что выплаты производятся не на всю купленную площадь, а до 120 кв. м. Но у нас таких единицы. Если принято решение о достройке объекта, то отстраивается весь объект и квартиры передаются по договорам долевого участия без доплаты со стороны дольщиков.

Что будет с долгостроя ми, которые даже не начали возводить?

С. Ракин, Пермь - Нулевая степень готовности сейчас по 12 адресам: ул. Екатерининская, 175 (еще два дома так и не начали возводить); Уинская, 56; Кузнецкая, 43в; Кар пинского, 114; Норильская, 2а; Лазурная, 100; Кедровая, 20, в Култаево; Тепличная, 2, 4, 6, 8, в Кондратово. Там, где готовность 0 %, скорее всего, будет принято решение о выплатах дольщикам. На достройку каждого из этих объектов нужно более 1 млрд руб. Если мы сейчас вложим миллиард, то через три года восстановим права дольщиков и получим на выходе прибыль (или сработаем в ноль). Второй вариант: сейчас сделать выплаты, восстановив права дольщиков, продать землю, а миллиард распределить на несколько объектов. Кроме того, некоторыми объектами интересуются застройщики.

Разрешение на передачу таких площадок и аккредитацию подрядчика дает Минстрой РФ. В этом случае мы экономим время. Потому что застройщикам не нужно проводить конкурс по каждой процедуре, как нам. У каждого есть свой пул проверенных подрядчиков. Условие - застройщик должен показать, что у него есть средства на работы.

Завершат ли долгострой в ЗАТО Звездный?

М. Иванова, Звездный - Сегодня есть семь объектов, по которым застройщики не признаны банкротами. По двум из них достройка силами подрядчика невозможна: хозяйственная деятельность не ведется. В числе таких - дом № 4б по ул. Бабичева. Объект давно бросил застройщик. Дольщики пытались своими силами завершить объект, но финансовые затраты очень серьезные. Мы инициировали через федеральный фонд процедуру банкротства, чтобы иметь возможность инвестировать средства госбюджета в этот объект для достройки дома или выплат гражданам.

КСТАТИ В этом году краевые власти обещают принять решение по 12 домам:

ул. Старцева, 143 ул. Карпинского, 108 и 110а ул. Норильская, 2а ул. Теплогорская, 20 и 22 ул. Автозаводская, 11 ул. Сокольская, 10б ул. Тепличная, 4 и 8, ул. Кузнецкая, 43, (с. Кондратово) пер. Конников, 3а, (п. Горный)

Аргументы и Факты # Петрозаводск, Петрозаводск, 17 марта 2021

ЦЕНЫ УХОДЯТ В НЕБО

Автор: Соловьев Антон

Рынок недвижимости ждет перемен

НА ПРОШЕДШЕЙ НЕДЕЛЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЦЕНТРОБАНКА ЭЛЬВИРА НАБИУЛИНА ЗАЯВИЛА, ЧТО ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА СДЕЛАЛА СВОЕ ДЕЛО ВО ВРЕМЯ ЭПИДЕМИИ КОРОНАВИРУСА, НО ПРИШЛО ВРЕМЯ ОТ НЕЕ ОТКАЗАТЬСЯ. ОСТАВИТЬ ЕЕ ПРЕДЛОЖЕНО ТОЛЬКО В НЕСКОЛЬКИХ РЕГИОНАХ. КАРЕЛИИ В СПИСКЕ НЕТ. КАК ИЗМЕНИЛСЯ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ЭТО ВРЕМЯ? ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В НОВОСТРОЙКАХ ВЗЛЕТЕЛИ В ПОЛТОРА РАЗА, А НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РОСТ СОСТАВИЛ ОТ 20 ДО 30%. В РЕЗОНАНС ВОШЕЛ ЦЕЛЫЙ РЯД ФАКТОРОВ.

ПОМЕНЯЛИСЬ РОЛЯМИ

Еще весной прошлого года все было иначе. Застройщики и риэлторы ходили за покупателем, а тот ворочал нос и привередничал. Однокомнатная за миллион восемьсот? Найду дешевле, да и негде машину ставить. Двухкомнатная за два двести? От школы далеко и одни пивные под окнами. Трехкомнатная за три сто? Метраж не тот и никакого леса поблизости. Теперь же разборчивые горожане кусают локти, а условия на рынке диктуют уже строительные компании. Однокомнатная за 2,5 миллиона рублей, двухкомнатная за 4,3, трехкомнатная за 5,5. Не хотели? Как хотели.

Причин резкого подорожания множество, и пресловутая нестабильность рубля отнюдь не самая главная. Ключевую роль в росте цен сыграла льготная ставка по ипотеке - в 6,5%. Она начала действовать в мае прошлого года и только при покупке квартиры в новостройке. Поэтому первым дорожать пошло именно жилье в новых домах, тем не менее вскоре квартир в новостройках вовсе не осталось. Купить новую квартиру в этом году и в двух кварталах следующего не получится - заказы принимаются на 2022 год. Как отмечает руководитель отдела маркетинга одного из центров недвижимости Петрозаводска Юлия Зорина, на остатки застройщики стали задирать цены и устроили чуть ли не аукцион.

ТРУДНОСТИ ПЕРЕХОДА И КАРАНТИНА

Насколько своевременным стало решение о льготной ипотеке, сказать трудно. С позапрошлого года застройщики начали постепенно переходить на новый стандарт расчетов с покупателем - на так называемые счета эскроу. Уплаченные вперед деньги покупатель всегда сможет забрать с такого счета, если строительная компания не сдаст ему квартиру. Механизм придумали во избежание появления новых обманутых дольщиков. Но, как рассказывает заместитель директора петрозаводского агентства недвижимости Андрей Рябков, многое было не отрегулировано, а поэтому ряд проектов перенесли или отложили. Возник дефицит, который усугубила льготная ипотека.

Третьим фактором стал карантин. Часть проектов пришлось приостановить, но главное - зарплаты строителей пошли вверх. Мигранты из-за карантина либо не приехали, либо уехали. Рабочих рук стало не хватать, а платить оставшимся работникам пришлось больше. Впрочем, расходы застройщиков выросли не только на рабочую силу.

- Импортные строительные материалы, в частности смеси и арматура, стали дорожать из-за повышения курса валют, - объясняет Андрей Рябков. - К примеру, летом арматура стоила 35 тысяч рублей за тонну, теперь стоимость доходит до 60-80 тысяч. А в Петрозаводске как раз активно ведется монолитное домостроение, в котором основной расход - арматура и бетон.

Вслед за новостройками стали расти цены и на вторичное жилье. К примеру, трехкомнатная хрущевка летом стоила два миллиона триста тысяч, сейчас - три миллиона. Во-первых, новое и неновое жилье - товар взаимозаменяемый, во вторых, из-за неопределенности на рынке с продажей тянули и возник дефицит, а в-третьих, покупающие в новостройке обычно продают старую квартиру. Возросшие затраты приходится компенсировать.

НА КРУГИ СВОЯ

В целом специалисты по недвижимости ожидают падения цен. Пик уже прошел, около месяца идет снижение.

- Сейчас вышли на плато, на рынке вторичного жилья даже снижение, - констатирует Андрей Рябков. - Коррекция вниз так или иначе будет. Цены на строительные материалы постепенно снижаются, плюс поддержка застройщиков со стороны государства. Кроме того, серьезного прироста числа жителей в Петрозаводске нет, а строят достаточно много. Коррекция цен произойдет в течение года-двух, когда застройщики построят новые квартиры. Продолжение застройки планируется на Древлянке за новой школой, на берегу Онежского озера, за Университетским городком, в районе улиц Чапаева и Олонецкой.

Но пока что, по словам директора петрозаводского агентства недвижимости Виталия Станиславского, на рынке жилья царит непонимание. Цены остаются на высоком уровне, а спрос на квартиры себя исчерпал.

Похожие сообщения (1):

* [Аргументы и Факты (karel.aif.ru), Петрозаводск, 18 марта 2021, Цены уходят в небо. Рынок недвижимости ждет перемен](https://karel.aif.ru/money/price/ceny_uhodyat_v_nebo_rynok_nedvizhimosti_zhdet_peremen)

Орбита, Знаменск, 17 марта 2021

Социальная выплата для молодых семей

11 марта заместитель главы ЗАТО Знаменск Инна Колодяжная вручила Свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения молодой семье Акжигитовых.

Как рассказала Зинат Акжигитова, полученный сертификат стал своевременным и весомым подспорьем для семьи, в которой растут два сына. Денежные средства будут использованы на погашение части ипотечного кредита, на который семья еще в прошлом году приобрела трехкомнатную квартиру. "Собственное жилье - это очень важно для молодой семьи, - сказала, вручая документ, Инна Колодяжная. - Очень надеюсь, что сертификат откроет для вашей семьи новые возможности, ведь там где два мальчика, обязательно должна быть и девочка".

Акжигитовы с 2018 года являлись участниками основного мероприятия по обеспечению жильем молодых семей по ведомственной целевой программе "Оказание государственной поддержки в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг". Она действует в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" и муниципальной программы "Реализация молодежной политики в ЗАТО Знаменск".

Сумма субсидии на улучшение жилищных условий молодым родителям зависит от состава семьи. Программа предусматривает софинансирование, поэтому часть денег выделяется из бюджета города, другая же часть - средства федерального бюджета.

Всего с 2013 года по настоящее время за счет программы улучшили свои жилищные условия 15 молодых семей. Принять участие в программе могут молодые семьи, в том числе имеющие одного ребенка и более, где один из супругов не является гражданином Российской Федерации. Доступна программа также неполным молодым семьям, состоящим из одного молодого родителя, являющегося гражданином Российской Федерации, и одного ребенка и более. Однако родители должны соответствовать следующим требованиям:

а) возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье на день принятия Агентством по делам молодежи Астраханской области решения о включении молодой семьи - участницы мероприятия ведомственной целевой программы в список претендентов на получение социальной выплаты в планируемом году не превышает 35 лет; б) молодая семья признана нуждающейся в жилом помещении; в) наличие у семьи доходов, позволяющих получить кредит, либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты.

Предоставляемые средства могут быть использованы для оплаты первоначального взноса по ипотеке, основного долга или же процентов по жилищному кредиту. Можно указанные средства направить на оплату части покупки по договору купли-продажи или приобретения квартиры на стадии строительства путем внесения денег на счет эскроу либо профинансировать строительство индивидуального дома.

Всю необходимую информацию по участию в программе можно получить отделе по социальной политике и реализации национальных проектов администрации ЗАТО Знаменск и в МФЦ.

НАШ КОРР.

Аргументы и Факты # Томск, Томск, 17 марта 2021

А ИЗ НАШЕГО ОКНА...

Автор: Соснина Екатерина

ГУБЕРНАТОР ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ СЕРГЕЙ ЖВАЧКИН ПОСТАВИЛ ЗАДАЧИ ПЕРЕД СТРОИТЕЛЯМИ РЕГИОНА.

В ближайшие 10 лет в Томской области предстоит построить больше семи миллионов квадратных метров жилья. При этом людям нужны не только жилые дома, но и школы, детские сады, парковки, спортплощадки.

Три поколения семьи Шерстобитовых выросли в деревянном бараке, построенном после войны. Но скоро семья из шестерых человек - бабушка, дедушка, мать, отец и двое детей - получит просторную квартиру в новом доме в переулке Целинном. Многоэтажку строят по проекту "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда" нацпроекта "Жилье и городская среда" и обещают сдать к концу 2021 года.

СТРОИТЬ НЕ ТОЛЬКО ЖИЛЬЁ Переселение из ветхого и аварийного жилья - одна из важнейших задач, стоящих перед строителями Томской области. Первый дом для переселенцев построят в областном центре в переулке Целинном. Новые квартиры получат 200 семей. Сдать готовый объект застройщик должен к 1 декабря 2021 года. Об этом томский губернатор Сергей Жвачкин говорил на заседании штаба по реализации национальных проектов с участием руководителей строительного комплекса.

Тем временем найден второй участок для возведения жилья по этому проекту - на ул. Федоровского. Проект уже есть. Строительные работы начнутся в 2021 году.

Впервые в регионе дома для переселенцев из ветхого жилья строить будут по госзаказу, и все квартиры получат именно они.

Важный момент, на который обращает внимание губернатор:

строить нужно не только жилье, но и социальную инфраструктуру - парковки, детские и спортивные площадки.

"Не все жители в восторге от огромных полей с машинами вокруг дворов. Многие хотят видеть под окнами места для отдыха, занятий спортом, игровые зоны для детей, газоны и клумбы, - говорит Сергей Жвачкин. - Пока вопрос парковочных пространств обсуждают только юристы и популисты, но это тупиковый путь, потому что одними нормативами проблему с парковками и с обликом дворов не решить. Нужно услышать томичей, необходимы новые подходы в организации комфортного жизненного пространства. Очевидно, что нужны не только парковочные места, но и паркинги. Причем не по космическим, а по доступным ценам".

Чтобы обеспечить доступные цены на комфортное жилье, нужна конкуренция на строительном рынке. Сейчас ведущими игроками отрасли являются две компании.

"При всем желании наши два лидера отрасли не справятся с глобальными задачами, - подчеркнул губернатор Томской области Сергей Жвачкин. - На строительном рынке нужны новые участники. Потребители ждут новых предложений. Необходима конкуренция и в цене, и в качестве жилья". РАБОТАТЬ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ В прошлом году строители, помимо жилья, возвели пять детских садов, одну школу, хирургический корпус онкологического диспансера стоимостью почти 4 миллиарда рублей и множество других социальных объектов.

На ближайшее время перед сотрудниками отрасли губернатор поставил амбициозные задачи: полностью решить проблемы обманутых дольщиков и перейти на новый механизм финансирования строительства - эскроу-счета.

"С 1 июля 2019 года в стране фактически исчезло долевое финансирование. Вместо денежных ресурсов дольщиков застройщики теперь привлекают банковские кредиты. К сожалению, наши строители пока очень медленно настраивают свою работу на новый механизм финансирования стройки через эскроу-счета. В 2020 году только один проект в регионе строился через эскроу. Нужно более оперативно внедрять этот механизм финансирования строительства жилья и расширять предложение на рынке. Поворота назад уже не будет. Строить постарому больше нельзя", - сказал губернатор.

Что касается обманутых дольщиков, то их проблемы нужно решить в ближайшие три года. Для этого Томская область заключила миллиардное соглашение с федеральным Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства. За прошедшие годы региональный бюджет направил на восстановление прав дольщиков почти 1,5 миллиарда рублей. Долгожданное жилье обрели более двух тысяч семей.

Новый компаньон (newsko.ru), Пермь, 17 марта 2021

Число фактов регистрации на жилые помещения в Пермском крае выросло с начала года в 1,5 раза

За январь-февраль 2021 года в Пермском крае зафиксирован рост на 49 процентов зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав и сделок на жилые помещения. Об этом сообщили в управлении Росреестра по Пермскому краю.

При этом общее число зарегистрированных прав за два месяца этого года составило 76 426, что на 23% больше, чем за январь-февраль 2020 года.

В ведомстве отмечают, что наблюдают рост регистрационных действий по объектам недвижимости, приобретенным с помощью ипотеки. За первые два месяца 2021 года их в Пермском крае проведено 9800, что на 29% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Выросло и количество договоров участия в долевом строительстве: их за первые два месяца 2021 года зарегистрировано 1290 (рост в сравнении с тем же периодом прошлого года на 7,5%).

90% всех сделок оформлялись с помощью счетов эскроу. Подпишитесь на наш Telegram-канал и будьте в курсе главных новостей.

экономика и бизнес

недвижимость

статистика

<https://www.newsko.ru/news/nk-6456630.html>

Yktimes.ru, Якутск, 17 марта 2021

В России начался дефицит квартир

YKTIMES.RU - На российском рынке недвижимости возник дефицит новых квартир, передает finanz.ru.

Спрос на новостройки превышает предложение, и портфель готовой к продаже площади исчерпан в большинстве субъектов РФ, сообщил во вторник министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на саммите деловых кругов "Сильная Россия".

"Практически в каждом регионе закончились свободные квартиры у застройщиков, сегодня спрос превышает предложение, и в этой связи активный заход во все субъекты РФ конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства России", - сказал Файзуллин (его цитирует ТАСС).

По данным Росстата, в прошлом году объемы жилищного строительства в России упали на 5,9%. Всего застройщики сдали 75,5 млн кв метров. Спрос на жилье при этом резко вырос из-за снижения ставок по ипотечным кредитам и программы государственных льгот.

В прошлом году россияне взяли ипотеку на 4,3 трлн рублей, увеличив долг перед банками до рекордного. За январь-февраль банки нарастили продажи ипотечных кредитов на 40%, и, по оценке ВТБ, их объем может превысить 600 млрд рублей.

В результате на первичном рынке квартиры в городах-миллионниках подорожали в среднем на 15,7% год к году.

В Москве цена квадратного метра взлетела до рекордных 212,8 тысячи рублей, согласно индексу МосБиржи, и почти на 16% превышает уровни на начало марта прошлого года.

Новостройки дорожают, поскольку растет себестоимость строительства, все больше проектов переходят на систему эскроу-счетов, а кроме того, сохраняется программа льготной ипотеки, говорит руководитель Аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Ситуация постепенно приобретает признаки типичной инвестиционной мании.

"Фактором, стимулирующим покупку новостроек, становится даже не столько стремление успеть до завершения программы субсидирования, сколько попытка зафиксировать текущую стоимость "пока не подорожало еще сильнее", - говорит Попов.

[http://www.yktimes.ru/новости/v-rossii-nachalsya-defitsit-kvartir/](http://www.yktimes.ru/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/v-rossii-nachalsya-defitsit-kvartir/)

Аргументы и Факты # Тюмень, Тюмень, 17 марта 2021

ПЛАТА ЗА ПОДДЕРЖКУ

Автор: Смирнова Анна

Связано ли подорожание жилья со льготной ипотекой?

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАМЕТНО ПОДСКОЧИЛА В ЦЕНЕ. ПРИЧЕМ КАК КВАРТИРЫ, ТАК И ЧАСТНЫЕ ДОМА, И ПЕРВИЧКА, И ВТОРИЧКА. МНОГИЕ В СЛОЖИВШЕЙСЯ НА РЫНКЕ СИТУАЦИИ ВИНЯТ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ. ТАК ЛИ ЭТО И ЧТО БУДЕТ ПОСЛЕ ЕЕ ОТМЕНЫ, В МАТЕРИАЛЕ "АИФ" В ЗАПАДНОЙ СИБИРИ".

ЦЕНЫ ЛЕТЯТ ВВЕРХ

Еще два года назад Татьяна Антипина присматривалась к строящейся недалеко от дома многоэтажке. Мечтала расширить жилплощадь: взять ипотеку, продать свою однокомнатную и, добавив, купить двушку хотя бы в 60-70 квадратов, чтобы у детей была своя комната.

- С появлением льготной ипотеки цены резко пошли вверх, теперь квадратный метр квартиры, которую я присмотрела, стоит больше 70 тысяч. Придется и дальше ютиться в тридцати квадратах, - сетует женщина.

По словам исполнительного директора Ассоциации кредитных организаций Тюменской области Михаила Микульского, за последнее время цены на жилье выросли почти на 15%.

Стимулирование ипотечного кредитования привело к ажиотажному спросу на недвижимость. Напомним, весной прошлого года президент подписал указ о льготной ипотеке под 6,5% на покупку жилья в новостройках. Поддержка оказалась востребованной, но вслед за возросшим спросом цены подняли и застройщики.

- Население взяло кредитов на большую сумму под меньшую ставку, но в итоге эффект от снижения ставки по ипотеке был нивелирован повышением цен на недвижимость, - подчеркнул Михаил Микульский.

По данным консалтинговой компании "Ассоциация АЛКО" к концу 2020 года (по сравнению с 2019-м) стоимость однокомнатных квартир в среднем повысилась на 16,4%, двухкомнатные возросли в цене на 8,3%. На рынке вторичного жилья рост тоже оказался немаленьким однокомнатные взлетели на 19,2%, двушки подорожали на 6,9%. В самоизоляцию оказавшиеся запертыми в квартирах горожане пересмотрели свои взгляды на загородную недвижимость и оценили все преимущества жизни на воле, в итоге частные дома прибавили в цене 14,3%.

НАЛОЖЕНИЕ ФАКТОРОВ

Льготная ипотека стала поддержкой во время пандемии не только для покупателей, но и для застройщиков.

По мнению директора федеральной компании "Этажи" Ильдара Хусаинова, утверждать, что причина роста цен на жилье в ней, не совсем корректно. Кредит на особых условиях помог сохранить спрос на рынке. В противном случае планы по объему ввода жилья застройщиками могли сильно сократиться, а некоторые девелоперы и вовсе ушли бы с рынка, что через несколько лет привело бы к дефициту жилья.

- Спросом пользовались не только новостройки. С июля по декабрь 2020 года предложения на рынке вторичного жилья не успевали за растущим спросом, в итоге их количество в Тюмени снизилось на 32%. Баланс начал восстанавливаться лишь с января этого года, когда число продаваемых квартир выросло почти на 4%. А ведь в первую очередь с рынка выбывают наиболее бюджетные варианты недвижимости, что также не может не отражаться на средней стоимости квадратного метра. - говорит эксперт. - Только льготная ипотека на новостройки вряд ли смогла бы так повлиять на рынок. По сути, первая волна высокого спроса на жилье была до ее появления - во второй половине марта, сразу после снижения стоимости нефти и риска обесценивания рубля. Затем на фоне изменения ключевой ставки Центробанком снизились доходы по банковским депозитам. Те, кто хранил деньги на вкладах стали искать, куда их вложить. В итоге за прошлый год доля инвестиционных сделок на рынке недвижимости выросла с традиционных 5-6% до рекордных 15-16%. Плюс меры поддержки молодых семей, в частности увеличение выплат по материнскому капиталу.

Все это в совокупности увеличило спрос.

Свой вклад в изменение стоимости жилья внесли рост цен на строительные материалы, переход на эскроу-счета и отсутствие возможности застройщиков использовать средства, полученные от дольщиков до окончания строительства.

Льготная ипотека действует до июля этого года. Недавно в Центробанке озвучили регионы, в которых ее могут продлить, Тюменская область в этот список не попала. Как поведут себя цены после отмены этой поддержки, эксперты пока не берутся прогнозировать, но предупреждают - ждать снижения не стоит. Скорее всего застройщики сами будут привлекать покупателей акциями и скидками, ведь спрос по сравнению с прошлым годом идет на спад.

КСТАТИ - Сохранение ключевой ставки на текущем уровне позволяет банкам удерживать привлекательные условия по ипотечным программам. При этом в первом квартале 2021 года мы увидели незначительное снижение интереса заемщиков к ипотеке, что связано с длинными новогодними каникулами - в январе месячный объем выдачи традиционно снижается. Сейчас мы видим, что интерес к ипотечным кредитам возобновляется, но происходит перераспределение спроса: из-за дефицита предложений на новостройки многие заемщики переориентируются на вторичное жилье, а также рефинансируют кредиты, оформленные несколько лет назад по более высоким ставкам, - отметили в прессслужбе Промсвязьбанка.

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 17 марта 2021

Новостройки Москвы и Подмосковья в феврале-марте 2020 года: застройщики не успевают за покупателями

Спрос и цены растут, предложение падает

Льготная ипотека и низкие ставки по депозитам продолжают стимулировать спрос на новостройки. При этом предложение, вопреки надеждам властей, не увеличивается. Вместо него растут цены.

Спрос

Продажи столичных новостроек по-прежнему растут - спасибо льготной ипотеке и низким ставкам по депозитам. По данным компании "Метриум", в феврале 2021 г. на рынке новостроек "старой" Москвы было зарегистрировано 5,4 тыс. договоров долевого участия. В сравнении с предыдущим месяцем этот показатель увеличился на 47%, относительно февраля 2020 г. - на 43%. На присоединенных к столице территориях в прошлом месяце было оформлено 2,7 тыс. ДДУ. В феврале спрос на первичное жилье в Троицком и Новомосковском административных округах вырос на 76%, за 12 месяцев - на 43%.

В Московской области в феврале Росреестр оформил порядка 6,3 тыс. ДДУ, что на 44% больше, чем в январе. Прирост по сравнению с прошлым годом составил 8%.

"Это нормальная ситуация, она соответствует традиционному распределению спроса по сезонам. В январе наблюдалось замедление спроса, которое в этом году было вызвано не только длительными выходными, но и ажиотажным спросом в конце прошлого года. В феврале покупатели обычно возвращаются на рынок, в этом году оживлению спроса также поспособствовал рост предложения за счет выхода новых проектов, которое мы отмечали в январе", - комментирует статистику Наталья Шаталина, генеральный директор сервиса "Синица".

Основным драйвером спроса остается государственная программой льготной ипотеки, благодаря которой ставки по кредитам на покупку квартир в новостройках опустились до рекордно низких уровней, говорит Надежда Коркка, управляющий директор компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE). По условиям программы, банки должны кредитовать покупку новостроек по ставке не выше 6,5% годовых, однако по факту средневзвешенная ставка льготной ипотеки в Москве и Московской области в конце февраля составляла 6,06%, подсчитали специалисты "Метриума", проанализировав кредитные продукты 15 крупнейших российских банков.

Напомним, субсидируемая ипотека была запущена в конце апреля прошлого года, а в феврале 2020-го средняя ставка на покупку квартир в новостройках, по данным "Дом.рф", составляла 7,81% - отсюда и увеличение спроса в годовом выражении.

Примечательно, что стоимость ипотеки на покупку первичного жилья, не отвечающего требованиям госпрограммы, практически не изменилась за год - в феврале 2020 г. такие кредиты выдавали под 7,86% годовых (-0,04% к январю 2021 г.). Однако даже в Москве большая часть ипотеки на новостройки сейчас все же выдается в рамках льготной программы. А в Подмосковье условиям льготного кредитования соответствует практически весь объем предложения.

В целом, в "старых" границах столицы 66% всех зарегистрированных в феврале ДДУ были ипотечными, подсчитал "Метриум". Относительно января текущего года доля ипотеки увеличилась на 3 п.п., в сравнении с февралем 2020 г. - на 12 п.п. В Новой Москве с привлечением ипотеки был заключен 71% сделок - на 7 п.п. больше, чем в январе, и на 10 п.п. - чем годом ранее.

На рынке новостроек Московской области доля ипотечных сделок в феврале превысила 70%, это на 6 п.п. выше, чем в январе и годом ранее, сообщает "Синица". В абсолютных значениях в феврале с использованием ипотеки было куплено на 60% больше квартир, чем в январе, и на 20% больше, чем годом ранее.

В "старой" Москве льготная ипотека прежде всего влияет на уровень продаж в масс-маркете. В агентстве недвижимости "Бон Тон" число запросов на покупку старомосковских новостроек комфорткласса в феврале увеличилось на 40% в месячном и на 50% - в годовом выражении. "Несмотря на рост цен, потребители стараются использовать действующие ставки по ипотеке в ожидании сворачивания программы льготного кредитования и возможного роста ставок после июля 2021 г.", - отмечают специалисты компании. Но все же добавляют при этом, что основной спрос на льготную ипотеку был удовлетворен еще в 2020 г.

Впрочем, бизнес-класс в феврале также не мог пожаловаться на низкую покупательскую активность. Спрос в сегменте, по оценке "Бон Тон", вырос на 60% к январю и на 40% - по сравнению с прошлым годом. В "Бон Тон" считают, что это связано с выходом большого количества качественных проектов в престижных локациях и с высоким уровнем отложенного спроса. Недостаток такого предложения наблюдался с 2018 г., поэтому новые проекты демонстрируют повышенный интерес уже на стадии закрытых продаж.

Скорее всего, весомый вклад в продажи высокобюджетных новостроек внесли инвесторы. В условиях низкой доходность банковских депозитов и неблагоприятной экономической конъюнктуры покупка недвижимости остается надежным способом сохранения капитала, отмечает Надежда Коркка.

В целом, покупательская активность на рынке новостроек московского региона пока остается высокой. В "Бон Тон" уровень потенциального спроса (число обращений) на новостройки "старой" Москве в среднем по рынку вырос в феврале на 65% по сравнению с предыдущим месяцем и на 40% относительно того же период прошлого года. В Новой Москве - соответственно на 85% и 40%. В "Азбуке Жилья", по словам руководителя департамента консалтинга и аналитики агентства Ярослава Дарусенкова, количество обращений за месяц увеличилось на 10%, за год - на 56%.

Однако некоторые крупные агентства уже ощущают снижение интереса к новостройкам в связи с вымыванием спроса во время прошлогоднего ажиотажа. Например, в "Инкоме" спрос в феврале на 5% превысил показатель января 2021 г., но он был на 7% ниже, чем в феврале 2020 г. Число сделок уменьшилось на 12% по отношению к уровню января 2021 г. и на 20% уступает статистике февраля 2020 г. По итогам первой недели марта 2021 г. уровень спроса оказался на 11% ниже, чем за аналогичный период предыдущего месяца, и на 6% уступил показателю первой недели марта 2020 г. По количеству сделок первая неделя февраля и первая неделя марта 2021 г. были равны, но на 12% ниже аналогичного периода в марте прошлого года.

"В конце 2020 г. спрос был чрезвычайно высоким и, как следствие, начало этого года показывает слабые результаты. 2021 г. ожидается спокойным, без скачков спроса, как это было в прошлом году. Но если правительство объявит о предстоящем завершении программы льготной ипотеки, то спрос резко увеличится на 50-60%, но после будет долгий период стагнации", - считает Валерий Кочетков, заместитель директора департамента новостроек по продажам "Инком-Недвижимость".

Цены

На фоне увеличения спроса растут и цены на новостройки. Согласно подсчетам компании "Бон Тон", средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке жилья "старой" Москвы по итогам февраля составила 308, 6 тыс. руб., средняя цена квартиры в предложении - 20,5 млн руб. По сравнению с январем метр подорожал на 6,3%, относительно февраля 2020 г. - на 28,7%. Квартира - на 7,4% и 25,3% соответственно. В комфортклассе кв. м стоит в среднем 220,8 тыс. руб. (+2,4% к январю 2021 г., +21% к февраля 2020 г.) при средней цене квартиры 12,2 млн руб. (+2,8% и +12%). В бизнес-классе - 316 тыс. руб. (+1,2% и +24%) и 23,2 млн руб. (+19,5% за год).

"Причинами роста цен является не только рост спроса, но и уровня стартовых цен во всех классах и рост стадии строительной готовности проектов", - комментируют специалисты АН "Бон Тон".

В Новой Москве метр в феврале стоил в среднем 177,2 тыс. руб., что на 1,3% больше, чем месяц назад, и на 33,1% - чем год назад. Среднестатистическая квартира в новомосковской новостройке подорожала на 2,2% за месяц и на 22% за год - до 8,9 млн руб.

В Московской области цены в феврале также росли во всех сегментах. По данным "Синицы", на первичном рынке ближнего пояса Подмосковья квадратный метр по итогам февраля стоил 137,8 тыс. руб. По сравнению с январем 2021 г. средневзвешенная цена выросла на 2,3%, за год - на 26,1%.

Из-за роста цен предложения увеличиваются и бюджеты сделок:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Класс** | **"Старая" Москва** | | | | |
| **фев.21** | **фев. 2021 к янв. 2021** | **фев. 2021 к фев. 2020** | **янв.21** | **фев.20** |
| **млн руб.** | **%** | **%** | **млн руб.** | **млн руб.** |
| Эконом | 9.01 | 6.6% | 3.6% | 8.45 | 8.70 |
| Комфорт | 11.82 | 6.6% | 14.9% | 11.09 | 10.29 |
| Бизнес | 19.49 | 12.2% | 39.3% | 17.36 | 13.99 |

Источник: "Азбука Жилья" на основе данных Росреестра о заключенных ДДУ и оценки стоимости реализованных лотов (квартир и апартаментов)

"Причина повышения стоимости заключается в нарастающем дефиците предложения. Так, в феврале объем экспозиции массового сегмента (в "старой" Москве - прим ред.) уменьшился на 9% и составил 11,9 тыс. квартир. Надо сказать, что в первой половине текущего года мы ожидаем активизацию девелоперов, обусловленную стремлением вывести на рынок новые проекты до завершения программа льготной ипотеки, которое запланировано на июль 2021 г.", - говорит Надежда Коркка.

По данным департамента аналитики сервиса "Синица", по итогам февраля 2021 г. совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в старых границах Москвы составил 1,734 млн кв. м (без учета элитных объектов), что ниже зафиксированных минимумов в первом полугодии 2016 г., когда на рынке экспонировалось 1,8 млн кв. м жилья. По сравнению с январем 2020 г. объемы предложения сократились на 3,5%.

В ТиНАО, по данным ГК "А101", на первичном рынке в феврале продавалось 422 тыс. кв. м жилья - на 10% меньше, чем в январе 2021 года, и на 5% - чем в феврале 2020-го.

По мнению специалистов "Метриума", помимо высокого спроса, снижение объемов предложения объясняется тем, что застройщики после перехода на проектное финансирование стали выставлять меньше квартир в продажу в расчете на один проект. Напомним, раньше сокращение объемов предложения и, как следствие, продаж, могло остановить стройку, а теперь весь процесс финансирует банк, поэтому девелоперы могут сосредоточиться на поддержании высокого уровня цен в проекте.

<https://www.irn.ru/articles/41403.html>

Информ-полис, Улан-Удэ, 17 марта 2021

ВЕЧНАЯ СТРОЙКА

Автор: Ромаева Александра

Как недобросовестные застройщики продолжают лишать улан-удэнцев надежды на получение жилья?

Бурятия - один из лидеров в Сибири и на Дальнем Востоке по домам-долгостроям. До июня 2020 года дольщикам приходилось своими силами выбивать заветные квадратные метры, но с появлением регионального Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства появилась большая надежда на структурированное решение проблемы обманутых дольщиков.

Эта организация была создана для того, чтобы урегулировать обязательства обанкротившихся застройщиков перед людьми и помочь им обрести долгожданные дома. Однако процедура решения проблемы не такая уж и быстрая. И кто же виноват в том, что дела с долгостроями тормозятся?

ОТ ПЕРЕМЕНЫ МЕСТ - ОДИН ИТОГ

История с домом на улице Сахьяновой, 9а, длится очень давно - несколько лет назад ООО "Улан-Удэжилстрой" начало возведение этого дома и одновременно занялось строительством молодежного жилого комплекса на Столичной, 1.

Однако после непонятных манипуляций с денежными средствами и строительными материалами обе стройки "встали". Дальше начались бесконечные процедуры смены застройщиков, в итоге за достройку дома на Сахьяновой взялось ООО "Универсал". И не успели дольщики обрадоваться, как оказалось, что и этот застройщик дом достроить не может.

Надежда у обманутых уланудэнцев вновь проснулась после создания Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, который может помочь и застройщика признать банкротом, и получить деньги из федерального бюджета на достройку дома либо выплату компенсации.

Но, как оказалось, проблемы на этом не закончились. В редакцию "Информ Полиса" обратились улан-удэнцы, которые вложили свои средства в строительство этого ЖК.

Большей части дольщиков приходят отказы по разным причинам, но чаще всего из-за того, что отсутствуют какие-либо документы.

"На сегодня все дольщики отправили заявления на включение в реестр кредиторов по различным причинам, которые сводятся в основном к нехватке каких-либо документов. Проблема в том, что наш конкурсный управляющий из 154 дольщиков включил в реестр только 34 человека", - рассказывают в письме дольщики.

В региональном фонде сообщили, что причина отказов кроется в том, что ранее строительством дома занималась другая компания - ОАО "Улан-Удэжилстрой".

- Конкурсный управляющий ООО "Универсал" включает участников долевого строительства на основании подтверждающих документов об оплате долевого участия. К сожалению, не все дольщики могут представить такие документы, поскольку ранее застройщиком была другая компания, - рассказал генеральный директор фонда Анатолий Бирюков.

Как оказалось, документы у дольщиков отличаются: у кого-то договоры заключены с ОАО "Улан-Удэжилстрой", а у кого-то - с ООО "Универсал".

- Сейчас фонд обратился в адрес конкурсного управляющего с просьбой представить актуальную информацию по таким заявителям для проработки вопроса, - добавил гендиректор фонда.

С домом в поселке Загорск ситуация еще печальнее: дольщиками оказались участники проекта по строительству молодежных жилищных комплексов от Министерства спорта и молодежной политики. И, конечно, в нем участвовали молодые специалисты и семьи.

По условиям республика предоставляла субсидию на приобретение жилья - 20% от стоимости квартиры, а остальную сумму должны были внести будущие жильцы.

Застройщиком этого МЖК выступил тот же "Улан-Удэжилстрой", стройка началась практически одновременно с домом на Сахьяновой.

В апреле 2015 года было начато строительство молодежного жилищного комплекса в поселке Загорск на улице Столичной, 1а. Но в 2016 году застройщик прекратил строительные работы, а после подал в суд о признании себя банкротом.

В целом истории схожи, дальше за строительство взялась иркутская фирма (в то время продажа квартир продолжалась и, насколько нам известно, застройщик получил от дольщиков 30 млн, которые, по его словам, потратил на строительство). Однако строительная фирма быстро поняла, что на достройке этого дома ей вряд ли получится заработать, и отказалась от этой затеи. Таким образом, дольщики вновь лишились надежды на уютные квартиры.

Но нашелся еще один желающий достроить многострадальный дом - ООО "Шэнэсэн". Однако передача документов на строительство затянулась: один из дольщиков подал в суд на иркутскую компанию, из-за чего новый подрядчик не мог приступить к работе.

Но, как оказалось, все усилия были напрасны - "Шэнэсэн", как и его предшественники, также обанкротился.

Дольщиков "Шэнэсэна" рискнем назвать счастливчиками: благодаря региональному фонду было принято предварительное решение о выплате компенсации участникам долевого строительства.

Окончательное решение находится в компетенции наблюдательного совета публично-правовой компании.

ВЫВОД

Эти громкие "долгострои" - лишь малая часть того, что можно уложить в газетную полосу. Радует, что сейчас органы власти прописали более жесткие требования по отношению к застройщикам. По нашему мнению, одним из самых действенных является условие открытия эскроу-счетов. Теперь застройщик не может пользоваться деньгами дольщиков при строительстве, а использует только заемные или собственные деньги. И если вдруг застройщик становится банкротом, то деньги возвращаются на счет дольщика.

Но что же делать людям, которые вложили свои средства много лет назад, а возврата денег или обещанных квартир так и не дождались? По нашему мнению, бюрократические процедуры вносят еще больше сложностей: долгий сбор и оформление документов, множественные рассмотрения в судах и комиссиях, с одной стороны, дают надежду на скорое разрешение ситуации. Но сколько необходимо ждать? Как оказалось, на это влияют различные факторы, в том числе и кадровый дефицит в Бурятии.

Как оказалось, в республике нет аккредитованных конкурсных управляющих, а ближайшие двое находятся в Иркутске и Братске. Поэтому Бурятии приходится обращаться к ним за квалифицированной помощью. Это значительно тормозит процесс и вызывает негодование у и так измученных дольщиков.

Но другого выхода из порочного круга бумажной волокиты и бесконечных судов нет. Вселяет надежду то, что региональный фонд заявляет: "Если ваш дом республика включила в список, обратной дороги нет. Ваш дом будет достроен. Нужно только время". И это единственное, что есть у многострадальных дольщиков, ведь денег нет уже давно. Остается только ждать.

МНОГОХОДОВОЧКИ И ПРЯТКИ

Подобная история произошла и с ООО "Домстройкомплект", только в этом случае застройщик не представляет необходимые документы и не идет на связь с конкурсным управляющим.

Проблемы, судя по открытой информации, у застройщика начались в 2016 году. Еще в 2015-м активы компании "весили" 300 млн рублей (из них около 60 млн - выручка, 5 млн - прибыль), а в 2016-м - голые нули. Вместе с исчезновением средств у дольщиков появились проблемы.

На протяжении трех лет в компании не прекращались проблемы, а "Домстройкомплект" даже пытался ткнуть пальцем в самих дольщиков и заявил, что это они недобросовестно отнеслись к своим обязанностям.

По информации нашего источника, в то же время внутри компании были свои передвижения - директора компании Александра Рогожина суд приговорил к шести годам условного срока за то, что он предложил помочь обманутой его же компанией дольщице оформить все документы так, чтобы получить квартиру. "Помощь" свою он оценил в 153 тысячи рублей. Женщина обратилась в полицию, и при передаче денег Рогожин был задержан.

К тому времени проблемой этого недостроя занялись федеральные и региональные власти с помощью Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства. И здесь, казалось бы, можно "выдохнуть": компания признана банкротом, назначен конкурсный управляющий, дело осталось за малым - получить документы от застройщика и пройти одобрение на получение финансирования от федерального фонда. Однако руководство компании вновь устроило дольщикам сюрприз.

Руководитель компании-должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего был обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации, печатей, штампов, материальных и иных ценностей компании конкурсному управляющему, но никто этого не сделал.

Финансовые документы компании за три года или утеряны, или могут специально скрываться. Бывшее руководство тоже не собирается выходить на связь. На последнее заседание суда бывший руководитель ООО "Домстройкомплект" не явился, а заказные письма с уведомлениями возвращены организацией почтовой связи с отметкой "истек срок хранения".

Таким образом, вслед за решением гражданских или арбитражных судов может наступить уже уголовная ответственность, и мы получим еще одно громкое дело "Домстройкомплекта".

Сейчас ситуация с "Домстройкомплектом" разрешилась - дольщикам, как и в ситуации с "Шэнэсэном", осталось лишь дождаться согласования суммы, которую запросил конкурсный управляющий у федерального фонда.

фото:

Avaho.ru, Москва, 16 марта 2021

В Москве рекордно сократилось предложение массовых новостроек

Предложение в новостройках стандарт- и комфорт-класса в Москве за последний год сократилось на 20%, достигнув минимальных значений за последние 5 лет. Об этом сообщили прессе специалисты компании "Метриум".

В феврале 2021 года в столичных массовых новостройках было представлено 11,8 тыс. квартир. По сравнению с январем их количество сократилось на 10% (13 тыс. квартир), а по сравнению с февралем 2020 года - на 20% (14,8 тыс. квартир).

Последний раз так мало бюджетного жилья в столице продавалось в октябре 2015 года, когда на рынке было представлено 11,3 тыс. квартир. Затем предложение начало постепенно увеличиваться, достигнув максимума в августе 2017 года - 21,8 тыс. квартир. Вслед за этим показатель начал сокращаться.

Аналитики склоняются к мнению, что столь значительное снижение предложения связано с резко возросшим спросом на недорогое жилье и одновременным сокращением вывода на рынок новых квартир застройщиками. Еще одним фактором можно считать переход девелоперов на проектное финансирование с июля 2019 года - адаптация к новым условиям привела к переносу сроков строительства и стартов продаж, а также отказу от реализации части новых проектов.

На первичном рынке Москвы наблюдается вымывание наиболее ликвидных лотов, отметила управляющий партнер "Метриум" Мария Литинецкая. По ее словам, это явление нельзя назвать дефицитом предложения, поскольку в столице представлено еще много новостроек с большим числом корпусов - за счет них рынок будет пополняться новыми объемами жилья.

<https://avaho.ru/news/v-moskve-rekordno-sokratilos-predlozhenie-massovyh-novostroek.html>

Поселки-Все (poselki-vse.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021

Эскроу подкосило малоэтажное строительство: новые правила пережили не все

Застройщики малоэтажки непросто переносят переход на новые правила. Проектов с эскроу - с гулькин нос. Застройщики говорят, что финансирование становится стабильнее, но согласование с банками требует больше времени.

Строительные чиновники радостно рапортуют, что многоквартирное жилищное строительство в России с использованием счетов эскроу впервые по площади превысило половину всей стройки - 48,6 млн кв. м из 95,8 млн кв. м (по состоянию на 30 декабря 2020 года). Более того, новые финансовые схемы приходят на загородный рынок - Сбербанк запустил пилотный проект развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Проект будет реализовываться в Липецкой области в селе Ленино с использованием счетов эскроу, всего будет возведено 23 таунхауса общей площадью 19 тыс. кв.м. Сумма одобренной сделки - более 500 млн рублей. Нечто подобное реализует банк "ДОМ.РФ" в Ленинградской области. А вот с малоэтажным (квартирным) строительством что-то не клеится.

Малоэтажка с эскроу в дефиците

Несмотря на заверения властей Ленобласти о преимущественном строительстве в регионе малоэтажки, факты не подтверждают эту переориентацию. Из 23 жилых комплексов, строящихся через эскроу счета, только шесть - малоэтажных. Причем преимущественно это небольшие комплексы. То есть нового малоэтажного строительства в регионе немного.

Так, в МЖК "Луговое", которое реализует компании "Нордис" в поселке Романовка Всеволожского района, запланировано всего 104 квартиры. Три МЖК - "Латте", "Северный сад", "Курортный особняк" - это часть проекта МФК Gatchina Garden, по которому очень мало фактической информации. Большой проект по новым правилам реализует компания "ЛенСтройГрад" - МЖК "Счастье 2.0", который появится рядом с первым одноименным кварталом застройщика. Согласно генплану, ЖК будет состоять из 6 очередей. В первой очереди 266 квартир площадью от 36 до 89 кв.м.

"Что касается нашего проекта МЖК "Счастье 2.0", то мы действуем в соответствии с новыми нормами 214-ФЗ. Как всегда, все нововведения в основном отражаются на некрупных застройщиках, так как им первым приходится адаптироваться под новые нормы и правила. И оперативно реагировать на изменения. По факту для нас как для некрупного застройщика работа с использование эскроу-счетов оказалась только на руку, - рассказывает генеральный директор компании "ЛенСтройГрад" Леонид Голубев. - Наши клиенты получили большую уверенность в финансовой устойчивости нашей компании. Так как нашим эскроу-агентом является крупная финансовая корпорация "Открытие". С точки зрения проведения сделок процесс немного усложнился, в особенности для клиентов с ипотекой, появилась необходимость посещения банка "Открытие" для открытия эскроу-счета. И вместе с тем благодаря слаженным действиям всех сотрудников сделки проходят быстро".

Удивительно, но получается так, что малоэтажное строительство перекочевывает в административные границы Петербурга, хотя такой цели местные чиновники не декларировали. В прошлом году большой проект с эскроу запустила компания "КВС" в Стрельне - ЖК "Любоград" "мощностью" 200 тыс. кв. м жилья. В этом году компания обещает запустить еще одну малоэтажку в Пушкинском районе Петербурга - "Югтаун" (600 тыс. кв. м недвижимости!).

"ЖК "Любоград" продается по эскроу-счетам, - рассказывает генеральный директор Агентства недвижимости "КВС" Анжелика Альшаева. - Этот жилой комплекс вышел в продажу в феврале, хотя изначально мы планировали вывести его раньше. Дело в том, что получение проектного финансирования - процесс долгий. Тем более, когда речь идет о проектах квартальной застройки, таких, как "Любоград". Чтобы банк выделил средства хотя бы на одну очередь, надо показать финансовую модель всего проекта. Ее оценка занимает много времени".

Удар по малоэтажному строительству

Переход на новые правила уже сократил вывод новых объектов жилищного строительства. Так что неудивительно, что малоэтажка тоже пострадала. Но пока что, по данным "ДОМ.РФ", Ленобласть занимает почетное третье место по доле малоэтажной застройки - 31% от всего жилья в регионе. Петербург не входит даже в десятку по этому показателю. Очевидно, что подавляющее большинство малоэтажных проектов реализуется по старым правилам.

<https://poselki-vse.ru/article/zagorodnaya-nedvizhimost/eskrou-podkosilo-maloetazhnoe-stroitelstvo-novye-pravila-perezhili>

Сайт территориальных органов администрации города Перми (raion.gorodperm.ru), Пермь, 16 марта 2021

Росреестр Прикамья информирует

В Прикамье за два месяца 2021 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения выросло почти на 50 процентов

По итогам двух месяцев 2021 года Управление Росреестра по Пермскому краю сообщает о росте на 23 процента общего количества зарегистрированных прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. (январь-февраль 2021 - 76 426 прав, январь-февраль 2020 - 62 065 прав).

При чем рост зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав и сделок на жилые помещения составил 49 процентов, а на земельные участки - 78 процентов.

"Значительный прирост зарегистрированных прав на жилые помещения и земельные участки - результат комплексной работы, начатой в июле прошлого года региональным управлением Росреестра совместно с краевым правительством, органами местного самоуправления по легализации прав на недвижимость в рамках реализации федерального проекта "Наполнение Единого государственного реестра недвижимости актуальными сведениями", - отметила руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю Лариса Аржевитина. "В Пермском крае еще очень много пермяков, не заявивших в регистрирующий орган о своих правах на приватизированную квартиру, полученный в наследство дом, дачу или садовый участок. Они несут значительные риски мошеннических действий, претензий со стороны надзорных органов, передачи недвижимости в собственность органами власти другому лицу по незнанию. Сейчас самое время подойти в офисы МФЦ с документами, тем более что при регистрации ранее возникших прав, до 31 января 1998 года, государственная пошлина не уплачивается".

Сохраняется положительная динамика ипотечных сделок с жилыми помещениями. Здесь значительную роль играют программы льготного ипотечного кредитования. Количество регистрационных действий по объектам недвижимости, приобретенных с помощью ипотеки, по Пермскому краю в январе-феврале 2021 года выросло на 29 процентов (9800 сделок) по сравнению с прошлым годом.

Общее количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) за январь-февраль текущего года увеличилось незначительно, на 7,5 процентов, и составило 1290 ДДУ. Из них почти 90 процентов оформлялись с использованием счетов эскроу.

Счет эскроу - это специальный счет условного депонирования (то есть хранения), на котором аккумулируются денежные средства до завершения строительства дома. Таким образом, вместо перевода денег напрямую застройщику, дольщик вносит их на специальный счет эскроу. Средства на эскроу счетах перечисляются застройщику после предоставления в банк или размещения в Единой информационной системе жилищного строительства разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю - Лариса Аржевитина.

http://rosreestr.gov.ru/

http://vk.com/public49884202

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216, 0219)

<http://raion.gorodperm.ru/Arkhiv_novostej/2021/03/17/68885/>

Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 16 марта 2021

Рынок недвижимости сорвался с тормозов: Цены в городах-миллионниках рекордно взлетели

Цены на новостройки и вторичные квартиры продолжают расти с двузначной скоростью по мере того, как предложение сокращается, а беднеющее население пытается запрыгнуть в последний вагон уходящего поезда льготной ипотеки.

По итогам февраля в среднем по России квадратный метр подорожал еще на 0,5% на первичном рынке и на 1,6% - на вторичном, сообщил ТАСС руководитель Аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

В годовом выражении рост цен на вторичные квартиры достиг 15,7%, а в отдельных городах превысил 20%: это Омск (до 61,4 тыс. рублей в феврале), Санкт-Петербург (154 тыс. рублей), Нижний Новгород (86,7 тыс. рублей) и Воронеж (64,7 тыс. рублей).

Впервые за долгое время править балом на рынке начали продавцы.

"В 2021 году число продавцов, увеличивших стартовую цену предложения за время размещения объявления, впервые за последние три года оказалось больше тех, кто снизил стартовую стоимость, рассказывает Попов. - Это нетипичная ситуация: как правило, продавцы идут на снижение цен, а не повышают прайс".

На первичном рынке квартиры в городах-миллионниках подорожали в среднем на 15,7% год к году. В Москве цена квадратного метра взлетела до рекордных 212,8 тысячи рублей, согласно индексу МосБиржи, и почти на 16% превышает уровни на начало марта прошлого года.

Новостройки дорожают, поскольку растет себестоимость строительства, все больше проектов переходят на систему эскроу-счетов, а кроме того, сохраняется программа льготной ипотеки, поясняет Попов.

За январь-февраль банки нарастили продажи ипотечных кредитов на 40%, и, по оценке ВТБ, их объем может превысить 600 млрд рублей. В прошлом году россияне взяли ипотеку на 4,3 трлн рублей, увеличив долг перед банками до рекордного.

За кредитом на квартиру идут те, кому не по карману высокий первый взнос: доля таких сделок, по данным ЦБ, подскочила с 24% до 40%.

В Москве цены разогревает и заметное падение предложения, указывает начальник Центра разработки стратегий Газпромбанка Егор Сусин.

По данным Сбериндекса, на вторичном рынке доступных квартир стало меньше на 20%, а общее предложение - на минимуме с лета 2019 года.

Сказались также девальвация рубля и падение ставок по банковским вкладам, указывает руководитель центра новостроек федеральной компании "Этажи" Сергей Зайцев: спасая сбережения люди ринулись в недвижимость, а доля инвестиционных сделок со стандартных 5-6% взлетела до 15-16%.

Ситуация постепенно приобретает признаки типичной инвестиционной мании. "Фактором, стимулирующим покупку новостроек, ставится даже не столько стремление успеть до завершения программы субсидирования, сколько попытка зафиксировать текущую стоимость "пока не подорожало еще сильнее", - говорит Попов.

Этот ажиотаж перекидывается на и вторичный рынок, где продавцы также поднимают цены, поскольку в их понимании вторичное жилье априори должно стоить дороже строящегося.

www.finanz.ru

<https://xn--90a1aec.xn--p1ai/rynok-nedvizhimosti-sorvalsya-s-tormoz/>

Голоса городов (golosagorodov.info), Москва, 16 марта 2021

За год объем строительства в Петербурге сократился более чем на 2 млн квадратных метров

Независимый эксперт назвал главные причины этого тренда.

Объем жилого строительства в Санкт-Петербурге за год - с марта 2020 года по март 2021 года - сократился на 17,15%, с 12,9 млн кв. м. до 10,7 млн кв. м. Независимый эксперт по недвижимости Санкт-Петербурга Александр Киселев рассказал о том, с чем связан подобный тренд.

Александр Киселев, независимый эксперт по недвижимости Санкт-Петербурга:

- Если говорить о причинах снижения числа строящихся объектов в Петербурге, то их несколько.

Первая причина - это окончательный переход застройщиков на продажу квартир с использованием эскроу-счетов. С июля 2019 года всех застройщиков обязали выводить в продажу квартиры с использованием эскроу-счетов. Как следствие, перед введением эскроу-счетов застройщики постарались вывести максимальное число объектов в продажу и пик выхода новых проектов пришелся на период с конца 2018 года по начало 2019 года.

Второй причиной является коронавирус и его последствия. Основной проблемой стало закрытие границ и, как следствие, отток рабочей силы. Не секрет, что в основном на стройках работают наши соседи из стран СНГ.

После закрытия границ многие из них покинули нашу страну и это привело к дефициту рабочей силы. А если на стройках работать некому, то разве застройщики будут выводить новые проекты в продажу? В этом случае есть риск сорвать сроки строительства и нарваться на значительные штрафы, а неопределенность со сроками снятия ограничений не добавляют оптимизма.

Еще одна причина заключается в том, что застройщикам на руку дефицит предложения. В 2020 году девелоперы активно пополняли земельный банк, но выводить их в продажу явно пока не торопятся.

Если говорить о последствиях дефицита предложения, то пока он существует цены точно падать не будут, скорее наоборот - они будут расти. Дефицит предложения есть уже сейчас. В связи с этим, качественных и недорогих предложений на рынке практически нет.

Самыми заметными стартами 2021 года станет "Город Первых" от компании ЦДС в Новосаратовке. Проект рассчитан более чем на 300 000 человек. Кроме того, интересный проект планирует вывести компания ЛСР на месте аэропорта Ржевка. От этого же застройщика стоит ждать продолжения проекта Ручьи.

Также ближе к концу года выйдет проект от компании КВС на 700 квартир на проспекте Маршала Блюхера. Там же будет старт от компании РСТИ.

За год объем строительства в Петербурге сократился более чем на 2 млн квадратных метров

<https://www.golosagorodov.info/nedvizhimost/city/za-god-obem-stroitelstva-v-peterburge-sokratilsya-bolee-chem-na-2-mln-kvadratnykh-metrov.html>

Этажи (j.etagi.com), Тюмень, 16 марта 2021

Банки смогут полностью покрыть нужду застройщиков в проектном финансировании

Предполагается, что потребность застройщиков в 2025 году составит 6,5 триллиона рублей

Исследование компании ДОМ.РФ и центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) показало, что банки РФ способны полностью покрыть растущие потребности застройщиков в проектном финансировании.

"Расчеты показывают, что при любой траектории развития экономики российские застройщики в ближайшие годы не будут испытывать дефицита банковского финансирования. Более того, покрыть их потребности с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ. При этом потенциал негосударственного банковского сектора ниже и составляет 10-15% рынка. Во многом это объясняется тем, что частные игроки сконцентрированы в России на других направлениях бизнеса", - сказал руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олег Солнцев.

По оценкам аналитиков, благодаря инфраструктурным облигациям совокупный потенциал проектного финансирования в России может увеличиться на 1,5 триллиона в год, в том числе для негосударственных банков - на 136 миллиардов рублей в год.

Базовый сценарий развития этого сегмента кредитования предполагает потребность застройщиков в 2025 году в 6,5 триллиона рублей.

Потенциал банковской системы предполагает 17,4 триллиона рублей.

Сообщение Банки смогут полностью покрыть нужду застройщиков в проектном финансировании появились сначала на Журнал "Этажи".

<https://j.etagi.com/novosti/banki-smogut-polnostyu-pokryt-nuzhdu/>

Finanz.ru, Москва, 16 марта 2021

В России начался дефицит квартир

На российском рынке недвижимости возник дефицит новых квартир.

Спрос на новостройки превышает предложение, и портфель готовой к продаже площади исчерпан в большинстве субъектов РФ, сообщил во вторник министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на саммите деловых кругов "Сильная Россия".

"Практически в каждом регионе закончились свободные квартиры у застройщиков, сегодня спрос превышает предложение, и в этой связи активный заход во все субъекты РФ конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства России", - сказал Файзуллин (его цитирует ТАСС).

По данным Росстата, в прошлом году объемы жилищного строительства в России упали на 5,9%. Всего застройщики сдали 75,5 млн кв метров. Спрос на жилье при этом резко вырос из-за снижения ставок по ипотечным кредитам и программы государственных льгот. В прошлом году россияне взяли ипотеку на 4,3 трлн рублей, увеличив долг перед банками до рекордного. За январь-февраль банки нарастили продажи ипотечных кредитов на 40%, и, по оценке ВТБ, их объем может превысить 600 млрд рублей.

В результате на первичном рынке квартиры в городах-миллионниках подорожали в среднем на 15,7% год к году.

В Москве цена квадратного метра взлетела до рекордных 212,8 тысячи рублей, согласно индексу МосБиржи, и почти на 16% превышает уровни на начало марта прошлого года.

Новостройки дорожают, поскольку растет себестоимость строительства, все больше проектов переходят на систему эскроу-счетов, а кроме того, сохраняется программа льготной ипотеки, говорит руководитель Аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Ситуация постепенно приобретает признаки типичной инвестиционной мании. "Фактором, стимулирующим покупку новостроек, становится даже не столько стремление успеть до завершения программы субсидирования, сколько попытка зафиксировать текущую стоимость "пока не подорожало еще сильнее", - говорит Попов.

<https://www.finanz.ru/novosti/lichnyye-finansy/v-rossii-nachalsya-deficit-kvartir-1030216476>

Юг Times (yugtimes.com), Краснодар, 16 марта 2021

В Сочи с 1 июля вводятся существенные ограничения в строительной сфере

Краснодар, 16 марта - Юг Times, Аревик Тамразян. Улучшить внешний облик одного из главных курортов России и Кубани решили любой ценой.

В Сочи с 1 июля вводятся существенные ограничения в строительной сфере. Они касаются возведения многоквартирного и частного жилья, а также гостиниц. Вид разрешенного использования "Гостиницы" для общественно деловых территориальных зон будет переведен в условно-разрешенный. Власти рассчитывают, что все это позволит жестко контролировать застройку города. В частности поможет бороться с возведением жилья, которое недобросовестные предприниматели выдают за апартаменты. Кардинальные меры приняты властями и для систематизации архитектуры города и борьбы с хаотичным строительством.

Итогом изменений в градостроительной политике должно стать повышение комфорта для жителей, ведь Сочи не только курорт, но и город с населением в 600 тысяч человек. Кстати, это на 200 тысяч больше, чем, например, в 2014-м, олимпийском году. И население курорта продолжает расти. Например, в начале нового 2020/21 учебного года в школах Сочи количество учеников выросло сразу на тысячу человек за месяц - с сентября по октябрь.

ЗАМЕРЫ ОБОЗНАЧЕНЫ

По поручению губернатора Краснодарского края Вениамина Кондратьева введенные ограничения на строительство многоквартирных домов на всей территории курорта будут действовать до утверждения нового Генерального плана. Ориентировочный срок - два года. Но и после этого возведение многоквартирных домов на курорте будет возможно только в рамках проекта комплексного развития территории. При этом застраивать начнут в первую очередь территории бывших производств.

- Приоритет будет отдан участкам, которые сейчас находятся в густонаселенных районах, но под собой несут функционал пережитков прошлого. Это заброшенные предприятия и промышленные базы, расположенные в городской черте. Мы планируем перемещать их из густонаселенных районов на периферию, а высвободившиеся земли отдавать под комплексное развитие территории для создания комфортной городской среды, улучшения жилищных условий граждан, развития общественных пространств, - отметил директор департамента градостроительства и архитектуры администрации города Сочи Сергей Добромыслов.

Новые правила строительства в Сочи коснутся и ИЖС. В ближайшие месяцы максимальную площадь частного жилого дома на одну семью ограничат до 300 кв. м, а высоту таких зданий - до 12 метров. Если при строительстве домов показатели будут превышать утвержденные нормативы, застройщику необходимо пройти процедуру общественных обсуждений.

Кроме того, по новым правилам землепользования и застройки, площадь хозяйственных построек в городе не должна превышать 150 кв. м.

Эти ограничения не распространяются на уже действующие договоры комплексного развития территории, разрешения на строительство объектов, финансирование которых осуществляется за счет средств федерального, регионального или местного бюджетов, в частности социальных объектов, а также на действия соглашений по оздоровлению ситуации с обманутыми дольщиками.

- Все принимаемые меры будут полностью соответствовать Федеральному закону и Градостроительному кодексу РФ в части комплексного развития территорий, - отметил депутат Городского собрания Сочи, председатель комитета по вопросам архитектуры и строительства Олег Чекмарев.

К ЧАСТНЫМ СЛУЧАЯМ

Ограничения для ИЖС возникли в связи с тем, что недобросовестные застройщики используют такое разрешение на строительство для возведения малогабаритных квартир без инфраструктуры вместо дома на одну семью. Самовольное строительство на курорте процветало много лет. Сегодня с ним борются совместно администрация города Сочи, прокуратура и Госстройнадзор, и в городе резко выросли случаи сноса уже обжитых домов. Только за прошлый год по решению суда снесены 29 объектов, в основном высотных, чаще построенных на землях ИЖС. Заключены договоры на снос еще 17 таких объектов. Несмотря на социальный протест, эта тенденция нарастает. В 2020 году в городе выявили более 290 объектов с признаками соответствующих нарушений. На рассмотрении в производстве судов находятся более 500 дел по искам администрации Сочи о сносе самовольно возведенных строений. Большинство из этих объектов возведено как раз на землях, предназначенных для ИЖС.

С начала 2021 года в администрацию города поступило еще 49 материалов о выявлении самовольного строительства, большая часть из них - со стороны физических лиц. К сожалению, на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства либо садоводства, все еще возводятся строения без или с отступлением от разрешительной документации.

ПРОБЛЕМНЫЙ РОСТ

Квантовый скачок в развитии курорта произошел после объявления результатов международного голосования и выбора Сочи городом проведения Олимпиады. По данным мэрии, с 2010 по 2019 год на территории Сочи было получено разрешение на строительство 4,5 миллиона квадратных метров жилья. Это привело к ряду негативных последствий. В некоторых сейсмически активных районах плотность населения значительно превышает целевой показатель в 300 чел./га. Кроме того, сложился серьезный дефицит учреждений социальной сферы. Нехватка мест в детских садах сегодня составляет 9 тысяч, в школах - 25 тысяч. Система здравоохранения также не справляется - медицинских учреждений не хватает, по подсчетам специалистов, на курорте необходимо построить около 50 медучреждений, это офисы врача общей практики и фельдшерско-акушерские пункты в сельских округах, детские и взрослые поликлинические подразделения, а также дополнительные станции скорой помощи. Курорту требуется модернизация инженерных сетей водоснабжения, пожалуй, еще больше - канализации, которая остро необходима для наведения порядка в экологии курорта. Таким образом, сегодня Сочи испытывает дефицит не в жилье, а в инфраструктуре и социальных объектах.

- Последние 10-15 лет Сочи крайне активно застраивался. Не всегда этот процесс находился под жестким контролем. В результате мы получили огромное количество объектов точечной застройки, самостроев. И при этом - острую нехватку школ, детских садов, объектов спортивной инфраструктуры. Сейчас разрабатывается новый Генплан Сочи, который выявит все проблемные моменты курорта, обозначит пути их решения и в целом вектор развития города. До тех пор, пока Генплан не утвердят, новые разрешения на строительство многоквартирных домов выдаваться не будут. Наша общая задача - сделать Сочи максимально комфортным для местных жителей, - сказал Вениамин Кондратьев.

ВО ВРЕД ИЛИ НА БЛАГО

Запрет чаще всего означает образование некоего дефицита, что неизменно ведет к увеличению спроса и цены. Для экспертов не стоит вопрос о том, произойдет ли рост на рынке недвижимости Сочи, однако они дискутируют, насколько существенным он будет.

Что касается жилья, для этого сегмента в Сочи 2020 год был крайне удачным, считает генеральный директор консалтинговой компании MACON Илья Володько. По его данным, интерес к российским курортам как месту для отдыха и инвестиций вызвал рост числа сделок почти на 25%.

- Объем предложения при этом не увеличивался. Совокупный размер площади новых объектов за весь год равен 354,6 тысячи кв. м, что на 21% меньше, чем объем выхода новых объектов в 2019 году. Еще полтора года назад администрацией курорта был взят курс на нормализацию отношений в сфере девелопмента, в связи с чем разрешения на строительство новых проектов выдавались в крайне небольшом количестве. Эта ситуация повлияла на рост цен. За 2020 год на первичном рынке жилой недвижимости она выросла на 36% и достигла отметки в 211 тысяч рублей за 1 кв. м, - сообщает Илья Володько.

В первом квартале 2021 года, по данным эксперта, тенденция продолжилась. Спрос не ослабевал, число остатков на рынке сокращалось. Сейчас в продаже находится около 16 тысяч квартир и апартаментов. С учетом того, что годовое число сделок превышает 13 тысяч единиц, все остатки могут быть реализованы за 1,2 года. В наиболее популярном и доступном сегменте стандарт-класса данный показатель еще ниже и составляет менее одного года.

- Такая ситуация формирует дефицит на рынке жилой недвижимости и создает основу для продолжения роста цен, особенно на фоне заявленного моратория на строительство новых объектов, - отмечает эксперт. - При этом необходимо учитывать, что данный рост не может быть бесконечен, он ограничен пределом финансовых и психологических возможностей потребителей. Например, текущая цена в бизнес-сегменте сегодня составляет около 350 тысяч рублей за 1 кв. м, а резкое падение продаж происходит у объектов с ценой реализации, превышающей 400 тысяч рублей. Потенциал роста цены здесь можно прогнозировать около 15%. Чуть выше возможности роста в стандарт- и комфорт-классах - в течение одного-полутора лет они могут вырасти еще на 30-35%, - отмечает собеседник.

Илья Володько уверен, что вероятность реализации данного роста цен связана с периодом действия моратория на строительство. Если он будет продолжаться в течение 1,5-2 лет, то это может грозить полным исчезновением первичного рынка и значительным ростом числа сделок и цен на вторичном рынке (сегодня средняя цена продажи квартир на нем существенно ниже и составляет 150 тысяч рублей за 1 кв. м). Также важен тот факт, какое количество разрешений на строительство будет выдано администрацией курорта до начала действия моратория на строительство, заявленный старт которого относится к 1 июля текущего года. Для поддержания рынка в более сбалансированном состоянии объем новых разрешений должен составлять не менее 800 тысяч кв. м.

О том, что резкого увеличения цен на жилье может и не быть, говорит и доктор экономических наук, профессор, старший партнер консалтинговой компании "Арка Групп" Александр Полиди. Он считает, что ценник на квадратные метры уже и так настолько высок, что практически не осталось задела, который можно было бы использовать. По словам эксперта, высокая планка в ценообразовании сочинской недвижимости продиктована уникальностью самого курорта.

- Приведет ли запрет к росту цены на недвижимость? Однозначно, да. Но при том, что Сочи сейчас в этом смысле уже самый дорогой город в России после Москвы, резкого повышения не будет. Однако все это может повлиять на доступность отдыха на этой территории. Да, Сочи никогда не был и уже, наверное, не будет тем городом, отдых в котором может позволить себе каждый. Он останется доступным только для определенной категории. Это играет не в пользу широкого круга потребителей, но благоприятно для инвесторов, - заявил Александр Полиди.

Эксперт уверен, что инвестпривлекательность города будет только повышаться. Сочи - уникальное место для России, он позиционируется как курорт мирового уровня, а для страны, и в частности Краснодарского края, важно, чтобы внутренний туризм был конкурентоспособен на международном рынке. Именно Сочи имеет наибольший потенциал в этом смысле. Когда игроки, которые могут себе позволить войти на рынок курорта, будут понимать, что ценник здесь имеет вектор на повышение, а значит, и их бизнес со временем пойдет только вверх, они смело будут вкладываться в Сочи.

СЪЕМУ ЖИЛЬЯ МЕСТА НЕТ

Новшества отразятся и на гостиничном бизнесе. К строительству средств размещения и землепользования для этих целей также выдвинуты определенные требования. Сокращается диапазон территориальных зон, содержащих вид "Гостиничное обслуживание". То есть строительство нежилых объектов гостиничного назначения будет возможно только в рамках договора о комплексном развитии, в котором пропишут обязательное создание сопутствующей инженерной, дорожной, социальной инфраструктуры и благоустройство прилегающей территории.

Ограничения не распространяются на уже действующие договоры комплексного развития территории, разрешения на строительство объектов, финансирование которых осуществляется за счет средств федерального, регионального или местного бюджетов, в частности социальных объектов, а также на действующие масштабные инвестиционные соглашения.

- Мы вносим изменения в правила землепользования и застройки. Строительство новых объектов гостиничного назначения свыше 1000 кв. м в Сочи станет возможным только в рамках договора о комплексном развитии территорий с параллельным благоустройством прилегающих зон и развитием сопутствующей инфраструктуры. При этом площадь земельного участка не может быть менее одного гектара. Те гостиницы, для которых уже сформированы земельные участки и определен вид разрешенного использования, также будут реализовываться в рамках проекта комплексного развития территории, - сказал первый заместитель главы города Сочи Денис Юрковский.

Как отмечает инвестор проекта Курорт "Miracleon" Валерий Димоев, для бизнеса это повлечет дополнительные затраты, связанные с благоустройством прилегающих зон и развитием сопутствующей инфраструктуры, но в целом решение о комплексном развитии территории повлияет положительно на облик всего курорта. Для туриста имеет огромное значение не только само здание, где он проводит свой отдых, но и комфорт и вид прилагающей к гостинице территории, говорит эксперт.

- Есть и обратная сторона. Любые нерыночные ограничения не являются однозначно эффективными. Они в любом случае искажают ситуацию. Эта мера вынужденная, крайнего реагирования, она подтверждает, что другим, более мягким путем навести порядок невозможно. Власть понимает, что любые ограничения - мера жесткая, но необходимая, - уверен Александр Полиди. - Несистемное развитие курортов, и в частности Сочи, приводит к серьезным инфраструктурным и экологическим проблемам. Если город продолжит развиваться по тем правилам, которые были раньше (а если точнее выражаться, никаких правил и не было), он не станет местом отдыха иностранных туристов. Мораторий - временный, необходим для того, чтобы не допустить окончательной деградации Сочи. Он поможет не отрезать городу путь к глобальной конкурентоспособности.

О РАМКАХ ЗАКОНА

Как поясняет управляющий партнер юридической фирмы "Прайвеси Групп" Игорь Томилин, обозначенные запреты нельзя ввести иначе как через изменения в Правила землепользования и застройки. Существует определенный регламент для таких действий. По словам юриста, в рамках российского законодательства губернатор вправе давать органам местного самоуправления указания на приведение местных Правил землепользования и застройки в соответствие нормам действующего законодательства. Однако подобные решения принимаются после проведения публичных слушаний.

- Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, - пояснил Игорь Томилин. - Глава города Сочи при получении от комиссии предложений об изменении Правил землепользования и застройки города Сочи принимает решение о проведении публичных слушаний по таким предложениям. После комиссия обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе Сочи. Он принимает решение о направлении указанного проекта в Городское собрание Сочи для утверждения или об отклонении предложения о внесении изменения с указанием причин и направлении на доработку. Кроме того, мы не рекомендуем гражданам получать разрешение на строительство при внесении изменений в Правила землепользования и застройки, т. к., согласно позиции ВС РФ, выдача разрешения на строительство объекта на земельном участке, на котором невозможно его возведение, не снимает запрета на такое строительство, установленного законами, градостроительными и строительными нормами и правилами.

МНЕНИЕ

АРТУР КАРАПЕТЯН, эксперт отдела коммерческой недвижимости международного агентства недвижимости "Жилфонд":

- После проведения Олимпиады прошло уже 7 лет, и будто именно сейчас власти осознали, что Сочи привлекателен для инвестиций. Все это время им, кажется, было не до того, чтобы определить правила и утвердить Генплан развития города, позволив инвесторам вложить в возведение объектов многоквартирного жилого сектора и гостиниц миллиарды рублей, сформировав облик города. Теперь же решили просто поставить на паузу строительную жизнь города и дать себе время на утверждение нового Генплана. Сложно сказать, насколько реальны сроки запрета. В Краснодаре уже больше года действует мораторий на выдачу разрешений на строительство новых объектов. Этот факт вкупе с большим притоком нового населения и новыми правилами строительства МКД по эскроу-счетам взвинтил стоимость недвижимости в Краснодаре, и предела ценам пока не видно. На мой взгляд, подобные решения способны в среднесрочной и долгосрочной перспективе сильно ударить по рынку строительства недвижимости в целом и, как итог, по всей экономике региона. Строительный сектор всегда был и остается локомотивом реального сектора, толкающим всю экономику страны вперед, поэтому такие ограничения для этой сферы могут дать и негативный эффект. Ведь целый рынок нельзя поставить на паузу, словно надоевшую игру, решения надо принимать по ходу действия. Справедливости ради, необходимо отметить, что сам факт формирования Генплана и усердия по созданию некоего единого архитектурного облика города Сочи - это, безусловно, верное решение.

Источник фото: admkrai.krasnodar.ru

<https://www.yugtimes.com/news/67037/>

ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 16 марта 2021

Спрос на жилье в регионах России превысил предложение

МОСКВА, 16 марта. Спрос на жилье в России превысил предложение, в связи с чем почти во всех регионах России у застройщиков закончились выставленные на продажу квартиры. Об этом сообщил во вторник министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на саммите деловых кругов "Сильная Россия".

"Практически в каждом регионе закончились свободные квартиры у застройщиков, сегодня спрос превышает предложение, и в этой связи активный заход во все субъекты РФ конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства России", - сказал Файзуллин.

Он добавил, что, согласно аналитическим данным и опросам, две трети российских семей хотят сменить или улучшить жилье. В этой связи 1 млрд кв. м жилья, который должен быть построен в России до конца 2030 года, будет востребован, уверен министр.

По словам Файзуллина, на сегодняшний день 54% многоквартирных домов строится с привлечением средств дольщиков через счета эскроу.

Источник: tass.ru

<http://finansenew.ru/estate/spros-na-jile-v-regionah-rossii-prevysil-predlojenie>

Похожие сообщения (2):

* [Центр муниципальной экономики (cnis.ru), Москва, 17 марта 2021, Спрос на жилье в регионах России превысил предложение](https://cnis.ru/?nid=10560)
* [Realtymag.ru, Кубинка, 16 марта 2021, Спрос на жилье в регионах России превысил предложение](https://www.realtymag.ru/novosti-nedvizhimosti/regions/spros-na-zhile-v-regionakh-rossii-prevysil-predlozhenie/)

ТАСС, Москва, 16 марта 2021

Более 2 тыс. семей смогут улучшить жилищные условия в 2021 году в Тюменской области

На реализацию жилищных программ в регионе направят более 5 млрд рублей

ТЮМЕНЬ, 16 марта. /ТАСС/. Более 5 млрд рублей направят на реализацию жилищных программ в Тюменской области в 2021 году, жилищный вопрос смогут решить более 2 тыс. семей. Об этом сообщил начальник главного управления строительства региона Павел Перевалов на пленарной сессии II Градостроительного форума во вторник.

"В планах текущего года вложения составят не менее 5 млрд рублей в жилищные программы, что позволит 2 251 семье решить жилищный вопрос", - рассказал он. В 2020 году жилищные условия улучшила 2 641 семья.

Перевалов добавил, что "проектное финансирование уже прочно закрепилось в регионе". "Сегодня в области с использованием эскроу-счетов возводятся 112 домов площадью 1 млн 175 тыс. кв. м. Это 64% от общего количества", - отметил он.

Также, по словам Перевалова, большим подспорьем в отрасли стала программа льготной ипотеки. Если за первый месяц 2020 года выдано 1 149 кредитов, то в 2021 в этот же период уже 1 523 - на 33% больше. Всего за период действия программы выдано кредитов на сумму более 35 млрд рублей.

<https://tass.ru/ural-news/10916979>

Похожие сообщения (4):

* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 марта 2021, Более 2 тыс. семей смогут улучшить жилищные условия в 2021 г. в Тюменской области](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247329523)
* [Finanz.ru, Москва, 16 марта 2021, Более 2 тыс. семей смогут улучшить жилищные условия в 2021 г. в Тюменской области](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/bolee-2-tys-semey-smogut-uluchshit-zhilishchnye-usloviya-v-2021-g-v-tyumenskoy-oblasti-1030215852)
* ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 16 марта 2021, Более 2 тыс. семей смогут улучшить жилищные условия в 2021 г. в Тюменской области
* ТАСС # Российские новости, Москва, 16 марта 2021, Более 2 тыс. семей смогут улучшить жилищные условия в 2021 г. в Тюменской области

Finanz.ru, Москва, 16 марта 2021

В Петербурге с использованием механизма эскроу строится 37% возводимого жилья

Площадь строящегося в Петербурге жилья с использованием счетов эскроу в настоящее время составляет 4 млн кв. метров - 37% возводимого в городе жилья. Об этом говорится в ответе городского комитета по строительству на запрос ТАСС.

"В настоящий момент на территории Санкт-Петербурга 135 застройщиков осуществляют строительство в соответствии с требованиями федерального закона № 214-ФЗ ("Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов") по 304 разрешениям на строительство общей жилой площадью 10,75 млн кв. м. Согласно информации размещенной в единой системе жилищного строительства, в настоящее время на территории Петербурга реализуется 118 проектов строительства общей жилой площадью 4 млн кв. м с использованием счетов эскроу", - говорится в ответе. Таким образом, в настоящее время с использованием механизма эскроу возводится 37% от строящегося в городе жилья.

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.

Информационное агентство России ТАСС

<https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/v-peterburge-s-ispolzovaniem-mekhanizma-eskrou-stroitsya-37percent-vozvodimogo-zhilya-1030215851>

Похожие сообщения (2):

* ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 16 марта 2021, В Петербурге с использованием механизма эскроу строится 37% возводимого жилья
* ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 16 марта 2021, В Петербурге с использованием механизма эскроу строится 37% возводимого жилья

РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 16 марта 2021

Предложение на рынке новостроек Москвы достигло пятилетнего минимума

Автор: Попов Максим

Москва, 16 марта. Число квартир на первичном рынке недвижимости Москвы в феврале 2021 года сократилось до 11,8 тысячи, что является минимальным значением с 2015 года, сообщила компания "Метриум".

По данным аналитиков, с января предложение уменьшилось на 10%. Тогда на столичном рынке было представлено 13 тысяч квартир В феврале прошлого года в столице продавали 14,8 тысяч новых квартир. Таким образом, за год предложение сократилось на 20%.

Меньше квартир в продаже было только в октябре 2015 года, когда застройщики реализовали 11,3 тысячи квартир. После этого предложение увеличилось. Пика оно достигло в августе 2017 года, когда на рынке было представлено 21,8 тысячи квартир. Затем показатель начал постепенно сокращаться.

Эксперты объясняют такую ситуацию резко возросшим спросом на жилье и меньшим вводом домов в эксплуатацию. Еще одной причиной сокращения предложения, по мнению специалистов, является переход девелоперов на проектное финансирование, в связи с чем некоторым компаниям пришлось пересмотреть концепцию проектов и очередность строительства.

Участники рынка жилья считают, что начавшаяся в прошлом году тенденция подорожания квартир в 2021 году продолжится. Они ожидают, что в спальных районах цены на недвижимость будут расти быстрее, чем в центре.

<https://riafan.ru/region/msk/1405676-predlozhenie-na-rynke-novostroek-moskvy-dostiglo-pyatiletnego-minimuma>

Похожие сообщения (1):

* [MosDay.ru, Москва, 16 марта 2021, Предложение на рынке новостроек Москвы достигло пятилетнего минимума](http://mosday.ru/news/item.php?2969675)

Kaskad Family (kfamily.ru), Москва, 16 марта 2021

Валерий Мищенко: "Наша задача - создавать малоэтажные пригороды"

Автор: Admin

Валерий Мищенко, председатель совета директоров семейства компаний KASKAD Family, принял участие в конференция "Малоэтажная Россия-2021 / Low house 2021", которая прошла 11 марта в рамках "Российской строительной недели-2021". Организаторами мероприятия выступили Союз проектировщиков России, ТПП РФ, РСПП, НОЗА, Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы, АО "Экспоцентр".

В своем выступлении Валерий Мищенко выделил три ключевых момента: потенциал роста рынка может быть увеличен с 5% до 65%, доля ипотечных сделок выросла до 90% от общего объема продаж, жилье с отделкой продается в 50% случаев. Так же он отметил, что пандемия подтолкнула рост спроса на загородную недвижимость. Совокупность этого и других факторов привела к росту цен на 30-35%.

Говоря о развитии малоэтажного строительства, Валерий заметил, что в отрасли есть целый ряд проблем, которые никто не урегулировал. Самая наболевшая из них - это земли общего пользования. И пока эти вопросы не будут решены, не будет ни доступной ипотеки, ни высокого инвестиционного потенциала у отрасли и проектное финансирование тоже будет стопориться.

В заключение Валерий сказал, что видит основную задачу семейства компаний KASKAD Family в том, чтобы формировать экосистему малоэтажного строительства и пространство для счастья людей, быть ответственными, как минимум, за три поколения наших клиентов.

<http://kfamily.ru/press/company/valerij-mishhenko-nasha-zadacha-sozdavat-maloetazhnye-prigorody/>

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 16 марта 2021

Насколько сейчас выгодно покупать жилье на этапе котлована

Автор: Густова Наталия

Спросили у экспертов, как переход на эскроу-счета повлиял на доходность новостроек и в каких случаях покупать жилье на этапе котлована невыгодно

По оценкам экспертов, сегодня до четверти сделок на московском рынке новостроек совершается на ранних стадиях строительства. Это связано с более привлекательной ценой на старте.

Вместе с экспертами разбираемся, как изменилась доходность новостроек на фоне ажиотажного спроса в 2020 году и перехода на эскроу-счета.

Эскроу-счета и котлован

Квартиры на этапе котлована считаются более привлекательными с точки зрения цены - они дешевле готового жилья. По оценкам экспертов, разница в цене может достигать от 10% до 50%. С переходом на эскроу-счета прогнозировалось, что новостройки будут выходить в продажу по более высоким стартовым ценам, а разница между начальной и окончательной стоимостью сократится. Этот прогноз в какой-то мере реализовался. Например, до 2019 года средняя разница в цене квартиры на стадии котлована и в готовом доме составляла порядка 25%. После перехода на эскроу-счета у девелоперов пропала необходимость стимулировать активные продажи на ранней стадии строительства, что сократило эту разницу примерно до 15%, отметил директор по развитию ГК "А101" Дмитрий Цветов.

Эксроу-счета снизили разницу в цене экспонируемого предложения на этапе котлована и готового жилья в моменте, а стартовые цены стали выше из-за издержек девелоперов, подтвердила управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая. "В 2020 году стоимость квадратного метра в жилье комфорт-класса на этапе котлована составляла 198 тыс. руб., на этапе ввода - 213 тыс. руб., разница в стоимости - 8%", - отметила она.

Несмотря на увеличение стартовых цен, рост стоимости квартиры по мере строительной готовности не стал значительно меньше. По оценке "Метриума", сейчас за весь строительный цикл московские новостройки дорожают в среднем на 20-25%, а годовая доходность находится на уровне 12-15%, как и было раньше. Пока оценить полную доходность проектов с эскроу-счетами сложно, поскольку большинство из них находится еще в строительстве.

Доля сделок с жильем на ранних стадиях строительства остается большой. По данным риелторской компании "Бест-Новострой", в 2020 году на этапе котлована совершалось 26% сделок, хотя в 2019 году этот показатель был выше - 31%. На старте продаж, до начала строительных работ, в 2019 году заключалось 6,9% сделок, а в 2020-м - уже 10,3%. По оценкам экспертов ГК "Инград", с момента начала строительства и примерно до 50% готовности объекта 25-30% сделок являются инвестиционными.

Спрос решает

Помимо схемы финансирования жилья, разница между ценой квартиры на котловане и финальной стадией определяется спросом на жилье в целом. По словам экспертов, это и продемонстрировал 2020 год, когда спрос на первичном рынке на фоне действия программы льготной ипотеки и валютных колебаний был ажиотажным. Покупатели, вложившиеся в квартиру на начальных стадиях строительства в начале года, могли выиграть в цене еще больше, чем в дореформенный период. По данным аналитиков агентства недвижимости "Бон Тон", до перехода на эскроу-счета маржинальность инвестиций в недвижимость массового сегмента на этапе котлована и по окончании строительства могла составлять от 20% до 40%. В 2020 году цены на новостройки в столичном регионе показали такой же рост.

"За последний год он составил 20,8% в комфорт-классе. Но здесь включились другие механизмы, и катализатором удорожания стали вовсе не эскроу-счета, а главным образом большой объем собственных и заемных средств, появившихся на рынке недвижимости", - поясняли аналитики "Бон Тон".

Читайте также Число сделок с новостройками в Москве выросло в 1,7 раза

Об увеличении ценового разрыва между квартирой на этапе котлована и на финальных стадиях заявили в ГК "Инград". "Сейчас разница стоимости квартиры на этапе котлована и ценой на высокой стадии готовности колеблется от 27% до 55% в зависимости от проекта. Есть случаи, когда она достигала 100%. Как правило, цена активно растет примерно до 50% готовности дома, после чего прирост стоимости к моменту ввода в эксплуатацию незначительный. Ранее показатель находился в пределах 20-30%", - рассказал директор по продажам ГК "Инград" Константин Тюленев.

По его словам, это связано с отсутствием хороших альтернатив для инвестиций: из-за падения доходности депозитов и общей ситуации неопределенности россияне предпочли вкладывать накопления "в бетон". "На долю инвестиционных сделок приходится примерно 20% общего объема продаж", - добавил застройщик.

Вложение средств в строительство жилья действительно выгоднее банковских депозитов, согласился Дмитрий Цветов из ГК "А101". Фактическая доходность банковского вклада составляет 3-4% годовых, а аналогичный показатель от покупки квартиры на стадии котлована - порядка 7,5% годовых. Если говорить о годовом росте цен, то в 2020 году квартиры в Новой Москве подорожали примерно на 35%. Сейчас в проектах ГК "А101" средняя стоимость квадратного метра в предложении на 39,5% выше, чем год назад.

"Нынешний рост обусловлен дефицитом предложения в моменте, который возник из-за стремления многих успеть воспользоваться льготной ипотекой, а также из-за дискуссий о возможной отмене этой программы", - пояснил он.

Читайте также Цены на жилье в новостройках Москвы с эскроу и без. Где дешевле

Политика девелопера и количество комнат

Разница между стоимостью квартиры на этапе котлована и финальными стадиями, помимо ситуации на рынке, зависит от класса жилья, конкретного проекта и квартиры, а также политики девелопера. "При наличии достаточного объема собственных средств и даже при привлечении проектного финансирования застройщики выбирают стратегию продаж в готовых корпусах, что позволяет им максимизировать стоимость проекта. Некоторые застройщики уже отказались от продаж на этапе котлована", - отметила Мария Литинецкая.

Более того, даже в одном проекте может быть очень неравномерная динамика роста цен по мере строительной готовности. Например, однушки могут подорожать на 20% за время строительства, а трешки - только на 9%, отметила председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова. "Из 600 проектов столичного региона на первичном рынке только пять показали рост цены 30% и более с момента старта, если смотреть средние показатели по ЖК. А если взять динамику по однокомнатным квартирам, то проектов с такой доходностью будет уже девять", - добавила она.

Читайте также Инвестиции на старте: как заработать на строительной готовности ЖК

Когда покупать на котловане невыгодно

Есть ситуации, когда квартиры на этапе котлована покупать невыгодно. Если, например, человек снимает жилье, то, пока достроится дом, ему придется как минимум два года арендовать квартиру, а это дополнительные расходы. Если взять в расчет аренду квартиры за 40 тыс. руб., то за два года строительного цикла придется на аренду потратить почти 1 млн руб. То есть необходимо, чтобы его новая квартира подорожала более чем на 1 млн руб. "Котлован более выгоден тем, кто уже имеет жилье и задумался о приобретении еще одной квартиры в инвестиционных целях или для родственников", - отметила Мария Литинецкая из "Метриума".

Кроме того, несмотря на введение системы эскроу-счетов, которые дают гарантию возврата средств в случае банкротства застройщика, риски при вложении на стадии котлована сохраняются, продолжила Ирина Доброхотова из "Бест-Новостроя". Во-первых, не все девелоперы полностью используют эскроу-счета. Во-вторых, на таком быстрорастущем рынке, как в 2020 году, забрать деньги даже спустя полгода с момента вложения невыгодно - они уже сильно обесценились. "Если человек не готов кропотливо изучать подобные обстоятельства или выбранный проект уже содержит эти риски, ему, возможно, разумнее будет вложиться попозже", - рекомендует она.

Невыгодной может оказаться и покупка определенных лотов, потенциал роста цен по мере строительной готовности у которых невысокий. "Например, чрезмерно большие или маленькие квартиры (топовые пентхаусы или базовые студии менее 20 кв. м) часто выходят в продажу практически по верхней границе цены. Если сэкономить на стадии строительной готовности все равно нельзя, в ранней покупке также нет смысла", - подытожила Ирина Доброхотова.

Дмитрий Галанцев, управляющий партнер юридического бюро "Пропозитум":

- Использование эскроу-счетов делает покупку новостройки значительно безопаснее, существенно снижая риски, связанные с банкротством и обманом со стороны застройщиков.

Важно понимать, что эскроу-счета, обеспечивая сохранность денежных средств дольщика, никак не защищают его от затягивания сроков строительства и не гарантируют качество выполненных работ. На денежные средства на эскроу-счетах не начисляются проценты. Еще один минус эскроу-счетов - удорожание недвижимости, поскольку теперь застройщики платят проценты за пользование деньгами банка.

Фото: Maksim Safaniuk/shutterstock

<https://realty.rbc.ru/news/605093a29a794708d20312d0>

Общественная служба новостей (osnmedia.ru), Москва, 16 марта 2021

В регионах спрос на недвижимость превысил предложение - ОСН

16 марта 2021, 17:02 - Общественная служба новостей - ОСН

Глава российского Минстроя Ирек Файзуллин, выступая на саммите "Сильная Россия" заявил о том, что в подавляющем большинстве регионов РФ спрос на недвижимость превышает предложение. У застройщиков больше не оказалось квартир для продажи. Об этом сообщает ТАСС.

На фоне сложившейся ситуации министр призвал сосредоточить работу ведомства и в целом кабмина в направлении привлечения конкурентных застройщиков во все субъекты РФ.

По данным опросов, которые представил Файзуллин, две из трех российских семей хотели бы поменять или улучшить жилищные условия. Он выразил уверенность, что 1 млрд квадратных метров жилья, которые планируется построить в России до конца 2030 года, окажутся востребованными.

Министр добавил, что в настоящее время 54% многоквартирных домов строится с привлечением средств дольщиков через счета эскроу.

Ранее Общественная служба новостей сообщала, что введение Центробанком поправок к правилам о контроле оборота наличных средств не помешают рынку недвижимости и не поспособствуют его "прозрачности". Об этом заявил вице-президент Российской гильдии риелторов Олег Самойлов.

<https://www.osnmedia.ru/ekonomika/v-regionah-spros-na-nedvizhimost-prevysil-predlozhenie/>

Banki.ru, Москва, 16 марта 2021

Министр строительства и ЖКХ: спрос на жилье в регионах России превысил предложение

Спрос на жилье в России превысил предложение, в связи с чем почти во всех регионах у застройщиков закончились выставленные на продажу квартиры. Об этом, как передает ТАСС, сообщил во вторник министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на саммите деловых кругов "Сильная Россия".

"Практически в каждом регионе закончились свободные квартиры у застройщиков, сегодня спрос превышает предложение, и в этой связи активный заход во все субъекты РФ конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства России", - сказал Файзуллин.

Он добавил, что, согласно аналитическим данным и опросам, две трети российских семей хотят сменить или улучшить жилье. В этой связи жилье в объеме 1 млрд кв. м, которое должно быть построено в России до конца 2030 года, будет востребовано, уверен министр.

По словам Файзуллина, на сегодняшний день 54% многоквартирных домов строятся с привлечением средств дольщиков через счета эскроу.

Источник: ТАСС

<https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10943112>

Похожие сообщения (3):

* [Экономика сегодня (rueconomics.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021, Повышенный спрос на жилье привел к дефициту предложения на российском рынке](https://rueconomics.ru/505047-povyshennyi-spros-na-zhile-privel-k-deficitu-predlozheniya-na-rossiiskom-rynke)
* [Российский юридический портал (jur24pro.ru), Москва, 16 марта 2021, Министр строительства и ЖКХ: спрос на жилье в регионах России превысил предложение](https://jur24pro.ru/news/ministr-stroitelstva-i-zhkkh-spros-na-zhile-v-regionakh-rossii-prevysil-predlozhenie-670967/)
* [BankoDrom.ru, Москва, 16 марта 2021, Министр строительства и ЖКХ: спрос на жилье в регионах России превысил предложение](https://www.bankodrom.ru/novosti/314021/)

Рязань Вести (ryazan-v.ru), Рязань, 16 марта 2021

ГК "КОРТРОС": Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта

В Москве с 9 по 12 марта прошла "Российская строительная неделя - 2021", в рамках которой прошел семинар на тему "Проектное финансирование жилищного строительства". Участие в дискуссии приняли представители крупнейших компаний, таких как ПИК, ДОМ.РФ, ЦИАН и др. ГК "КОРТРОС" представил финансовый директор компании Вадим Павлусь.

Эксперты отрасли обсудили, какие требования у банков к застройщикам, как происходит раскрытие счетов эскроу и в какой степени повлияет проектное финансирование на стоимость жилье. Особо значимым моментом дискуссии стало обсуждение взаимодействия застройщиков и банков по эскроу-счетам.

Одной из основных проблем застройщиков, озвученных на мероприятии, является отсутствие возможности рефинансировать проектное финансирование, полученное у одного из банков, с переводом средств на эскроу-счетах в новый финансирующий банк. Особенно данный вопрос значим при реализации проектов комплексного освоения территорий, рассчитанных на долгий срок.

"Средства на эскроу-счетах остаются в банке, который первоначально выдал проектное финансирование, и, только если этот банк по собственным причинам не пойдет навстречу застройщику, эти средства там так и останутся. Данное обстоятельство может существенно изменить экономику проекта, поэтому оно одно из ключевых, которое мы хотели бы изменить на регуляторном уровне", - прокомментировал финансовый директор ГК "КОРТРОС" Вадим Павлусь.

ГК "КОРТРОС" реализует проекты по созданию объектов недвижимости с уникальными характеристиками жилой среды "нового качества жизни" для российского потребителя различных сегментов. Компания входит в двадцатку самых надежных девелоперов России по версии Forbes. Также ГК регулярно занимает топовые позиции в рейтингах застройщиков Московского региона, Пермского края и Свердловской области

В своей деятельности "КОРТРОС" ориентируется на интеграцию мирового опыта и адаптацию международных стандартов проектирования и строительства. Группа участвует в государственных, региональных и ведомственных программах жилищного строительства, эффективно использует механизмы частно-государственного партнерства, создавая уникальные возможности для реализации масштабных проектов комплексного освоения территорий в различных регионах Российской Федерации и удовлетворения потребностей граждан в обеспечении жильем в рамках реализации государственных инициатив.

ГК "КОРТРОС" также зарекомендовала себя как первопроходец в сфере внедрения "умных технологий" в строительной отрасли. Так, 14 февраля между Минстроем РФ, Центром компетенций "Умный город" и ГК "КОРТРОС" было подписано Соглашение об использовании разработок компании в реализации национального проекта "Умный город". А ранее, в январе 2019 года, соглашение об использовании разработок "КОРТРОС" было подписано с властями Перми.​

Просмотров: 14

<https://www.ryazan-v.ru/news/68744>

Похожие сообщения (2):

* [Россия online (russia-on.ru), Москва, 17 марта 2021, ГК "КОРТРОС": Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта](http://www.russia-on.ru/149690)
* [БезФормата Рязань (ryazan.bezformata.com), Рязань, 16 марта 2021, ГК "КОРТРОС": Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта](https://ryazan.bezformata.com/listnews/kortros-vozmozhnost-refinansirovat/92054097/)

ТВ Центр (tvc.ru), Москва, 16 марта 2021

Спрос на жилье в России превысил предложение

У застройщиков закончились свободные квартиры

Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Ирек Файзуллин заявил, что практически в каждом регионе страны спрос на жилье превышает предложение, а у застройщиков закончились свободные квартиры.

"В этой связи активный заход во все субъекты конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства России", - приводит уточнение главы ведомства ТАСС.

Министр также сообщил, что сегодня две трети российских семей хотят или улучшить, или сменить жилье.

По словам Файзуллина, до конца 2030 года в России должен быть построен 1 миллиард квадратных метров жилья и это будет востребовано.

Глава Минстроя также сообщил, что сегодня с привлечением средств дольщиков через счета эскроу строится 54% многоквартирных домов.

Новостройки

<http://www.tvc.ru/news/show/id/206302>

Похожие сообщения (1):

* [Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 16 марта 2021, Спрос на жилье в России превысил предложение](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/68620307/)

Kp.ru, Москва, 16 марта 2021

Минстрой: спрос на жилье в России превысил предложение

Автор: Ануфриева Ксения

У застройщиков почти во всех регионах закончились выставленные на продажу квартиры

Спрос на жилье почти во всех российских регионах превысил предложение, у застройщиков практически закончились выставленные на продажу квартиры. Об этом во вторник, 16 марта, сообщил российский министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин в ходе саммита деловых кругов "Сильная Россия".

- Почти в каждом субъекте нашей страны закончились свободные квартиры у застройщиков. В этой связи активный заход во все регионы России конкурентных застройщиков является одной из основных задач министерства строительства и кабмина, - сказал глава ведомства.

Ирек Файзуллин отметил, что, в соответствии с аналитическими данными и опросами россиян, две трети семей в стране хотят сменить или улучшить свое жилье. Поэтому, по словам министра, один миллиард квадратных метров жилья, который должен быть построен на территории России до конца 2030 года, непременно будет востребован.

В Минстрое добавили, что в настоящее время 54 процента многоквартирных домов строится с привлечением средств дольщиков через счета эскроу.

<https://www.kp.ru/online/news/4222989/>

Flat Project (pr-flat.ru), Екатеринбург, 16 марта 2021

До 2025 года застройщикам понадобится около 6,5 триллионов руб. финансирования

Время чтения: 1 минута

Эту сумму проектного финансирования для возведения новостроек смогут выделить три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и банк "Дом.РФ".

До 2025 года застройщикам понадобится около 6,5 триллионов руб. финансирования

Такие данные приводятся в совместном исследовании ДОМ.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

Отмечается, что общий потенциал банковской системы в стране позволяет выделить 17,4 трлн руб.

Согласно данным ЦБ РФ по состоянию на 1 февраля 2021 года, объем проектного финансирования застройщиков превысил 3 трлн руб., включая 1,1 трлн руб., уже выбранных девелоперами. Одновременно общая сумма средств покупателей квартир в новостройках на счетах эскроу составила 1,3 трлн руб. Застройщики получили с эскроу счетов после сдачи домов 178,5 млрд руб.

Напомним, что новый механизм строительства и реализации квартир на первичном рынке заработал в стране с 1 июля 2019 года.

Еще по теме:

Недвижимость Новостройки Застройщики Законы и инициативы

<https://pr-flat.ru/news/do-2025-goda-zastroyshchikam-ponadobitsya-okolo-6-5-trillionov-rub-finansirovaniya/>

ТАСС, Москва, 16 марта 2021

Спрос на жилье в регионах России превысил предложение

Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин отметил, что две трети российских семей хотят сменить или улучшить жилье

МОСКВА, 16 марта. /ТАСС/. Спрос на жилье в России превысил предложение, в связи с чем почти во всех регионах России у застройщиков закончились выставленные на продажу квартиры. Об этом сообщил во вторник министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на саммите деловых кругов "Сильная Россия".

"Практически в каждом регионе закончились свободные квартиры у застройщиков, сегодня спрос превышает предложение, и в этой связи активный заход во все субъекты РФ конкурентных застройщиков - задача министерства и правительства России", - сказал Файзуллин.

Он добавил, что, согласно аналитическим данным и опросам, две трети российских семей хотят сменить или улучшить жилье. В этой связи 1 млрд кв. м жилья, который должен быть построен в России до конца 2030 года, будет востребован, уверен министр.

По словам Файзуллина, на сегодняшний день 54% многоквартирных домов строится с привлечением средств дольщиков через счета эскроу.

<https://tass.ru/nedvizhimost/10915835>

Похожие сообщения (8):

* [Katashi.ru, Москва, 16 марта 2021, Министр строительства и ЖКХ: спрос на жилье в регионах России превысил предложение](https://katashi.ru/news/2967005/)
* [Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 16 марта 2021, Минстрой: у застройщиков в регионах России закончились выставленные на продажу квартиры](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124787&date=16.03.2021)
* [Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 16 марта 2021, Минстрой: у застройщиков в регионах России закончились выставленные на продажу квартиры](https://www.irn.ru/news/140488.html)
* [Finanz.ru, Москва, 16 марта 2021, Спрос на жилье в регионах России превысил предложение - Минстрой](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/spros-na-zhile-v-regionakh-rossii-prevysil-predlozhenie-minstroy-1030215150)
* ТАСС # Российские новости, Москва, 16 марта 2021, Спрос на жилье в регионах России превысил предложение - Минстрой
* ТАСС # Единая лента, Москва, 16 марта 2021, Спрос на жилье в регионах России превысил предложение - Минстрой
* ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 16 марта 2021, Спрос на жилье в регионах России превысил предложение - Минстрой
* ТАСС # Внешняя политика, Москва, 16 марта 2021, Спрос на жилье в регионах России превысил предложение - Минстрой

РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 16 марта 2021

Петербургские квартиры в строящихся домах стали дороже вторичного жилья

Автор: Пятов Дмитрий

Санкт-Петербург, 16 марта. Средняя цена за квадратный метр жилья в строящихся домах увеличилась за зиму на 10 тыс. рублей или 7%. К концу февраля стоимость "квадрата" в новостройке достигла 153 тыс. рублей.

Роль сыграли большое количество домов с высокой стоимостью квадратного метра на завершающей стадии строительства, а также активный спрос на квартиры на рынке, отметили в Консалтинговом центре "Петербургская Недвижимость".

На вторичном рынке также был зафиксирован рост цен. За зиму "квадрат" подорожал на треть, до 140 тысяч рублей. Однако стоит отметить, что в сегменте "вторичек" имеется большое расслоение цен в зависимости от района и типа дома.

Таким образом, стоимость квадратного метра в новостройках оказалась выше, чем на вторичном рынке. Подорожание "первички" обусловлено введением эскроу-счетов, защищающих покупателей от недобросовестных застройщиков.

Кроме того, за последний год в Санкт-Петербурге увеличился спрос на коммунальное жилье. Согласно данным агентства по недвижимости "Доли.ру", востребованность "коммуналок" выросла на 45%.

<https://riafan.ru/1405603-peterburgskie-kvartiry-v-stroyashchihsya-domah-stali-dorozhe-vtorichnogo-zhilya>

Похожие сообщения (2):

* [Russia24.pro, Москва, 16 марта 2021, Петербургские квартиры в строящихся домах стали дороже вторичного жилья](https://russia24.pro/spb/278645616/)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 16 марта 2021, Петербургские квартиры в строящихся домах стали дороже вторичного жилья](https://news-life.pro/spb/278645616/)

Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021

Объем предложения в новостройках Москвы снизился на 20%

Это связано с реформой долевого строительства и высоким спросом на жилье

В столичных новостройках массового сегмента предложение жилья за последний год сократилось на 20%. В Москве выставлено на продажу 11,8 тысячи таких квартир, подсчитали аналитики риелторской компании "Метриум". Это самый низкий показатель, зафиксированный с конца 2015 года.

В январе на продажу было выставлено 13 тысяч квартир в новостройках массового сегмента. В феврале объем предложения снизился на 10%, до 11,8 тысячи квартир. Годом ранее, в феврале 2020 года, на рынке продавалось 14,8 тысячи таких квартир. За год объем предложения сократился на 20%.

Минимальный объем предложения на первичном рынке Москвы был зафиксирован в октябре 2015 года, когда в продаже находилось 11,3 тысячи квартир массового сегмента. Самый большой объем предложения такого жилья был зафиксирован в августе 2017 года - 21,8 тысячи квартир. Затем предложение жилья в новостройках постепенно сокращалось.

Эксперты компании "Метриума" полагают, что снижение объема предложения связано с реформой долевого строительства. Многие застройщики столкнулись с трудностями при переходе на механизм проектного финансирования. При этом спрос на жилье увеличивался быстрыми темпами.

Управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая отмечает, что на рынке много проектов, но число ликвидных квартир постоянно снижается. При этом речь не идет о дефиците, так как в продаже много крупных жилых комплексов, кроме того, рынок пополняется новым предложением.

Объем предложения в новостройках Москвы снизился на 20%

<https://spb.cian.ru/novosti-obem-predlozhenija-v-novostrojkah-moskvy-snizilsja-na-20-315642/>

Похожие сообщения (1):

* [Циан (cian.ru), Москва, 16 марта 2021, Объем предложения в новостройках Москвы снизился на 20%](https://www.cian.ru/novosti-obem-predlozhenija-v-novostrojkah-moskvy-snizilsja-na-20-315642/)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 16 марта 2021

В России впервые за 1,5 года выросли объемы строительства жилья

Автор: Семенова Валерия

Объемы единовременно возводимого в стране жилья снижались в течение полутора лет. Меньше всего жилья строится в Мурманской области, Тыве и на Алтае, больше всего - в Москве, Петербурге и Подмосковье

Совокупная площадь строящихся в России жилых домов за месяц (с середины февраля до середины марта) выросла с 91,7 млн до 92,24 млн кв. м. Рост зафиксирован впервые с сентября 2019 года, следует из статистики Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) госкомпании "Дом.РФ".

На 16 марта в стране строится 8,37 тыс. жилых домов от 3,14 тыс. застройщиков на 1,84 тыс. квартир совокупной площадью 92,24 млн кв. м. Месяцем ранее в фазе строительства находилось 8,27 тыс. домов.

4,8 тыс. жилых российских домов в марте строятся с открытием эскроу-счетов, около 2,9 тыс. - с уплатой взносов в компенсационный фонд, 676 - без привлечения средств дольщиков. Большинство возводимого в стране объема (36,6 млн кв. м) запланировано к вводу на 2021 год. Еще порядка 27 млн "квадратов" планируют ввести в 2022-м, 17 млн - в 2023-м. До 2027 года включительно намечен ввод 8 млн "квадратов", остальной объем приходится на более поздние сроки.

Регионы с самым активным строительством жилья - Москва (15,9 млн кв. м), Санкт-Петербург (9,6 млн кв. м) и Московская область (9,17 млн кв. м). В десятку также входят:

Краснодарский край (7,4 млн кв. м);

Башкортостан (3,5 млн кв. м);

Ленинградская область (2,9 млн кв. м);

Свердловская область (2,78 млн кв. м);

Новосибирская область (2,48 млн кв. м);

Ростовская область (2,37 млн кв. м);

Красноярский край (2,17 млн кв. м).

Рейтинг российских городов с самым активным строительством, как и рейтинг регионов, возглавляет Москва. Второе место - у Санкт-Петербурга, третье - у Краснодара (5,39 млн кв. м). В десятку входят:

Уфа (3,16 млн кв. м);

Екатеринбург (2,59 млн кв. м);

Новосибирск (2,13 млн кв. м);

Красноярск (2,07 млн кв. м);

Ростов-на-Дону (2,06 млн кв. м);

Тюмень (1,7 млн кв. м);

Казань (1,46 млн кв. м).

Минимальные объемы строящегося жилья среди российских регионов зафиксированы в Мурманской области (3 млн кв. м), Тыве (6 млн кв. м) и Республике Алтай (8 млн кв. м). Эти же регионы показали минимальные цифры по возводимому жилью и в феврале 2021 года, за месяц объемы строительства в них не изменились.

Статистика "Дом.РФ" по объемам единовременно строящегося в России жилья ведется с сентября 2019 года. Показатели стабильно снижались месяц от месяца, в апреле 2020-го цифра впервые опустилась ниже 100 млн кв. м. Число возводимых домов также сокращалось - с 11,9 тыс. в сентябре 2019 года до 8,27 тыс. в феврале 2021-го.

Аналитики назвали города России с максимально подорожавшими однушками

Фото: Алексей Павлишак/ТАСС

<https://realty.rbc.ru/news/6050a0f59a79470ede974bff>

Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 16 марта 2021

В Москве объем предложения квартир в новостройках упал на 20%

В феврале суммарный объем предложения жилья на первичном рынке Москвы составил 11,8 тысяч квартир, что на 20% меньше, чем в тот же период 2020 года. Об этом пишет "Коммерсант" со ссылкой на исследование компании "Метриум".

В сравнении с январем показатель сократился на 10%. Нынешний объем предложения в компании считают минимальным с октября 2015 года (11,3 тысяч квартир).

Аналитики сходятся во мнении, что спад вызван меньшим объемом выставляемых застройщиками квартир на продажу. Для сравнения: осенью 2015 года в каждом из представленных на рынке проектов выставлялось на продажу в среднем 340 квартир, а сегодня - 131-201. Это обусловлено переходом рынка на проектное финансирование, отмечают эксперты.

Застройщики начали дробить проекты на маленькие кусочки из-за того, что так удобнее строить дома по очереди и закрывать эскроу-счета при получении разрешения на ввод в эксплуатацию, говорит управляющий партнер "Метриум" Мария Литинецкая.

Отметил замедление активности со стороны застройщиков коммерческий директор "Кортрос-Москва" Дмитрий Железнов. По его словам, выдержали переход на банковское финансирование не все - ряд компаний были вынуждены отложить начало продаж или совсем отказаться от реализации новых проектов.

Также была изменена парадигма застройки в пользу индивидуального нейминга каждого построенного дома. Девелоперы уходят от схемы "застроить весь проект домами комфорт-класса", добавила Литинецкая.

При этом на рынке первичной недвижимости сохраняется повышенный спрос. Согласно данным Dataflat.ru, в феврале на первичном рынке в старых границах Москвы в рамках договоров долевого участия было продано 336,5 тыс. кв. м квартир и апартаментов. В феврале прошлого года этот показатель был на 37% ниже.

Ранее "Рамблер" сообщал, что ВАО Москвы возглавил рейтинг округов с максимально подорожавшим жильем.

<https://finance.rambler.ru/realty/46015614-v-moskve-obem-predlozheniya-kvartir-v-novostroykah-upal-na-20/>

Похожие сообщения (1):

* [MSN (msn.com), Москва, 16 марта 2021, В Москве объем предложения квартир в новостройках упал на 20%](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/в-москве-объем-предложения-квартир-в-новостройках-упал-на-20percent/ar-BB1eDKyX)

Ростов Великий (grad-rostov.ru), Ростов, 16 марта 2021

Эскроу счета защитят интересы дольщиков с материнским капиталом

УПФР в г.Ростове Ярославской области (межрайонное) напоминает, что в июле 2019 года вступили в силу поправки в законодательство о долевом строительстве. Теперь при покупке квартиры покупатели и, в частности владельцы сертификатов на материнский капитал, денежные средства платят не напрямую застройщику, а переводят на специальный застрахованный банковский счет эскроу. Договор является трехсторонним: банк-дольщик-застройщик. Денежные средства со счета эскроу передаются застройщику только после завершения строительства и ввода жилого здания в эксплуатацию.

Возможность направления средств материнского капитала на счета эскроу позволит обезопасить владельцев сертификатов от рисков, связанных с неисполнением недобросовестными застройщиками условий, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Такая схема покупки квартиры в новостройке для получателей сертификата сейчас особенно актуальна, поскольку улучшение жилищных условий традиционно остается одним из самых популярных направлений в федеральной программе.

Только в 2020 году в Управление было подано более 404 заявлений на приобретение и строительство жилья. Общая сумма выплат составила более 180 миллионов рублей.

УПФР в г.Ростове Ярославской области (межрайонное)

[http://grad-rostov.ru/эскроу-счета-защитят-интересы-дольщи/](http://grad-rostov.ru/%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83-%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D1%89%D0%B8%D1%82%D1%8F%D1%82-%D0%B8%D0%BD%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%8B-%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%89%D0%B8/)

Похожие сообщения (1):

* [Администрация Великосельского сельского поселения (admvelikoe.ru), Ярославль, 16 марта 2021, Эскроу счета защитят интересы дольщиков с материнским капиталом](https://www.admvelikoe.ru/e-skrou-scheta-zashcityat-interesy-dol-shcikov-s-materinskim-kapitalom-1.html)

Вестник. Строительство. Архитектура. Инфраструктура (vestnikstroy.ru), Ростов-на-Дону, 16 марта 2021

Антон Глушков: "Мера, касающаяся предоставления займов членам СРО, сработала эффективно"

О ситуационном центре

- Весной 2020 года, когда были введены ограничительные меры, связанные с пандемией коронавируса, НОСТРОЙ при поддержке Минстроя России принял решение создать ситуационный центр, который бы аккумулировал проблематику, возникающую у строительных организаций в субъектах РФ, чтобы оперативно доносить ее до Правительства РФ и профильного министерства. На мой взгляд, это взаимодействие оказалось сверхэффективным: мы получили порядка 200 формализованных предложений от СРО, строительных организаций и профессиональных сообществ по внесению изменений в законодательство РФ. В итоге 41 предложение вошло в нормативные правовые акты, 32 предложения включены в Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике, 8 предложений стали частью "дорожной карты" трансформации делового климата-2021. Еще порядка 40 инициатив отраслевого сообщества находятся на рассмотрении к включению их в нормативные акты. Еще одним важным документом, вышедшим в мае 2020 года, стали методические рекомендации по профилактике распространения COVID-19 при выполнении подрядными организациями работ по строительству. Вдвойне приятно, что этот документ через 5 месяцев практически без изменений был утвержден главным санитарным врачом РФ и в ноябре этого года стал официальным документом, которым коллеги смогли активно пользоваться.

Об эффективности мер поддержки отрасли

- Сейчас ведутся дискуссии о целесообразности продления основной меры поддержки строительного комплекса - субсидировании процентной ставки по ипотечному кредиту после 1 июля 2021 года. Мы как профессиональное национальное объединение оцениваем эту меру как высокоэффективную. Объем ипотеки и всплеск активности на ипотечном рынке говорят сами за себя. Несмотря на то, что в настоящее время динамика прироста ипотечных сделок снижается, тем не менее, льготная ипотека позитивно влияет на рынок и спрос.

Второй мерой поддержки рынка стало субсидирование ранее выданных кредитов строительных организаций. Эта мера хорошо востребована коллегами и перешла на 2021 год. Сейчас она распространяется на длящиеся кредитные отношения, которые возникли до 1 апреля 2020 года.

Еще одной своевременной мерой стал выход в конце 2020 года постановления правительства N°2457 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. N°629", утверждающего специальный порядок субсидирования низкомаржинальных проектов в стройке. Такую меру поддержки могут получить муниципалитеты из 49 регионов России, где среднедушевые доходы населения ниже, чем в среднем по Российской Федерации.

И конечно, сработала предложенная нами мера, которую поддержал президент России, о предоставлении займов членам саморегулируемых организаций за счет компенсационных фондов СРО на приобретение материалов, выплату заработной платы в рамках запущенных контрактных обязательств. По состоянию на 1 февраля 2021 года 41 СРО выдала своим членам 143 займа на общую сумму 2,675 млрд рублей. Мера эта признана эффективной правительством и продлена на 2021 год. Сравнивая эффективность данной меры с ассигнованиями, выделенными на другие меры поддержки, мы видим, что займы СРО составили 2,6 млрд рублей, на субсидирование застройщиков направлено 5,2 млрд рублей (этот лимит еще не полностью израсходован), субсидирование низкомаржинальных проектов составило 6,8 млрд рублей. Таким образом, мы находимся на одном уровне с крупными федеральными мерами поддержки, требующими затрат из бюджета. Напомню, что наша мера совершенно не требует дополнительных затрат. Сейчас мы ждем нового постановления правительства, чтобы в рамках общих собраний саморегулируемые организации могли провести свои решения и продолжить выдачу займов уже в расширенном спектре. Например, у нас добавляется такая возможность выдачи займов, как обеспечение по заявке для участия в конкурсных процедурах в рамках 44-го и 223-го ФЗ.

О ценообразовании

- Российская структура ценообразования требует доработки, как правило, сейчас она не отражает существующую ситуацию в строительстве. В 2019 году 41 % конкурсных процедур не состоялся по причине того, что не было подано ни одной заявки. В 2020 году такой процент снизился до 35. Эти цифры говорят о том, что реформа ценообразования необходима.

К сожалению, сегодня индекс существенно отстает от фактического удорожания строительного ресурса. Причинами являются и резкое повышение стоимости стройматериалов, и отставание данных в индексе минимум на один квартал.

Самый яркий пример - резкое повышение цены сортамента металлоизделий, которые используются в стройке. Объективных причин такого скачка достаточно много - это и повышение цены на металлолом, и мировая конъюнктура, и курсовая разница. Но строительная отрасль очень глубоко зарегламентирована. Если мы говорим о госконтрактах, то это твердая цена, и каким-то образом изменить ее даже в случае повышения рыночных расценок нет возможности. В жилищном строительстве, где более 50 % домов строится с использованием механизма эскроу, бюджет проекта тоже четко спланирован, и у строительной компании не остается никакого варианта, кроме как увеличивать объем собственных средств и фактически снижать объем будущей маржинальности проектов. Очевидно, что здесь необходим компромисс. По итогам поручения Минстроя и Минпромторга РФ совместно с Ассоциацией производителей металлопродукции "Русская сталь" мы создали рабочую группу. И сейчас выступаем агрегатором. Эта агрегация позволит нам находить более рыночные цены, и коллеги, работающие с использованием данного механизма, могут экономить на металле до 10 %. При этом со временем мы намерены вводить инструмент совместных закупок, что опять же позволит застройщикам экономить. Кроме того, по поручению Минстроя РФ мы проработали возможность проведения торговых отношений на электронной площадке. Еще один проблемный вопрос ценообразования - разрыв между фактической и нормативной заработной платой, который в ряде регионов составляет от 20 до 50 %. Это очень много. Наша задача, чтобы даже существующий базисно-индексный метод отражал объективно те затраты и ту конъюнктуру на строительные материалы, которая складывается в отрасли. Хочу отметить реализуемые совместно с Главгосэкспертизой России пилотные проекты в Кемеровской и Новосибирской областях, где мы свои расчеты предоставили с учетом фактического состояния дел. Очень надеемся, что с выходом новых индексов разрыв между фактической заработной платой и той, которая ложится в расчет базисно-индексного метода расценки, будет ликвидирован.

О дефиците рабочих рук

- При общем объеме иностранной силы в России 1,6 млн человек в стройке до периода пандемии работало более 250 тысяч сотрудников. В результате ограничительных мер после апреля 2020 года по ряду видов работ до 40 % активных рабочих "выпали". Нехватка рабочей силы привела к повышенному спросу и значительному повышению зарплат в строительной отрасли. Так, по результатам проведенного недавно опроса, 52 % респондентов отметили, что существующий отток иностранной рабочей силы привел к увеличению заработной платы на стройке на 60‑80 %. Конечно, мы понимаем, что мгновенно восполнить дефицит рабочих кадров за счет исключительно национальной рабочей силы не представляется возможным. Отрасль какое-то время еще будет его испытывать, причем это дефицит как квалифицированных, так и низкоквалифицированных рабочих кадров. Для решения данной проблемы в настоящее время принимаются меры по открытию границ, а также создаются в качестве пилотных проектов на Дальнем Востоке и в Сибири центры подготовки специалистов.

О национальном реестре специалистов

- Нацобъединение является оператором национального реестра специалистов, куда включено порядка 224 тысяч специалистов отрасли. Согласно требованиям законодательства, каждый член СРО обязан иметь в штате по основному месту работы не менее двух специалистов НРС. В настоящее время ведется дискуссия о том, возможно ли обеспечить всю страну квалифицированным инженерным составом, который отвечает за безопасность будущих объектов. Цифры говорят о возможности достижения этого показателя: 94 % юридических лиц имеют в своем составе минимум двух специалистов. Проблемные 6 % действительно существуют - это в первую очередь малые города, приграничные территории и депрессивные субъекты, где наблюдается отток квалифицированных рабочих кадров. И этот вопрос необходимо решать. Одна важная законодательная новелла, касающаяся формирования НРС, была принята накануне нового года. До недавнего времени, чтобы попасть в реестр специалистов, нужно было пройти достаточно сложную систему: заявитель должен был собрать все документы, заверить их нотариально, направить в НОСТРОЙ, заплатить за пересылку. Теперь же благодаря постановлению Правительства РФ от 31 декабря 2020 года возможность внесения в Национальный реестр специалистов включена в перечень услуг, которые могут оказываться онлайн через единый портал госуслуг. В данное время мы совместно с Минстроем проводим большой объем технической работы: синхронизируем свои базы, чтобы объем документов, которые соискатель направляет нам, был минимальным, а всю остальную информацию, такую как справка об отсутствии судимости, мы самостоятельно запрашивали через портал госуслуг.

О центрах оценки квалификаций

- На базе Национального объединения строителей действует совет по профессиональной квалификации в строительстве. На территории РФ в 32 регионах уже действует 61 Центр оценки квалификаций, который позволяет и подготовить специалиста, и оценить уровень его квалификации. Мы понимаем (и пандемия это доказала), что данный сервис необходимо сделать максимально электронным. Разработана электронная платформа, которая позволяет проходить независимую оценку квалификаций инженерного состава в удаленном режиме. В качестве "пилота" в августе прошлого года мы совместно с МГСУ провели первый такой экзамен для инженерных сотрудников. Данная модель показала себя хорошо, но результат получился достаточно специфичный: 30 % соискателей "пилотов" с первого раза экзамен сдать не смогли. Это говорит о том что, получив даже очень хорошее образование 20‑30 лет назад, оставаться грамотным специалистом на протяжении всего периода работы достаточно сложно. Требуются повышение квалификации и оценка знаний. Пока механизм оценки квалификаций является добровольным. Но уже направлен в Государственную думу законопроект о так называемой регуляторной гильотине, который вводит независимую оценку квалификаций альтернативой для подтверждения компетенций с целью включения в Национальный реестр специалистов. И если сейчас специалисты включаются в реестр по двум формальным признакам - наличию профильного образования и стажа деятельности, то после принятия закона возможность попасть в национальный реестр появится у более широкого круга лиц, в том числе у молодых специалистов без десятилетнего опыта работы. При этом нужно понимать, что подтверждать квалификацию они будут не формально, а путем сдачи экзаменов. Мы надеемся, что со временем независимая оценка квалификаций станет массовым инструментом на территории всей РФ.

<http://www.vestnikstroy.ru/articles/building/anton-glushkov-mera-kasayushchayasya-predostavleniya-zaymov-chlenam-sro-srabotala-effektivno/>

Московский Комсомолец # Томск (tomsk.mk.ru), Томск, 16 марта 2021

Сергей Жвачкин поставил новые задачи перед строительной отраслью региона

Автор: Соснина Екатерина

Строительной отрасли нужна перезагрузка. И она абсолютно реальна, потому что наряду с проблемами есть и новые возможности. Прежде всего это колоссальный спрос на жилье и на комфортную среду. Этот спрос обязательно должен вызвать предложение.

Об этом говорил губернатор Сергей Жвачкин на заседании регионального штаба по реализации национальных проектов, которое прошло с участием представителей строительной отрасли.

Работа кипела

"Эпидемия COVID-19 не парализовала строительную отрасль - наоборот, в прошлом году на стройках области кипела работа, - подчеркнул, открывая штаб, губернатор Томской области Сергей Жвачкин. - Но, конечно, экономический кризис, вызванный режимом ограничений, снижение потребительского спроса, разорванные цепочки поставщиков не могли не сказаться на темпах развития отрасли".

Сергей Жвачкин отметил, что по плану национального проекта "Жилье и городская среда" к 2030 году строители должны возводить в Томской области не меньше 900 тысяч кв. м в год: "Нам предстоит обновить 20% всего существующего жилищного фонда области".

В прошлом году в регионе ввели пять детских садов и одну школу. В этом году строят уже восемь детских садов и две школы. Пожалуй, самый масштабный социальный объект, который возводится в регионе, - хирургический корпус онкологического диспансера стоимостью почти 4 миллиарда рублей.

Строить по госзаказу

Первоочередные задачи, стоящие перед строительным комплексом Томской области, - расселение жителей из ветхого и аварийного жилья, решение проблем обманутых дольщиков и переход на новую форму финансирования строительства - эскроу-счета.

В предстоящие три года в Томской области нужно переселить из аварийного жилищного фонда более девяти тысяч жителей области. Общая площадь жилья, которое необходимо им предоставить, - почти 130 тысяч кв. м в аварийных домах.

В этом году впервые дома для переселенцев из аварийного жилья будут строить по госзаказу. Квартиры в них получат только те, кто жил в бараках и годами ждал новоселья.

Так, в переулке Целинном строится многоэтажка на 200 квартир. Сдать дом строители обещают 1 декабря 2021 года. Вторую многоэтажку возведут на улице Федоровского. Площадка и проектная документация уже готовы. Работы на стройплощадке начнутся в этом году.

Что касается проблем обманутых дольщиков, решить их нужно в ближайшие три года. Для этой цели администрация Томской области заключила миллиардное соглашение с федеральным Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства.

За прошедшие годы региональный бюджет направил на восстановление прав дольщиков почти 1,5 миллиарда рублей, долгожданное жилье получили более двух тысяч семей.

По-старому больше нельзя

Новые стройки в регионе будут финансировать по новым правилам. Перейти на эскроу-счета томским строителям необходимо как можно быстрее. Пока только один строительный проект в Томской области реализован с помощью эскроу-счета.

"С 1 июля 2019 года в стране фактически исчезло долевое финансирование. Вместо денежных ресурсов дольщиков застройщики теперь привлекают банковские кредиты. К сожалению, наши строители пока очень медленно настраивают свою работу на новый механизм финансирования. Нужно более оперативно внедрять этот механизм финансирования строительства жилья и расширять предложение на рынке. Поворота назад уже не будет. Строить по-старому больше нельзя", - сказал губернатор Сергей Жвачкин.

Губернатор особо подчеркнул, что строить нужно не только жилье, но и парковки, детские площадки, скверы и парки - чтобы людям было комфортно.

"Не все жители в восторге от огромных полей с машинами вокруг дворов. Многие хотят видеть под окнами территории для отдыха, занятия спортом, игровые зоны для детей, газоны и клумбы, - сказал губернатор Томской области Сергей Жвачкин. - Пока вопрос парковочных пространств обсуждают только юристы и популисты, но это тупиковый путь, потому что одними нормативами проблему с парковками и с обликом дворов не решить. Нужно услышать томичей, необходимы новые подходы в организации комфортного жизненного пространства. Очевидно, что нужны не только парковочные места, но и паркинги. Причем не по космическим, а по доступным ценам".

<https://tomsk.mk.ru/economics/2021/03/16/sergey-zhvachkin-postavil-novye-zadachi-pered-stroitelnoy-otraslyu-regiona.html>

Похожие сообщения (1):

* [Web-reporter.ru, Москва, 16 марта 2021, Томск: Сергей Жвачкин поставил новые задачи перед строительной отраслью региона](http://web-reporter.ru/tomsk-sergei-jvachkin-postavil-novye-zadachi-pered-stroitelnoi-otraslu-regiona.html)

Тюменская область сегодня (tumentoday.ru), Тюмень, 16 марта 2021

Более 2 тысяч тюменских семей решат жилищные вопросы в 2021 году

Автор: Ноговицина Евгения

На эти цели выделено 5 миллиардов рублей

На реализацию жилищных программ в Тюменской области в 2020 году было выделено порядка 5 млрд рублей. Это позволило переехать 2641 семье. В этом году выделено столько же финансовых средств на улучшение жилищных условий 2251 семьи. Об этом 16 марта на пленарной сессии Градостроительного форума рассказал начальник Главного управления строительства Тюменской области Павел Перевалов.

Он отметил, что в Бюджетном кодексе произошли изменения, которые позволили приобретать жилье от застройщиков по договорам долевого участия в домах с проектным финансирования. И это очень важно для экономики региона, поскольку строительная отрасль поддерживается за счет жилищных программ.

- Проектное финансирование уже прочно закрепилось в регионе. Сегодня в области с использованием эскроу-счетов возводятся 112 домов площадью 1 млн 175 тысяч квадратных метров (это 64% от общего количества), - отметил Павел Перевалов.

Также, по его словам, большим подспорьем в отрасли стала программа льготной ипотеки. За первый месяц 2020 года выдано 1149 кредитов, то в 2021 в этот же период уже 1523 - на 33% больше. Всего за период действия программы выдано кредитов на сумму более 35 мрдл рублей.

- Темпы жилищного строительства пока еще опережают темпы ввода объектов соцкультбыта. При том, что ежегодно в регионе вводится большое количество различных объектов. Так, в 2020 году построено 20 соцобъектов, в том числе четыре детских сада и семь школ. В планах текущего года ввод 30 объектов социальной сферы, - констатировал чиновник.

В планах в 2021 году обеспечить ввод 1 млн 560 тысяч квадратных метров жилья, которые предусмотрены нацпроектов "Жилье и городская среда".

Фото Сергея Куликова

<https://tumentoday.ru/2021/03/16/bolee-2-tysyach-tyumenskih-semej-reshat-zhilishnye-voprosy-v-2021-godu/>

Похожие сообщения (1):

* [БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 16 марта 2021, Более 2 тысяч тюменских семей решат жилищные вопросы в 2021 году](https://tumen.bezformata.com/listnews/tyumenskih-semey-reshat-zhilishnie/92046130/)

Комсомольская правда (spb.kp.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021

Доверяй, но проверяй: о чем обязательно нужно узнать перед покупкой жилья

Автор: Никулина Оксана

Реклама новостроек обещает будущим новоселам максимально продуманную и комфортную жизнь. Но убедиться в том, будет ли она такой на самом деле, лучше самостоятельно

ПОКУПКА - БЕЗ РИСКА

Приобретение квартиры - дело, безусловно, серьезное. Поэтому первым делом покупатели проверяют надежность застройщика. Сегодня сделать это несложно.

- В интернете и средствах массовой информации сейчас можно получить исчерпывающие сведения о строительной компании и жилом комплексе. Кроме того, уже несколько лет работает сайт наш.дом.рф, на котором собрана информация о всех строящихся домах в России. Данные, которые предоставляют на портал застройщики, регулярно проверяются контролирующими органами, - говорит генеральный директор операционного бизнеса ГК Ленстройтрест Денис Заседателев.

Действительно, после перехода на проектное финансирование покупка новостроек стала гораздо безопаснее. Сейчас застройщики проходят очень строгую проверку как со стороны контролирующих органов, так и банков. Теперь строительные компании не могут брать деньги покупателей напрямую, они получают их через банк и только после того, как введут дом в эксплуатацию. На этом этапе покупатели застрахованы.

- Но ошибиться можно в другом, например, в выборе квартиры, оценке ее качества, характеристик, понимания, подходит ли эта недвижимость именно вам и вашей семье, - добавляет Денис Заседателев.

РОЛЬ ЭМОЦИЙ

Принято считать, что недвижимость люди выбирают исключительно по ее характеристикам - расположению, метражу, стоимости. На самом деле окончательное решение покупатели часто принимают под влиянием эмоций.

- Многочисленные исследования показывают, в какой большой степени покупка квартиры является эмоциональным решением. Красивая реклама, известный бренд, ощущение себя в новой квартире - все это оставляет приятные эмоции. Это хорошо и правильно, но и рациональные моменты упускать нельзя. За общим возбуждением от выбора квартиры и впечатлениями от ее характеристик теряется очень важный аспект. Насколько удобно и комфортно здесь будет жить? Приятно ли будет заходить в парадную, гулять во дворе и так далее, - говорит директор по маркетингу сегмента жилищное строительство России концерна ЮИТ Ольга Семенова-Тян-Шанская.

И вот тут возникает вопрос: а как сделать правильный выбор, если недвижимость понравилась, и вы не против ее приобрести? Во-первых, изучить договор долевого строительства и проектную декларацию - самые важные характеристики жилья в ней будут указаны. Во-вторых, осторожнее относиться к обещаниям застройщика, которые, как правило, гораздо шире, чем контекст договора.

- Покупатели жилья все больше внимания уделяют не только самой квартире, но и особенностям дома, его окружению. Как будут оформлены места общего пользования, какие лифты установят в доме и сколько их будет? Удобно ли будет выходить из дома с коляской, гулять во дворе. И здесь, конечно, большую роль играет портфолио объектов застройщика. Можно посмотреть на уже построенный объект и его рендеры и сравнить обещания и реальность, - продолжает Ольга Семенова-Тян-Шанская.

ЗАПОМНИ И УТОЧНИ!

Люди сравнивают варианты, ездя на просмотры, общаются с представителями застройщиков и внимательно изучают полученную информацию. Чем еще обязательно нужно поинтересоваться?

- Я бы посоветовал узнать, что будущий новосел будет иметь за рамками своей квартиры. И речь не только об инфраструктуре. Иногда покупка нового жилья помогает человеку изменить свой образ жизни. Например, если рядом с домом есть парк, можно начать заниматься спортом, - говорит Денис Заседателев. - В любом случае, чем шире инфраструктура, тем выше ликвидность жилья - это важно, если квартиру планируется сдавать или продавать.

Не лишним будет проанализировать, что именно вас не устраивает в имеющемся жилье, чтобы с покупкой нового избавиться от проблем.

- Мы провели исследования в пяти городах, в которых представлен концерн ЮИТ, и везде потребители называли свою основную "боль" - плохая шумоизоляция. Конечно, на этапе выбора квартиры оценить качество шумоизоляции бывает непросто, сделать это могут лишь уже живущие в доме люди. Поэтому в данном случае можно узнать мнение людей, купивших недвижимость в понравившемся вам доме, - продолжает Ольга Семенова-Тян-Шанская.

Не помешает также узнать, кто будет управлять домом после ввода в эксплуатацию.

- Потому что дом и квартира могут быть идеальными, но плохое обслуживание сведет на нет все плюсы, - предупреждает Денис Заседателев.

- Жизнь в новом доме начинается с момента его заселения и новоселы начинают видеть то, о чем в процессе выбора квартиры не думали - насколько чистые места общего пользования, как благоустроен двор, как быстро управляющая компания реагирует на запросы, - соглашается с коллегой Ольга Семенова-Тян-Шанская. - Хорошо, если управляющая компания и застройщик объединены под одним брендом.

Ну а бояться, что управляющая компания будет покрывать застройщика, уже не имеет смысла. Сегодня жители многоквартирных домов в любой момент могут принять решение о смене УК, а решать вопросы с застройщиком по гарантии можно и без участия обслуживающей организации.

КСТАТИ

Онлайн VS оффлайн: Что выбирает покупатель

Пандемия вынудила многие компании переходить в онлайн и рынок недвижимости - не исключение. Но, несмотря на все удобство и безопасность онлайн-сделок, вряд ли этот формат станет основным.

- У нас есть возможности и инфраструктура для дистанционных продаж, но большинству покупателей нужно лично прийти в офис, пообщаться с людьми, увидеть квартиру и на месте задать все важные вопросы. Эмоции онлайн не передашь, а они, как мы уже говорили, играют важную роль в процессе выбора недвижимости, - считает Денис Заседателев.

Впрочем, и вопрос оплаты в онлайн-сделках играет не последнюю роль.

- Наш бизнес устроен так, что в режиме онлайн удобно посмотреть и, возможно, выбрать квартиру, зарезервировать ее. А вот провести оплату и решить вопрос с документами - эти вопросы решаются в основном на месте, - добавляет Ольга Семенова-Тян-Шанская.

<https://www.spb.kp.ru/daily/27252/4382608/>

БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 16 марта 2021

Поможет и застройщикам, и жильцам: в Тюмени возлагают надежды на "реновацию"

Поможет и застройщикам, и жильцам: в Тюмени возлагают надежды на "реновацию"

Комплексное развитие территорий в Тюменской области решит сразу несколько проблем в строительной сфере: сдержит растущие цены на недвижимость, поможет застройщикам оставаться на плаву и даст тюменцам красивое, комфортное жилье. Об этом на II Градостроительном форуме заявил начальник Главного управления строительства региона Павел Перевалов . Чиновник рассказал об итогах прошедшего года на строительном рынке, обозначил проблемы отрасли и возможные пути их решения, передает корреспондент Накануне.RU .

Прошлый год внес принципиальные изменения в строительную отрасль. По словам Павла Перевалова, пандемия заставила переосмыслить комплексное развитие городов, оптимизировать общественные пространства и сделать комфортным жилье.

"Мы приветствуем упрощение содержания генеральных планов, сокращение срока согласования изменения схем планирования, разрешенная в конце прошлого года передача полномочий по утверждению [ряда регламентов] органам исполнительной власти местных администраций. Это должно положительно сказаться на динамике строительной отрасли", - рассказал начальник Главного управления строительства региона Павел Перевалов на пленарной секции форума.

Благодаря изменению законодательства в сфере дорожного строительства, в прошлом году появилась возможность одновременной разработки техпланирования и проектной документации, была упрошена процедура перевода и изъятия земель, добавил чиновник. Изменения коснулись и бюджетного кодекса: поправки позволили приобретать жилье по договору долевого участия в домах с проектным финансированием.

"Это очень важно, так как многие проекты комплексной застройки получают серьезную поддержку за счет жилищных программ регионов", - пояснил Перевалов.

В Тюменской области на эти цели было выделено более 5 млрд руб., что позволило приобрести жилье 2 тыс. 641 семье.

С использованием счетов эскроу в области построено 112 домов, это 64% процента от общего количества строек в регионе.

Программа льготной ипотеки пользовалась большой популярностью среди тюменцев. В первый месяц прошлого года льготной ипотекой воспользовались 1 тыс. 149 семей, в первый месяц этого года - на 33% - 1 тыс. 523. За период действия программы было выдано 12 тыс. 300 кредитов на общую сумму более 35 млрд руб.

Несмотря на отдельные успехи, отрасль переживает ряд значительных трудностей.

"Темпы жилищного строительства пока еще опережают темпы строительства инфраструктуры, это факт. Это при том, что ежегодно в регионе выводится достаточно большое количество больших обеспечивающих объектов", - пояснил Перевалов.

В 2020 г. в Тюменской области появились 20 новых социальных объектов, в том числе четыре детских сада и семь школ. Были отремонтированы более 750 км дорог, открыта дорожная развязка в Тюмени.

"В планах - ввести 30 объектов социальной сферы, масштабировать дорожные проекты. Мы вложили 5 млрд руб. в жилищные программы, что позволит 2 тыс. 151 семье решить жилищный вопрос", - проиллюстрировал Перевалов.

В регионе предстоит обеспечить ввод 1 млн 650 тыс. кв. м жилья по нацпроекту "Жилье и городская среда".

Следующие проблемы отрасли - нехватка рабочих рук и рост цен на недвижимость, заметил Павел Перевалов.

" Рост цен на жилье обусловлен ростом цен на материалы, инфраструктурные ограничения, сложное финансовое положение строительных компаний всех профилей", - сказал он.

Чиновник уделил особое внимание принятому в конце прошлого года закону о комплексном развитии территорий. По его мнению, программа позволит решить ряд проблем в строительной отрасли.

"Сложно переоценить значение инструмента - закона о комплексном развитии территорий, который был принят Госдумой 30 декабря 2020 г. Процедурные акты регионального уровня уже разработаны и скоро будут приняты, и мы перейдем в практическую стадию", - отметил Перевалов.

Закон о комплексном развитии территорий подразумевает "реновацию" жилого фонда. Поправки позволяют сносить изношенные дома и строить на их месте новые. Сейчас регионы-участники программы приводят свои законы в соответствие с федеральным, чтобы запустить комплексное развитие.

"Комплексное развитие территорий - гибкий механизм, который позволяет участникам процесса не только застраивать раннее застроенные территории и в том числе пустые территории, но и получать серьезную поддержку, как в виде инфраструктуры, так и в виде прямых бюджетных субсидий, что позволит и сдержать цены на жилье, и поправить экономику предприятия, реализовав проект. И главное - дать то, на что справедливо рассчитывают тюменцы - комфортное красивое жилье", - заключил Павел Перевалов.

Ранее заместитель губернатора Тюменской области Сергей Шустов пояснил Накануне.RU , что в основном под снос пойдут панельные дома. Основной критерий попадания под "реновацию" - степень износа дома, а не его возраст. Дом может быть как многоквартирным, так и частным.

Автор: Анна Смирнова

Источник: Nakanune.Ru

<https://tumen.bezformata.com/listnews/tyumeni-vozlagayut-nadezhdi-na-renovatciyu/92044228/>

Realto.ru, Москва, 16 марта 2021

Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта

В Москве с 9 по 12 марта прошла "Российская строительная неделя - 2021", в рамках которой прошел семинар на тему "Проектное финансирование жилищного строительства". Участие в дискуссии приняли представители крупнейших компаний, таких как ПИК, ДОМ.РФ, ЦИАН и др. ГК "КОРТРОС" представил финансовый директор компании Вадим Павлусь.

Эксперты отрасли обсудили, какие требования у банков к застройщикам, как происходит раскрытие счетов эскроу и в какой степени повлияет проектное финансирование на стоимость жилье. Особо значимым моментом дискуссии стало обсуждение взаимодействия застройщиков и банков по эскроу-счетам.

Одной из основных проблем застройщиков, озвученных на мероприятии, является отсутствие возможности рефинансировать проектное финансирование, полученное у одного из банков, с переводом средств на эскроу-счетах в новый финансирующий банк. Особенно данный вопрос значим при реализации проектов комплексного освоения территорий, рассчитанных на долгий срок.

"Средства на эскроу-счетах остаются в банке, который первоначально выдал проектное финансирование, и, только если этот банк по собственным причинам не пойдет навстречу застройщику, эти средства там так и останутся. Данное обстоятельство может существенно изменить экономику проекта, поэтому оно одно из ключевых, которое мы хотели бы изменить на регуляторном уровне", - прокомментировал финансовый директор ГК "КОРТРОС" Вадим Павлусь.

ГК "КОРТРОС" реализует проекты по созданию объектов недвижимости с уникальными характеристиками жилой среды "нового качества жизни" для российского потребителя различных сегментов. Компания входит в двадцатку самых надежных девелоперов России по версии Forbes. Также ГК регулярно занимает топовые позиции в рейтингах застройщиков Московского региона, Пермского края и Свердловской области

В своей деятельности "КОРТРОС" ориентируется на интеграцию мирового опыта и адаптацию международных стандартов проектирования и строительства. Группа участвует в государственных, региональных и ведомственных программах жилищного строительства, эффективно использует механизмы частно-государственного партнерства, создавая уникальные возможности для реализации масштабных проектов комплексного освоения территорий в различных регионах Российской Федерации и удовлетворения потребностей граждан в обеспечении жильем в рамках реализации государственных инициатив.

<http://www.realto.ru/journal/articles/vozmozhnost-refinansirovat-proektnye-kredity-mozhet-sushestvenno-izmenit-ekonomiku-proekta/>

Похожие сообщения (5):

* [Gdeetotdom.ru, Москва, 16 марта 2021, ГК КОРТРОС: возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта](https://www.gdeetotdom.ru/news/2049726-2021-03-16-gk-kortros-vozmozhnost-refinansirovat-proektnyie-kredityi-mozhet-suschest/)
* [КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 16 марта 2021, ГК "КОРТРОС": Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта](https://kortros.ru/press/news/gk-kortros-vozmozhnost-refinansirovat-proektnye-kredity-mozhet-suschestvenno-izmenit-ekonomiku-proek)
* [Moscow.media, Москва, 16 марта 2021, Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта](https://moscow.media/moscow/278634452/)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 16 марта 2021, Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта](https://news-life.pro/perm-krai/278634452/)
* [Russia24.pro, Москва, 16 марта 2021, Возможность рефинансировать проектные кредиты может существенно изменить экономику проекта](https://russia24.pro/moscow/278634452/)

Вслух.ru (vsluh.ru), Тюмень, 16 марта 2021

В 2021 году жильем обеспечат 2251 тюменскую семью

Автор: Шестак Юрий

В этом году в жилищное строительство из бюджета Тюменской области планируется вложить не менее 5 млрд рублей. Это позволит решить жилищный вопрос 2251 семье. Об этом на открытии II Градостроительного форума, который проходит в рамках выставки "Строительство и архитектура", сообщил начальник Главного управления строительства Павел Перевалов.

В общей сложности в Тюменской области планируется ввести 1 млн 560 кв. метров жилья, предусмотренных национальным проектом "Жилье и городская среда".

Помимо жилищного строительства идет развитие всей инфраструктуры, причем по нарастающей. В 2020 году в Тюменской области введено 20 социальных объектов, в том числе 4 детских сада и 7 школ, отремонтировано более 750 км дорог, открыта новая дорожная развязка в Тюмени, начато строительство еще одной развязки. В планах на текущий год ввести 30 объектов социальной сферы, продолжится реализация масштабных дорожных проектов.

Ускорение темпов строительства связано в том числе с изменениями в законодательстве.

"Застройщиков наверняка порадовали изменения в Бюджетном кодексе, которые позволили нам приобретать жилье по договорам долевого участия в домах с проектным финансированием. Это очень важно, так как многие проекты комплексной застройки серьезно поддерживаются за счет жилищных программ региона. На данные цели в прошлом году было выделено более 5 млрд рублей, 2 641 семья получила квартиры", - отметил Перевалов.

Сегодня в области за счет средств из специальных счетов строятся 112 домов площадью 1 млн 175 тысяч кв. метров или 64 процента от общего количества и этот процент продолжает расти.

Большим подспорьем для строителей стала и программа льготной ипотеки. Павел Перевалов привел в пример цифры: за 1 месяц 2020 года выдано 1149 кредитов, в 2021 году за тот же период - 1523. Рост 33 процента! Всего же за весь период действия программы льготной ипотеки тюменцам выдано 13 300 льготных кредитов на сумму более 35 млрд рублей.

Фото автора

Не забывайте подписываться на нас в Telegram и Instagram.

Никакого спама, только самое интересное!

<https://vsluh.ru/novosti/nedvizhimost/chch-za-schet-zhilishchnoy-programmy-v-etom-godu-zhilem-obespechat-2251-tyumenskuyu-semyu_360005/>

Похожие сообщения (5):

* [Московский Комсомолец # Тюмень (tumen.mk.ru), Тюмень, 18 марта 2021, В строительство жилья Тюменская область вложит 5 млрд рублей](https://tumen.mk.ru/economics/2021/03/18/v-stroitelstvo-zhilya-tyumenskaya-oblast-vlozhit-5-mlrd-rubley.html)
* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 марта 2021, В 2021 году жильем обеспечат 2251 тюменскую семью](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247378107)
* [КВОБЗОР (kvobzor.ru), Тюмень, 17 марта 2021, В 2021 году жильем обеспечат 2251 тюменскую семью](http://kvobzor.ru/news/i43818)
* [Официальный сайт ОГВ Тюменской области (admtyumen.ru), Тюмень, 17 марта 2021, В 2021 году жильем обеспечат 2251 тюменскую семью](https://admtyumen.ru/ogv_ru/news/subj/more.htm?id=11898829@egNews)
* [Лента новостей Тюмени (tyumen-news.net), Тюмень, 17 марта 2021, В 2021 году жильем обеспечат 2251 тюменскую семью](http://tyumen-news.net/other/2021/03/17/179355.html)

Накануне.ру (nakanune.ru), Екатеринбург, 16 марта 2021

Поможет и застройщикам, и жильцам: в Тюмени возлагают надежды на "реновацию"

Автор: Смирнова Анна

Комплексное развитие территорий в Тюменской области решит сразу несколько проблем в строительной сфере: сдержит растущие цены на недвижимость, поможет застройщикам оставаться на плаву и даст тюменцам красивое, комфортное жилье. Об этом на II Градостроительном форуме заявил начальник Главного управления строительства региона Павел Перевалов. Чиновник рассказал об итогах прошедшего года на строительном рынке, обозначил проблемы отрасли и возможные пути их решения, передает корреспондент Накануне.RU.

Прошлый год внес принципиальные изменения в строительную отрасль. По словам Павла Перевалова, пандемия заставила переосмыслить комплексное развитие городов, оптимизировать общественные пространства и сделать комфортным жилье.

"Мы приветствуем упрощение содержания генеральных планов, сокращение срока согласования изменения схем планирования, разрешенная в конце прошлого года передача полномочий по утверждению [ряда регламентов] органам исполнительной власти местных администраций. Это должно положительно сказаться на динамике строительной отрасли", - рассказал начальник Главного управления строительства региона Павел Перевалов на пленарной секции форума.

Благодаря изменению законодательства в сфере дорожного строительства, в прошлом году появилась возможность одновременной разработки техпланирования и проектной документации, была упрошена процедура перевода и изъятия земель, добавил чиновник. Изменения коснулись и бюджетного кодекса: поправки позволили приобретать жилье по договору долевого участия в домах с проектным финансированием.

"Это очень важно, так как многие проекты комплексной застройки получают серьезную поддержку за счет жилищных программ регионов", - пояснил Перевалов.

В Тюменской области на эти цели было выделено более 5 млрд руб., что позволило приобрести жилье 2 тыс. 641 семье.

С использованием счетов эскроу в области построено 112 домов, это 64% процента от общего количества строек в регионе.

Программа льготной ипотеки пользовалась большой популярностью среди тюменцев. В первый месяц прошлого года льготной ипотекой воспользовались 1 тыс. 149 семей, в первый месяц этого года - на 33% - 1 тыс. 523. За период действия программы было выдано 12 тыс. 300 кредитов на общую сумму более 35 млрд руб.

Несмотря на отдельные успехи, отрасль переживает ряд значительных трудностей.

"Темпы жилищного строительства пока еще опережают темпы строительства инфраструктуры, это факт. Это при том, что ежегодно в регионе выводится достаточно большое количество больших обеспечивающих объектов", - пояснил Перевалов.

В 2020 г. в Тюменской области появились 20 новых социальных объектов, в том числе четыре детских сада и семь школ. Были отремонтированы более 750 км дорог, открыта дорожная развязка в Тюмени.

"В планах - ввести 30 объектов социальной сферы, масштабировать дорожные проекты. Мы вложили 5 млрд руб. в жилищные программы, что позволит 2 тыс. 151 семье решить жилищный вопрос", - проиллюстрировал Перевалов.

В регионе предстоит обеспечить ввод 1 млн 650 тыс. кв. м жилья по нацпроекту "Жилье и городская среда".

Следующие проблемы отрасли - нехватка рабочих рук и рост цен на недвижимость, заметил Павел Перевалов.

" Рост цен на жилье обусловлен ростом цен на материалы, инфраструктурные ограничения, сложное финансовое положение строительных компаний всех профилей", - сказал он.

Чиновник уделил особое внимание принятому в конце прошлого года закону о комплексном развитии территорий. По его мнению, программа позволит решить ряд проблем в строительной отрасли.

"Сложно переоценить значение инструмента - закона о комплексном развитии территорий, который был принят Госдумой 30 декабря 2020 г. Процедурные акты регионального уровня уже разработаны и скоро будут приняты, и мы перейдем в практическую стадию", - отметил Перевалов.

Закон о комплексном развитии территорий подразумевает "реновацию" жилого фонда. Поправки позволяют сносить изношенные дома и строить на их месте новые. Сейчас регионы-участники программы приводят свои законы в соответствие с федеральным, чтобы запустить комплексное развитие.

"Комплексное развитие территорий - гибкий механизм, который позволяет участникам процесса не только застраивать раннее застроенные территории и в том числе пустые территории, но и получать серьезную поддержку, как в виде инфраструктуры, так и в виде прямых бюджетных субсидий, что позволит и сдержать цены на жилье, и поправить экономику предприятия, реализовав проект. И главное - дать то, на что справедливо рассчитывают тюменцы - комфортное красивое жилье", - заключил Павел Перевалов.

Ранее заместитель губернатора Тюменской области Сергей Шустов пояснил Накануне.RU, что в основном под снос пойдут панельные дома. Основной критерий попадания под "реновацию" - степень износа дома, а не его возраст. Дом может быть как многоквартирным, так и частным.

II Градостроительный форум-выставка Тюменской области(2021)|Фото: Накануне.RU

II Градостроительный форум-выставка Тюменской области(2021)|Фото: Накануне.RU

Павел Перевалов, II Градостроительный форум-выставка Тюменской области(2021)|Фото: Накануне.RU

<https://www.nakanune.ru/news/2021/03/16/22597309/>

Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 16 марта 2021

В Госдуме предложили включить решение проблем дольщиков в нацпроект по жилью

Национальный проект "Жилье и городская среда" необходимо дополнить новыми целями, считает депутат Госдумы Александр Якубовский. В первую очередь - решением проблем обманутых дольщиков. По словам депутата, в нацпроект необходимо включить соответствующие целевые показатели на каждый год.

Решение проблем обманутых дольщиков должно войти в число целей национального проекта "Жилье и городская среда". Об этом заявил депутат Госдумы и глава рабочей группы "Единой России" по защите прав дольщиков Александр Якубовский, пишет ТАСС.

"Считаю целесообразным включить как отдельное направление национального проекта "Жилье и городская среда" и один из его целевых показателей с утвержденным планом-графиком вопрос восстановления прав обманутых дольщиков путем либо достройки проблемного объекта, либо выплаты компенсации", - сказал Якубовский. Дальнейших подробностей в связи с данной инициативой в сообщении не приводится.

Напомним, на текущий момент в России проблемными считаются 2,86 тыс. объектов долевого строительства с суммарной площадью квартир 17,2 млн кв. м. Ранее сообщалось, что на помощь всем пострадавшим покупателям квартир в новостройках понадобится порядка 300 млрд руб., из которых выделено 37 млрд. Такие оценки привел 11 марта глава Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Константин Тимофеев.

В свою очередь, в числе целей национального проекта "Жилье и городская среда" утверждены достижение годового ввода жилья в 120 млн кв. м (в том числе индустриального - 80 млн кв. м), продажа миллиона квартир по "схеме эскроу-счетов", расселение 9,5 млн кв. м аварийного жилья, в котором проживает 530,9 тыс. человек.

<https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/v-gosdume-predlozhili-vkliutchitig-reschenie-probl-69318.php>

Вестник. Строительство. Архитектура. Инфраструктура (vestnikstroy.ru), Ростов-на-Дону, 16 марта 2021

Илья Пономарев: "Рост объемов жилищного строительства невозможен без внедрения системы субсидированного найма"

Досье.Илья Пономарев в 1997 году окончил Уральскую государственную архитектурно-художественную академию по специальности "Архитектор". После этого в разные годы работал директором НП "Уральский институт урбанистики", г. Челябинск, начальником управления архитектуры и градостроительства администрации г. Магнитогорска Челябинской области, директором Департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики Министерства регионального развития РФ, заместителем министра регионального развития РФ, руководителем аппарата НОСТРОЙ, управляющим директором Федерального центра проектного финансирования. За время работы в органах федеральной власти принял участие в разработке и принятии ряда законов, сформировавших правовое поле строительной отрасли, современную систему технического регулирования, нормативную базу саморегулирования в строительстве. На протяжении ряда лет Илья Пономарев является членом и экспертом Общественного совета при Минстрое РФ, принимая активное участие в разработке и обсуждении важнейших документов для развития строительного комплекса России.

На протяжении ряда лет мы слышим о планах по увеличению объема жилищного строительства до 120 млн квадратных метров в год. Но если изначально достичь эту амбициозную цель планировалось к 2024 году, то теперь таковы прогнозы на ближайшие десять лет. Илья Вадимович, как вы считаете, насколько вообще реально увеличить ввод жилья в полтора раза?

Хочу напомнить, что квартирный вопрос портил наше население еще при Михаиле Афанасьевиче Булгакове. Сама идея решить жилищную проблему регулярно поднимается на самом высоком уровне, начиная, собственно, с момента новой России. И сейчас ставится задача к 2030 году окончательно решить жилищный вопрос, избавиться от ветхого и аварийного жилья, обеспечить ввод жилья до 120 млн квадратных метров ежегодно. Решение этих задач усложняется ввиду того, что как система регулирования, так и сама система реализации задачи обеспечения граждан жильем переживают непростые времена.

На сегодняшний день прошла целая серия реформ, повлиявших на рынок. Прежде всего речь о реформе долевого строительства, которое перешло на эскроу-счета.

Новым законом мы практически коллегиально защитили потенциальных дольщиков и, наверное, не увидим больше проблемы обманутых дольщиков как вновь возникающей. Но при этом закон ощутимо усложнил доступ к фондированию для застройщиков. И плюс значительно снизилась покупательная способность граждан.

Но при этом появилась льготная ипотека, которая не только сделала ипотечный продукт доступнее, но и повлияла на стоимость жилья…

Я считаю, что рост стоимости жилья, на который неоднократно обращал внимание президент России и которого он призвал избегать, связан не только с льготной ипотекой. Естественно, льготная ипотека сильно качнула рынок, но прежде всего в центральных регионах - в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге. А ведь в большинстве регионов покупательная способность граждан какого-то взрыва на ипотечном рынке не предполагает. Даже наоборот, на сегодняшний день объем жилищного строительства существенно сократился, особенно в тех регионах, где инвестиционная привлекательность была, скажем так, пограничная, где застройщик не зарабатывал сверхприбыли. На сегодняшний день там существуют серьезные просадки: если промониторить выданные разрешения на строительство домов в некоторых регионах, мы увидим, что заявки практически не поступают.

С чем это связано? Прежде всего с тем, что доступное жилье - это концепция не столько инженерная, сколько социальная, и это даже не столько управление стоимостью и какими-то разрешительными процедурами. На сегодняшний день даже тот объем жилья, который возводится, не продается. Это непроданное жилье стоит на рынке и давит на него, и прежде всего на экономику застройщика. Та покупательная способность, которая есть у населения, балансирует в районе 80-85, максимум на уровне 90 млн квадратных метров ежегодного ввода. В связи с этим решение данной задачи - доведение до 120 млн квадратных метров - вряд ли возможно без каких-то кардинальных решений.

И какими могут быть эти решения?

Полагаю, что вряд ли роста объемов жилищного строительства можно добиться без формирования некоторых других секторов, и прежде всего системы арендного жилья. Нужно понимать, что сегодня граждане, нуждающиеся в обеспечении жильем, получают его в собственность просто в подарок. Это уникальное явление: в мире больше никто так не делает, но решить проблемы всех нуждающихся (а это около 4 млн семей) таким образом физически нереально. Во всем мире социальные вопросы решаются через субсидированный наем. А данный класс жилья, невзирая на то что такой призыв прозвучал и в 600-м указе президента, и в более поздних документах, пока серьезного развития не получает: на сегодняшний день не возникло серьезных проектов ни на рынке арендного жилья, ни на рынке субсидированного найма.

А как же льготная ипотека? Разве она не является стимулом более активной покупки жилья, а значит, и последующего нового строительства?

Проанализировав сегодняшнюю ситуацию на рынке жилищного строительства, мы пришли к выводу, что граждане, объективно нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не смогут это сделать, прежде всего в связи со снижением доходов. Поэтому они вряд ли воспользуются теми механизмами, которые предлагает государство. К примеру, большинство многодетных семей просто в силу уровня доходов не может взять ипотеку, а значит, субсидирование ипотечного платежа вряд ли станет серьезным стимулом для приобретения ими жилья. А вот возникновение системы жилья субсидированного найма, которое не будет приватизироваться, но будет предоставляться гражданам, имеющим право на государственную поддержку, могло бы создать со стороны потенциальных операторов серьезный предспрос на рынке, существенно снизившийся сегодня. Механизм может быть рассмотрен как концессионный, с оплатой государства за тех граждан, которые нуждаются в поддержке. Такая идея позволит нам создать спрос примерно на 30-40 млн квадратных метров жилья в перспективе ближайших десяти лет. И тогда идея строить 120 млн "квадратов", в общем-то, становится реальной.

Кроме того, нужно понимать, что у нас сейчас не плановая экономика и государственное финансирование по программе "Доступное и комфортное жилье" составляет чуть более 1% от общего объема рынка жилищного строительства. С такими деньгами качнуть рынок вверх или вниз нереально. Поэтому в большей степени государство должно направить внимание на создание регуляторных механизмов, обеспечивающих при росте объема жилищного строительства повышение рентабельности для тех, кто строит это жилье. Мы должны сделать этот рынок интересным для застройщика, дать ему такие условия, чтобы его товар был в свою очередь привлекательным для покупателя, - задача крайне небанальная. Неоднократно к ее решению подходили и создали достаточно успешный инструмент - ипотечную программу. Спасибо когда-то возникшему АИЖК: это, конечно, качнуло рынок в плюс. Но чтобы дать отрасли необходимый рост объемов жилья, нужны доработка системы долевого строительства, снижение процентного давления на привлекаемый капитал, а также, повторюсь, создание новых форматов жилищного обеспечения. Часто я слышу рассуждения о том, что для выполнения показателей нацпроекта нужны новые технологические решения и так далее. Я же уверен, что, если будет устойчивый спрос на жилье, если будет нормальная регуляторика государства, отрасль вполне способна с этими задачами справиться. Особенно учитывая тот факт, что сейчас отраслевая загрузка основных мощностей не превышает 60%.

А насколько льготная ипотека смогла поддержать строительный комплекс?

В последнее время российский рынок ипотеки любят сравнивать с американским, указывая, что нам далеко до параметров "пузыря", забывая при этом, что в США ипотечный рынок - национальный, а в России ипотечные рынки - локальные. "Размазывать" выданный объем кредитов по всей стране совершенно неправильно хотя бы потому, что в некоторых регионах выданы считанные единицы ипотечных кредитов (основной объем пришелся на Москву, Московскую область, Краснодарский край). При этом зачастую из общего объема квартир выбран по большей мере сомнительный контингент. Например, если брать Подмосковье или окраины Москвы, то это не инвестиционная активность, а зачастую, как бы это печально ни звучало, внутренняя экономическая миграция вследствие бегства из тех регионов, где не стало работы и люди, продав где-нибудь, к примеру, в небольшом городе на Урале 3-комнатную квартиру, покупают малометражное жилье в отдаленных частях Москвы. В общем, сам феномен-то такой, за которым надо следить, и феномен этот - негативный. Кроме того, рост цен, вызванный в том числе этой программой, значительно нивелировал эффект повышения доступности.

Как вы считаете, стоит ли продлевать действие льготной ипотеки?

Мы все уже год живем в условиях непростой экономической ситуации. Сейчас берут ипотеку либо те, у которых все достаточно хорошо с уровнем доходов, либо те, у кого впервые появилась такая возможность, например, первый взнос платится материнским капиталом, а дальше в связи с низкой ставкой люди рассчитывают, что они справятся с этой задачей. Здесь сама идея льготной ипотеки для тех граждан, для которых стандартная форма трудновата, - это, наверное, хорошо. Но надо смотреть вперед. Давайте согласимся с тем, что чем более доступен кредит, тем менее надежен заемщик. Вспомните, ведь изначально долевое строительство поддерживалось очень сильно, пока первые обманутые дольщики не появились как социальная проблема.

Я согласен с председателем Центробанка Эльвирой Набиуллиной, что нужно сегодня задуматься о том, что делать, если через год-два молодые, многодетные семьи и еще

какие-то граждане, вошедшие в льготную ипотеку, переоценив свои возможности, не смогут платить по кредиту. Необходимо проанализировать, хватит ли у банков ресурсов на поддержание таких кредитов, и уже сегодня создавать соответствующую систему. Особенно важно не спровоцировать социальный негатив в такой ситуации.

Таким образом, возможность получения ипотеки по льготной ставке стала хорошей поддержкой для защиты тех групп населения, перед которыми государство несет обязательства, - малоимущими, многодетными, молодыми семьями и так далее. Но в рынке льготную ипотеку, наверное, уже стоит каким-то образом ограничить.

Илья Вадимович, какие меры, по вашему мнению, необходимо принять для поддержки строительного комплекса и для роста объемов жилищного строительства?

Я уже довольно долго вращаюсь в этой сфере и стараюсь выступать адвокатом строителей, в большей степени - подрядчиков (потому что я все-таки не отношу непосредственно к строителям ни наших уважаемых девелоперов, ни какие-то другие структуры из инвестиционной сферы). Цель должна быть поставлена следующая: отрасль наша должна стать не сверхдоходной, но доходной и уверенной. Строительной отрасли нужна плановая загрузка, пусть с невысокой, но уверенной рентабельностью, чтобы подрядчики могли вести обновление основных средств, внедрение новых технологий, инвестировать в образование своих сотрудников и иметь устойчивый сбыт. Надо выстроить контрактную систему и систему государственного предзаказа на те объекты строительства, которые нужны государству. Это не только жилье, но и вся сопутствующая инфраструктура. Здесь просто необходимо относительно дешевое финансирование данной сферы, потому что на сегодняшний день стройка финансируется по пятому классу - максимально рискованному - за максимально большие деньги. Вообще необходимо понимать, что достижение любой цели имеет свои этапы: мы оцениваем имеющиеся ресурсы, оцениваем поставленную цель и смотрим, как этими ресурсами достичь данной цели. 120 млн жилья - достаточно четко выраженная цифра, это около 5 трлн рублей ежегодно, даже 6 трлн (в нынешних условиях). Соответственно, государство должно рассчитать, какую часть мы получим с рынка, какую - благодаря субсидированию ставок, какую - благодаря реализации госпрограмм. Если все эти направления консолидировать, думаю, задача ежегодного ввода более 100 млн кв. метров - вполне посильная. Но для этого, повторюсь, от призывов нужно перейти к счетным математическим моделям, в которых прописать необходимость снижения стоимости жилья под предлогом устойчивой, уверенной загрузки застройщиков в перспективе ближайших десяти лет. Я вам скажу так: если у любой уверенной компании будет загрузка на 10 лет, она очень близкую к оптимальной цену сможет себе позволить, что в свою очередь позволит описанную мною экономическую модель реализовать. Только таким образом можно будет обеспечить подъем жилищного строительства. Посмотрите: китайцы квадратный метр на человека строят, а СНИПы у них наши, большая часть технологий в жилищном строительстве советская (не считая высокотехнологичных небоскребов). Поэтому я уверен, что мы вполне можем справиться с задачами нацпроекта, если экономическая модель будет выстроена корректно.

<http://www.vestnikstroy.ru/articles/building/ilya-ponomarev-rost-obemov-zhilishchnogo-stroitelstva-nevozmozhen-bez-vnedreniya-sistemy-subsidirova/>

Похожие сообщения (1):

* [Общественный совет при Минстрое России (osminstroy.ru), Москва, 16 марта 2021, Илья Пономарев: "Рост объемов жилищного строительства невозможен без внедрения системы субсидированного найма"](https://osminstroy.ru/news/ilya-ponomarev---rost-obemov-zhilishchnogo-stroitelstva-nevozmozhen-bez-vnedreniya-sistemy-subsidiro/)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021

Социалку в Петербурге оценили дороже, но купят меньше

Автор: Никифоров Павел

Власти Петербурга повысили стоимость выкупа школ, детских садов, а также квартир для льготных категорий граждан. Цены на школы и садики выросли на 6%, на соцжилье - на 36%. Впрочем, проблему это не снимет - в бюджете на эти цели предусмотрено 5,7 млрд рублей, а значит если объем ассигнований не увеличится, то Смольный просто купит на треть меньше жилья, чем планировалось ранее.

Соответствующее решение о росте цен принято на рабочем совещании губернатора Александра Беглова с членами городского правительства. "В числе наших главных социальных обязательств - обеспечение жильем льготных категорий граждан, включая детей-сирот и инвалидов, ликвидация дефицита объектов социальной инфраструктуры. Во многом эти вопросы решаются путем выкупа квартир и социальных объектов у застройщиков. Но цена выкупа должна быть экономически обоснованной и сопоставима с рыночной", - цитирует губернатора сайт Смольного. Для установления новых выкупных цен на 2021 год будут внесены изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 15.06.2016 № 489.

Предельная стоимость одного квадратного метра жилья, приобретаемого городом для льготных категорий населения, будет увеличена до 130,8 тыс. рублей, что соответствует рыночному уровню. Повышение цены квадратного метра относительно уровня 2020 года оставит 36%. Впрочем, как говорят девелоперы этого недостаточно.

"Как в песне про рокот космодрома, чуть ближе, но все также холодны. Рост стоимости стройматериалов, оборотных средств и строительных услуг существенно повысил и себестоимость квадратного метра. Поэтому заявленные цифры сейчас находятся примерно на уровне себестоимости строительства в очень недорогих локациях. Но динамика очень радует", - комментирует Надежда Калашникова, директор по развитию Л1. "Безусловно, новые цены гораздо адекватнее и ближе к реальности. Но для проектов, которые планировались сейчас, с использованием проектного финансирования, и 130 тыс. может быть недостаточно", - полагает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers.

Для соцобъектов цена поменялась меньше - рост выкупной стоимости школ и детских садов в 2021 году в сравнении с 2020 годом составит более 6%. Так, стоимость выкупа одной типовой школы с бассейном на 825 учеников составит 1,155 млрд рублей. Для наиболее распространенного вида детского сада с бассейном на 220 мест - 368 млн рублей.

"В начале 2020 года мы оценивали стоимость строительства типового детского сада и школы в 1-2 млн рублей за 1 место. То есть, к примеру, себестоимость строительства школы на 1000 мест составляла от 1 до 2 млрд рублей. За год в связи с изменением курсов валют, ростом себестоимости материалов, ростом затрат застройщиков на персонал (санитарные средства во время пандемии) себестоимость строительства заметно выросла. Поэтому на сегодняшний день эти цифры еще выше", - говорит Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга КЦ "Петербургская Недвижимость" (Setl Group).

"Цены действительно стали более реальными. Если застройщик будет возводить детский сад на 220 мест рядом со своим строящимся жилым комплексом, то при совмещении процессов и оптимизации затрат на ту же логистику, можно попробовать уложиться в обозначенные 368 млн рублей", - подсчитал Андрей Паньков, заместитель генерального директора по производственным вопросам объединения "Строительный трест".

В 2020 году город выкупил у застройщиков 12 детских садов, 2 школы, 3 объекта здравоохранения, спортшколу и дом культуры. В 2021 году планируется выкупить порядка 30 объектов.

Впрочем, как говорят участники рынка, увеличение выкупной стоимости квартир и соцобъектов не решит проблемы - сумма, заложенная в бюджет города на эти цели не поменялась, а значит купить по новым ценам можно будет меньше.

<https://www.dp.ru/a/2021/03/16/Socialku_ocenili_dorozhe/>

Похожие сообщения (1):

* [MSN (msn.com), Москва, 16 марта 2021, Социалку в Петербурге оценили дороже, но купят меньше](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/социалку-в-петербурге-оценили-дороже-но-купят-меньше/ar-BB1eDiqa)

Advis.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021

Предложение новостроек в Москве сократилось до пятилетнего минимума.

В феврале 2021 года число квартир на рынке новостроек комфорт- и эконом-класса в Москве сократилось до 11,8 тыс., что стало минимальным значением с 2015 года, сообщили во вторник в риелторской компании "Метриум".

"Предложение квартир в новостройках массового сегмента столичного рынка жилья снизилось до рекордно низкого показателя с 2015 года. В феврале застройщики продавали 11,8 тыс. квартир", - говорится в сообщении.

Аналитики отмечают, что с января, когда на рынке было представлено 13 тыс. квартир, предложение уменьшилось на 10%. Годом ранее - в феврале 2020 года - в столице насчитывалось 14,8 тыс. вариантов жилья, то есть за 12 месяцев их количество сократилось на 20%.

Эксперты отмечают, что меньше квартир в продаже было только в октябре 2015 года, когда застройщики реализовывали 11,3 тыс. квартир. Затем предложение увеличивалось и достигло пика в августе 2017 года (21,8 тыс. квартир). После показатель постепенно сокращался.

По мнению аналитиков, такое заметное снижение предложения обусловлено резко возросшим спросом на жилье и меньшим выводом квартир от застройщиков. Кроме того, эксперты связывают такое уменьшение лотов с переходом девелоперов на проектное финансирование с июля 2019 года, в связи с чем некоторым из них пришлось пересмотреть концепцию проектов и очередность строительства, отложить старт продаж или вовсе отказаться от реализации новых проектов.

"Поскольку предложение новостроек снижается, конкуренция покупателей обостряется. Спросом пользуются наиболее ликвидные квартиры, и именно их становится меньше, потому что на таких объектах сконцентрировано внимание клиентов", - отметила управляющий партнер "Метриум" Мария Литинецкая.

По ее словам, текущую ситуацию нельзя назвать дефицитом предложения, поскольку в продаже еще находится много жилых комплексов с большим числом корпусов, в связи с чем рынок постепенно будет пополняться новым предложением.

<http://advis.ru/php/view_news.php?id=D7C37AC8-1A71-0846-9796-189CDF00498F>

РБК (t.rbc.ru), Тюмень, 16 марта 2021

Эксперты рассказали о рекордном падении продаж жилья в Тюмени

Разница в количестве реализованных объектов в декабре 2020 и январе 2021 составляет 50%

16 марта в Тюмени стартовал областной градостроительный форум. На нем подвели итоги строительства прошлого года и рассказали о перспективах дальнейшей застройки. Одна из тенденций начала 2021 г. - сокращение числа продаж жилья.

Так, в пандемийный год в Тюменской области было куплено квартир на 35% больше, чем в 2019. Однако в 2021 ситуация резко изменилась - если сравнивать январь 2021 и декабрь 2020 года, то объем продаж уменьшился на 50%.

Прирост в прошлом году эксперты связывают в том числе и с льготной ипотекой, и в этом вопросе тюменцы отличились. По словам замглавы областного управления Росреестра Вячеслава Санникова, по количеству взятых льготных ипотек Тюменская область занимает в Уральском федеральном округе первое место, а по количеству сельских - второе.

Санников добавил, что если сравнивать темпы регистрации объектов недвижимости с 2019 годом, то значительных изменений нет.

"В 2020 г. поставили на учет 76 многоквартирных домов. В целом значительных изменений нет", - отметил эксперт.

По словам Павла Перевалова, начальника Главного управления строительства Тюменской области, застройщиков порадовали изменения в бюджетном кодексе, которые позволили приобретать жилье по договорам долевого участия в домах с проектным финансированием. Это важно, так как многие проекты комплексной застройки поддерживаются именно за счет жилищных программ региона. На эти цели в 2020 году было выделено более 5 млрд рублей, что позволило переехать в новые квартиры 2641 семье.

Подписывайтесь на РБК Тюмень в соцсетях "ВКонтакте", Facebook, Twitter и мессенджере Telegram.

Читайте также:

Читайте на РБК Pro

Как выросли зарплаты айтишников за год Как маркетинговая ошибка Pepsi обернулась катастрофой - Bloomberg Мебель в алмазах: как заработать ₽60 млн, торгуя стульями в Instagram Как китайские электрокары за $10 тыс. перекроят автопром

Александр Моор оценил последствия льготной ипотеки для ситуации в регионе

Проблемный дом в ЖК "Москва" достроит тюменский девелопер

<https://t.rbc.ru/tyumen/ratings/16/03/2021/605076f59a7947f8fb62cf2d>

Delovoe.TV, Санкт-Петербург, 16 марта 2021

В Петербурге квартиры в строящихся домах стали дороже "вторички"

Квадратный метр в строящемся доме стал дороже, чем в жилье на вторичном рынке. При этом все цены на жилье в Петербурге выросли.

Средняя цена за квадратный метр жилья в строящихся домах выросла только за зиму на 10 тысячи рублей или 7%. К конце февраля "квадрат" в новостройке стоил уже 153 тысячи рублей. Как рассказали в Консалтинговом центре "Петербургская Недвижимость" "Фонтанке", причина в большом количестве домов с высокой стоимостью квадратного метра на завершающей стадии строительства. А также активный спрос на квартиры на рынке.

На вторичном рыке тоже произошел рост цен. За зиму "квадрат" подорожал на треть и составляет примерно 140 тысяч рублей. Но в сегменте "вторичек" большое расслоение цен в зависимости от района и типа дома.

Получается, что цена квадратного метра в новостройках выше, чем на вторичном рынке. Рост цен на "первичку" связан с введением эскроу-счетов, которые защищают покупателей от недобросовестных застройщиков.

<https://delovoe.tv/event/V_Peterburge_kvartiri_v_stroyaschihsya_domah_stali_dorozhe_vtorichki_/>

Архитектурный вестник (archvestnik.ru), Москва, 16 марта 2021

Всем несладко

Общее число застройщиков-банкротов, специализирующихся в сегменте жилищного строительства, как следствие перехода отрасли на проектное финансирование, а также ухудшающейся социально-экономической ситуации растет. Правда, мелким девелоперам с объемом строительства до 5 тысяч м 2 приходится не в пример хуже. Если число банкротств крупных застройщиков с 2018 г. постепенно снижается: в 2019 г. их было 6, в 2020-м - 2, то в мелком девелоперском бизнесе - обратная картина: в 2019 г. доля пострадавших составляла 19%, в 2020-м - уже 29,6%. При этом около 80% маленьких компаний-девелоперов уже ушли с рынка.

Эксперты предупреждают, что ряд регионов рискует вообще оказаться без строителей жилья в связи с низкой рентабельностью бизнеса и проблематичностью получения проектного финансирования.

Фото: 66.RU

<http://archvestnik.ru/2021/03/16/vsem-nesladko/>

Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 16 марта 2021

Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании - исследование

Российские банки способны полностью покрыть растущие потребности застройщиков в проектном финансировании, говорится в совместном исследовании ДОМ.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП). В частности, базовый сценарий развития этого сегмента кредитования предполагает потребность застройщиков в 2025 году в 6,5 трлн рублей при потенциале банковской системы в 17,4 трлн рублей.

Во всех сценариях прогноза на 2021-2025 годы совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности девелоперов в 2-4 раза.

"Расчеты показывают, что при любой траектории развития экономики российские застройщики в ближайшие годы не будут испытывать дефицита банковского финансирования. Более того, покрыть их потребности с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ. При этом потенциал негосударственного банковского сектора ниже и составляет 10-15% рынка. Во многом это объясняется тем, что частные игроки сконцентрированы в России на других направлениях бизнеса", - говорит руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олег Солнцев.

Ускорить рост потенциала негосударственных банков можно за счет мер по системному развитию рынка проектного финансирования, указывается в исследовании. Большое значение для этого имеет полномасштабный запуск инфраструктурных облигаций. "Это новый для российского рынка инструмент, который поможет застройщикам привлечь долгосрочные финансовые ресурсы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры. Как результат, экономика масштабных проектов жилищного строительства с большой инфраструктурной нагрузкой улучшится и банки гораздо охотнее будут их кредитовать", - комментирует руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

По оценкам аналитиков, благодаря инфраструктурным облигациям совокупный потенциал проектного финансирования в России может увеличиться на 1,5 трлн в год, в том числе для негосударственных банков - на 136 млрд рублей в год.

Проектное финансирование - развивающийся в России сегмент кредитования бизнеса, возникший в результате реформы долевого строительства. По новым правилам девелопер строит дом не на деньги граждан, а за счет банковского кредита. Деньги дольщиков хранятся на специальных счетах эскроу, застройщик получает эти средства только после ввода дома в эксплуатацию.

На 1 февраля 2021 года общий объем открытых застройщикам кредитных линий в рамках проектного финансирования превысил 3 трлн рублей. Из них девелоперами выбрано 1,1 трлн рублей. При этом общая сумма средств граждан на счетах эскроу составила 1,3 трлн рублей. Высокая наполненность счетов эскроу позволяет банкам предлагать пониженные ставки по проектному финансированию. Средние ставки в разных федеральных округах сейчас составляют 1,8-4,3% (по другим кредитам нефинансовым организациям на срок более одного года - 6,8%).

Источник: ДОМ.РФ

Квартирный контроль

<https://kvartirny-control.ru/novosti/banki-v-rf-sposobny-polnostyu-pokryt-potrebnosti-zastrojwikov-v-proektnom-finansirovanii-issledovanie/>

Похожие сообщения (1):

* [Realty.irk.ru, Иркутск, 16 марта 2021, Банки готовы дать застройщикам втрое больше денег, чем им нужно](https://realty.irk.ru/news.php?id=28573&action=show)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021

Новостройки вырвались вперед: строящееся жилье уже стоит дороже готового

Впервые в Петербурге средняя цена квадрата в новостройках в масс-маркете превысила аналогичный показатель в готовом жилье: 153 тыс. рублей против 140 тыс. рублей. На первичном рынке стоимость квадратного метра за прошлый год и два месяца 2021 года выросла на 31,5%, на вторичном - на треть.

За 5 млн рублей сегодня можно приобрести "однушку" как в готовом доме, так и в строящемся. Казалось бы, такое соотношение не в пользу новостройки, сдачи которой еще надо дождаться. Но наиболее ликвидное жилье на вторичном рынке на эти деньги все-таки купить не получится. Поэтому выбор предстоит между устаревшим, но готовым, и более современным, но еще находящимся в процессе строительства.

По данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", только за зиму - с декабря 2020-го по февраль 2021-го включительно - средняя цена "квадрата" в петербургской новостройке выросла на 10 тыс. рублей, или на 7%. И составила к концу февраля уже 153 тыс. рублей. "Рост объясняется большим числом домов на завершающей стадии с высокой ценой квадратного метра, выводом новых проектов с возросшей стоимостью на фоне активного спроса на жилье", - объясняет Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" (Setl Group).

На вторичном рынке также отмечался небывалый рост - средняя стоимость "квадрата" увеличилась с начала января 2020-го по конец февраля 2021-го примерно на треть. И достигла порядка 140 тыс. рублей за 1 кв. м. Правда, стоит отметить, что в сегменте готового жилья отмечается существенное расслоение - цена квадратного метра в зависимости от типа дома и района варьируется от 100 до 200 тыс. рублей.

Таким образом, сегодня средняя цена квадратного метра на первичном рынке выше, чем на вторичном. Начальник отдела маркетинга холдинга "РСТИ" (Росстройинвест) Екатерина Пчелкина отмечает, что квартиры в строящихся домах стоили дешевле готовых до введения эскроу-счетов. "Это была своеобразная скидка за "полуфабрикат" и риск недостроя, - уверена она. - Например, если в конце 2019 года квартиры в готовых домах были дороже аналогов в строящихся объектах на 8-12%, то сегодня, наоборот, новостройки стали стоить больше на 3-5%". Сейчас уже около 39% в предложении на рынке строящегося жилья Петербурга - это недвижимость, которая реализуется через эскроу-счета.

Бюджеты растут

Впрочем, средняя стоимость "квадрата" - величина, важная скорее для аналитиков, чем для обычных покупателей. Большинство людей оценивает в первую очередь конечную стоимость квартиры. Само собой, этот показатель тоже в последнее время усиленно рос.

Бюджет покупки квартиры в новостройке успел увеличиться уже с января текущего года. Так, сейчас в Северной столице в среднем студию можно купить за 3,7 млн рублей, что на 150 тыс. рублей дороже, чем было в декабре 2020-го. "Однушку" - за 5,5 млн рублей, что больше на 200 тыс. рублей, а "двушку" - за 8,1 млн рублей, что дороже на 400 тыс. рублей.

На вторичном рынке, если смотреть за год, бюджет покупки вырос вообще в среднем на 1 млн рублей. Так, однокомнатная квартира в доме 137-й серии в Приморском районе в локации Лахты сейчас стоит около 5,1-5,2 млн рублей против 4,2 млн в прошлом году. За "однушки" в хрущевках в районе Черной речки просят уже больше 5 млн рублей. Объем предложения на рынке сократился примерно на 15-20%, что позволяет продавцам диктовать условия.

"Новую вторичку" не догнать

Особое место на рынке готового жилья занимает "новая вторичка". По данным агентства "Петербургская Недвижимость", в 2020 году на вторичном рынке существенно выросла доля сделок с квартирами в кирпичных и кирпично-монолитных домах, которые построены до 10 лет назад. Сейчас таких сделок - около 56%. При этом продолжает сокращаться доля продаж квартир в старых панельных, старых кирпичных домах и сталинках. Цены на "новую вторичку" также росли быстрее всего - за 2020-й прирост составил 28%, тогда как "хрущевки" и "брежневки" увеличились в цене на 10-20% в зависимости от района.

"Главный конкурент новостроек на вторичном рынке - дома, построенные в последние 5-10 лет", - уверена Анжелика Альшаева, генеральный директор Агентства недвижимости "КВС". И потому именно эта категория жилья, пользующаяся наибольшим спросом, стоит по-прежнему дороже, чем квартиры в строящихся домах. По данным юридической компании "Первый агент", средняя стоимость квадратного метра однокомнатной квартиры в категории "новая вторичка" составляет порядка 180 тыс. рублей. Это на уровне такого сегмента на первичном рынке, как "комфорт плюс". Если же говорить о бюджетах, то однокомнатная квартира в сравнительно свежем кирпичном доме, например в Приморском районе, может стоить около 7 млн рублей. И это далеко не предел.

Хрущевка против новостройки

Что касается вариантов в хрущевках и брежневках, они практически сравнялись по стоимости с первичным рынком. Допустим, имея те же 5-5,5 млн рублей, можно приобрести "однушку" в старом доме и заехать сразу. Квартира в хрущевке за эту цену может располагаться в престижном районе, например Московском, в малоэтажных кварталах с зелеными дворами. Но, само собой, это будут дома со старыми коммуникациями, квартиры с маленькой кухней, небольшой прихожей... Новостройку же придется подождать, но тут за эту цену можно будет приобрести квартиру с готовой отделкой, с современными планировочными решениями, часто - закрытыми от машин дворами, новыми детскими площадками.

По мнению Яна Фельдмана, директора по маркетингу ГК "Ленстройтрест", жилая среда во многих новостройках зачастую более комфортна, чем в домах, построенных много десятилетий назад. "Подход застройщиков к возведению жилых комплексов сегодня изменился существенно - они уделяют много внимания архитектуре, благоустройству мест общего пользования и придомовой территории, предлагают удобные и продуманные планировки, используют современные качественные строительные материалы", - объясняет различие эксперт.

"Кроме того, сейчас многие покупатели стремятся переехать сразу после получения ключей: именно поэтому большим спросом пользуются квартиры с отделкой от застройщика, - полагает Анжелика Альшаева. - Тогда как вторичное жилье обычно требует долгого и затратного ремонта".

По ее мнению, квартиры на первичном рынке более привлекательны и для инвесторов. Можно заработать на разнице цен на начальном и завершающем этапе строительства, даже с учетом перехода застройщиков на проектное финансирование. Кроме того, квартиры в удачных проектах, в хорошей локации и с продуманной концепцией продолжают дорожать и после ввода дома в эксплуатацию.

Ипотека поддерживает спрос

Одно из существенных различий в приобретении строящегося и готового жилья - ипотечные ставки. Так, на первичном рынке пока действуют льготные условия, и ставка составляет 6,5% годовых. Правда, и на вторичном рынке сейчас ставки одни из самых низких за всю его историю - в среднем 7,5%. Доля ипотечных сделок на первичном рынке сегодня составляет 73%. На вторичном рынке тоже около 75% сделок заключается с ипотекой.

По словам директора по продажам ГК "Полис Групп" Яны Кадомцевой, если говорить о строящихся домах, в большинстве банков сейчас можно взять ипотеку с первоначальным взносом от 15%, а платежи за счет льготной ипотеки сегодня меньше, чем было раньше до ее введения. Соответственно, с учетом более комфортных условий покупки люди могут себе позволить более дорогое жилье.

Балансируют на уровне

Многие прогнозы относительно средних цен на первичном рынке уже не сбылись - стоимость "квадрата" выросла с начала года, по данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", на 5,4%. Тем не менее увеличения на треть ни на рынке строящегося жилья, ни на вторичном в 2021-м аналитики не ожидают.

По подсчетам Яна Фельдмана, рост цен на первичном рынке Петербурга составит порядка 9-12%. Наиболее качественные проекты в удачных местах будут дорожать в первую очередь. Стоимость квадратного метра в новостройках, расположенных в удаленных районах города или в области, будет дешевле примерно на 15-20%.

"Очень сложно прогнозировать движение цен в 2021 году, так как никто не ожидал такого стремительного роста в 2020 году, - соглашается Яна Кадомцева. - Но, по нашим оценкам, вторичная недвижимость должна подтянуться к первичной. Пока цены на новостройки продолжают расти, но уже не такими большими скачками, менее динамично".

По мнению же Екатерины Пчелкиной, рынок постепенно возвращается в стабильное, "допандемическое" состояние. "Если нас минуют очередные экономические или иные катаклизмы, рынок в этом году постепенно придет в состояние, в котором находился в 2019 году, - говорит она. - Оно характеризуется равномерными темпами продаж и умеренной "инфляционной" корректировкой цен. Стабильность сохранится даже в случае отмены программы льготной ипотеки".

Маргарита Яременко, специально для "Фонтанки.ру"

<https://www.fontanka.ru/2021/03/16/69814181/>

Похожие сообщения (3):

* [КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 17 марта 2021, Новостройки вырвались вперед: строящееся жилье уже стоит дороже готового](https://ktostroit.ru/news/303666/)
* [Advis.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021, Новостройки вырвались вперед: строящееся жилье уже стоит дороже готового](http://advis.ru/php/view_news.php?id=85E0998D-4048-AC4B-9F91-CE876D092126)
* [Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 16 марта 2021, Новостройки вырвались вперед: строящееся жилье уже стоит дороже готового](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/realty_news/68612647/)

News.propertypiter.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021

На 20 регионов пришлось 78% от всего объема многоквартирного строительства

Автор: Sitesready

В феврале 2021 года в Москве было построено на 212 тыс. кв. м меньше жилой недвижимости, чем в январе, подсчитали в "Дом.РФ". Объемы строительства жилья в столице сократились сильнее, чем в других регионах. При этом по общему объему строительства жилья Москва сохранила лидирующие позиции.

В 20 регионах средняя площадь многоквартирного строительства составила более 1 млн кв. м. Суммарно на эти регионы пришлось 78% от всего объема строительства жилья. Более трети от общего объема многоквартирного жилищного строительства, 38%, строилось в Москве, Петербурге и Подмосковье. На столицу пришлось 15,8 млн кв. м строительства, на Санкт-Петербург - 9,64 млн кв. м, еще 9,33 млн кв. м возводилось в Московской области.

В регионах - лидерах по эскроу-счетам в феврале строилось 54,3% многоквартирного жилья. Наибольшая доля такого строительства приходится на Челябинскую область - 91,7%. В Москве объем такого строительства составил 54,4%, в Петербурге по эскроу-счетам строилось 41,8% многоквартирного жилья.

Источник: www.cian.ru

Сообщение На 20 регионов пришлось 78% от всего объема многоквартирного строительства появились сначала на PropertyPiter.

<http://news.propertypiter.ru/na-20-regionov-prishlos-78-ot-vsego-obema-mnogokvartirnogo-stroitelstva/>

RuNews24 (runews24.ru), Москва, 16 марта 2021

В Москве сократилось количество предложений квартир в новостройках

После того, как произошел переход на проектное финансирование, в российской столице зафиксировано сокращение новых проектов по застройке жилья. Стоит отметить, что это происходит на фоне повышенного покупательского спроса.

Как пишет "Коммерсант" на исследование аналитиков "Метриума", в феврале общий объем предложения жилья на первичном рынке столицы составил 11,8 тыс. квартир. То есть, произошло сокращение на 20% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Также, как отмечают эксперты, относительно января значение сократилось на 10%. Существующий объем предложения оказался минимальным с октября 2015 года (11,3 тыс. квартир). Затем показатель пошел на увеличение, достигнув пика в августе 2017 года (21,8 тыс.). И уже после этого текущий объем предложения стал более стабильным, вернувшись к падению только в 2020 году.

Как считают аналитики, данную тенденцию можно объяснить тем, что застройщики стали выставлять на продажу меньше квартир. Одной из причин этого является переход рынка на проектное финансирование.

<https://runews24.ru/realty/16/03/2021/f7d74d58b2798da00c1b7958ea1c8000>

Finam.ru, Москва, 16 марта 2021

Рынок первичного жилья РФ ждет балансировка после перегрева пандемии

Автор: Reuters

(Рейтер) - Потенциал роста цен на первичное жилье в России практически исчерпан, и рынок скорее всего сбалансируется к середине текущего года после перегрева на фоне пандемии и господдержки, говорят аналитики.

Российские девелоперы заметно увеличили доходы от продажи жилой недвижимости в кризисном 2020 году на фоне низких ставок и льготной ипотеки.

Крупнейший российский застройщик, компания ПИК в 2020 году увеличила доход от продаж на 30,6% по сравнению с предыдущим годом до 292,2 миллиарда рублей, компания ФСК - на 15% до 130,1 миллиарда, ЛСР - на 12% до 95 миллиардов, Эталон - 3% до 80 миллиардов, Инград - на 29% до 80,6 миллиарда рублей, согласно данным компаний.

Причиной успеха стал резкий рост спроса на вложения в недвижимость у россиян: инвестиции снова стали привлекательными на фоне падения ставок и ослабления рубля, и Центробанк РФ даже предупреждал, что спрос становится ажиотажным.

Это произошло, несмотря на резкое проседание рынка в начале пандемии: владелец ПИКа Сергей Гордеев даже ожидал ранее 70-процентного падения продаж в прошлом году.

Правительство запустило программу льготной ипотеки для поддержки рынка, предлагая исторически низкие ставки в 6,5%: это сделало строительный сектор одним из главных бенефициаров экономической ситуации прошлого года.

В итоге, в 2020 году российские девелоперы жилой недвижимости продемонстрировали V-образное восстановление, говорилось в обзоре аналитика Ренессанс Капитала Артема Ямщикова: рекордный рост продаж был подстегнут самыми низкими в истории отрасли ипотечными ставками, а это, в свою очередь, подогрело спрос на фоне дефицита предложения на рынке и привело к скачку цен.

Такие разные метры

По оценкам ресурса ЦИАН, доходы крупных столичных девелоперов от продаж новостроек в 2020 году составили 1,32 триллиона рублей - на 22% больше, чем в 2019 году.

Идеальной иллюстрацией ситуации стал ПИК, который, по мнению аналитика Газпромбанка Марата Ибрагимова, продемонстрировал рост не только продаж в натуральном выражении, но и средних цен практически по всем объектам - по итогам четвертого квартала объекты подорожали в среднем на 23%.

Недвижимость дорожала настолько стремительно, что рост цен перекрыл выгоду от снижения ставок по ипотеке, констатировал Центробанк.

Из данных компании ЛСР следует, что в четвертом квартале 2020 года объекты подорожали на 33%, а в Москве рост достиг 51%, указывает Ибрагимов.

При этом, по его оценкам, продажи недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге у ЛСР снизились на фоне сокращения объема предложения со стороны компании. Также, по его мнению, при росте доходов от продажи недвижимости ЛСР и Эталон показали снижение количества проданных метров по сравнению с 2019 годом.

Объем выставленных на продажу квартир в 2020 году был ниже, чем в 2017-18 годах, говорит аналитик Moody's Михаил Шипилов, застройщики были осторожны с запуском новых проектов в 2019-2020 годах из-за регуляторных изменений.

Придержать ради маржи

Опрошенные Рейтер аналитики не ждут, что ситуация с объемом предложения в 2021 году изменится.

"Физические продажи крупных компаний в 2021 году будут на уровне 2020 года, а это был не самый лучший год с точки зрения вывода новых предложений на рынок", - считает Шипилов.

По данным группы Самолет, объем предложений на рынке Москвы и Московской области в конце 2020 года сократился на 16%, по оценке Инграда, в Москве сокращение составило 23%.

"Крупные игроки не торопятся выводить на рынок новые объекты, распродавая остатки и стараясь выжать максимальную маржу со своих объектов. Эта тенденция сохранится на протяжении 2021 года и будет сильно способствовать росту цен", - написал Ренессанс Капитал.

По данным ЦИАН, ситуация в начале 2021 года не изменилась: по итогам января объем предложения на 27% ниже, чем год назад.

Шипилов из Moody's ожидает постепенного увеличения объемов имеющихся в наличии для продажи и запуска новых проектов в 2021-2022 годах на фоне высоких цен и адаптации к новому режиму регулирования. В результате, рынок, по его мнению, будет более сбалансированным в 2021-22 годах.

Количество новых предложений целиком зависит от политики застройщиков - в четвертом квартале 2020 года у крупнейших игроков рынка наблюдалось вымывание предложений, сказал Рейтер один из госбанкиров: "На их месте, думая о планировании продаж, я бы не стремился выводить на рынок объемы, превышающие уровень 2020 года, и пытался бы продавать те же самые объемы. Сдержанный вывод объектов на рынок поможет девелоперам удержать цены на текущем уровне".

Эскроу работает на исход застройщиков и рост цен

Специальных действий от участников рынка для удержания цен не требуется, считает директор по продажам Инград Константин Тюленев: "Цены незначительно подрастут, примерно на 2-3% к уровню инфляции, но падения точно будет. В первую очередь, это связано общим сокращением объема предложения".

"Мы не видим факторов, которые могли бы привести к снижению цен на жилье", - говорит управляющий директор группы ЛСР Игорь Цой.

Старт работы застройщиков с эскроу-счетами связывался с исходом небольших игроков с рынка, и эти прогнозы оправдались, написал Ренессанс Капитал.

"На рынке сейчас происходит консолидация: мелкие игроки, которые не могут привлечь проектное финансирование, уходят с рынка, а крупные, которые имеют хороший финансовый запас - только усиливают свои позиции", - говорилось в обзоре Ямщикова из Ренессанса. Он считает, что это, вкупе с нежеланием крупных компаний увеличивать объем предложения, может поддержать цены на первичном рынке.

После перехода отрасли на эскроу-финансирование с рынка постепенно уходят небольшие застройщики, говорит Тюленев. Остаются крупные компании, которые строят меньше, но дороже.

Шипилов считает, что к середине 2021 года цены на первичном рынке могут прибавить еще 5%, но дальше стабилизируются и будут расти на уровне инфляции.

"Относительно низкая доля качественного жилищного фонда на душу населения и стремление государства улучшить жилищные условия и доступность поддержат российский рынок жилья в долгосрочной перспективе. Однако снижение реальных располагаемых доходов потребителей и рост закредитованности может сдержать рост спроса после 2021 года", - считает он.

Основными бенефициарами этого спроса будут компании, которые постоянно улучшают качество и конкурентоспособность своего продукта, максимально соответствуют ожиданиям рынка, считает Цой, добавляет что средняя площадь приобретаемых квартир стабильно сокращается.

Пресс-службы ПИКа и Эталона не ответили на запрос Рейтер.

Ипотека не отпускает

За счет программы льготной ипотеки доля таких сделок в новостройках в 2020 году выросла вдвое до 70-80% с 40%, оценивает аналитический центр госкорпорации ДОМ.РФ. Банки в 2020 году выдали рекордный объем ипотеки - более 4 триллионов рублей.

По данным самих девелоперов, на долю льготной ипотеки приходится до 90% всех ипотечных продаж недвижимости, т.е. она оказывает очень существенное влияние на текущие операционные результаты девелоперов, написал в обзоре Ибрагимов из Газпромбанка.

При этом по итогам 2020 года на долю ипотечных сделок приходится 64% от общих продаж ЛСР, 65% - Эталона и 76% - ПИКа, указывает он и считает, что фондовый рынок позитивно отреагирует на новость о продлении программы - идея, против который выступает Центробанк, опасаясь пузыря.

Правительство и ЦБР обсуждают, как можно продлить жизнь программы, которая иначе должна завершиться 1 июля 2021 года.

Происходящее на рынке недвижимости - парадокс: цены растут при падающих доходах населения, рецессии и нехватки рабочих рук, говорил на бизнес-завтраке газеты "Ведомости" главный экономист рейтингового агентства Эксперт РА Антон Табах.

"Хотели помочь гражданам улучшить жилищные условия, решить социальные проблемы, а в итоге, как признает руководство Центрального банка, получилось, что основными бенефициарами оказались застройщики и владельцы вторичного жилья. Это пример того, когда помощь оказывается не совсем там, где нужно, потому что в этом секторе все было и так неплохо".

Правительство планирует продлить льготную ипотеку, но с некоторыми ограничениями, цитировали агентства зампредседателя правительства Марата Хуснуллина.

(Татьяна Воронова, Дарья Корсунская. 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/rynok-pervichnogo-zhilya-rf-zhdet-balansirovka-posle-peregreva-pandemii-20210316-112833/>

Похожие сообщения (2):

* [Elitetrader (elitetrader.ru), Москва, 16 марта 2021, Рынок первичного жилья РФ ждет балансировка после перегрева пандемии](http://elitetrader.ru/index.php?newsid=549703)
* [Ru.investing.com, Москва, 16 марта 2021, АНАЛИЗ-Рынок первичного жилья РФ ждет балансировка после перегрева пандемии](https://ru.investing.com/news/stock-market-news/article-2041060)

Rosinvest.com, Москва, 16 марта 2021

Предложение новостроек в Москве сократилось до пятилетнего минимума

"Предложение квартир в новостройках массового сегмента столичного рынка жилья снизилось до рекордно низкого показателя с 2015 года. В феврале застройщики продавали 11,8 тыс. квартир", - говорится в сообщении.

Аналитики отмечают, что с января, когда на рынке было представлено 13 тыс. квартир, предложение уменьшилось на 10%. Годом ранее - в феврале 2020 года - в столице насчитывалось 14,8 тыс. вариантов жилья, то есть за 12 месяцев их количество сократилось на 20%.

Эксперты отмечают, что меньше квартир в продаже было только в октябре 2015 года, когда застройщики реализовывали 11,3 тыс. квартир. Затем предложение увеличивалось и достигло пика в августе 2017 года (21,8 тыс. квартир). После показатель постепенно сокращался.

По мнению аналитиков, такое заметное снижение предложения обусловлено резко возросшим спросом на жилье и меньшим выводом квартир от застройщиков. Кроме того, эксперты связывают такое уменьшение лотов с переходом девелоперов на проектное финансирование с июля 2019 года, в связи с чем некоторым из них пришлось пересмотреть концепцию проектов и очередность строительства, отложить старт продаж или вовсе отказаться от реализации новых проектов.

"Поскольку предложение новостроек снижается, конкуренция покупателей обостряется. Спросом пользуются наиболее ликвидные квартиры, и именно их становится меньше, потому что на таких объектах сконцентрировано внимание клиентов", - отметила управляющий партнер "Метриум" Мария Литинецкая.

По ее словам, текущую ситуацию нельзя назвать дефицитом предложения, поскольку в продаже еще находится много жилых комплексов с большим числом корпусов, в связи с чем рынок постепенно будет пополняться новым предложением.

<http://rosinvest.com/novosti/1435253>

Похожие сообщения (2):

* [Строительство и финансы (sif.ru), Москва, 16 марта 2021, Предложение новостроек в Москве сократилось](https://bizon.ru/news/print/id/560888/format/smoothbox)
* [Бизнес Онлайн (bizon.ru), Долгопрудный, 16 марта 2021, Предложение новостроек в Москве сократилось](https://bizon.ru/news/view/news_id/560888)

Коммерсантъ. Новости Online, Москва, 16 марта 2021

Жилья становится меньше

Автор: Мерцалова Александра

В Москве упал объем предложения квартир в новостройках

Переход на проектное финансирование оказал влияние на сокращение новых проектов по застройке жилья в Москве. Объем предложения квартир в новостройках за год сократился на 20%, став минимальным с осени 2015 года. Это происходит на фоне сохраняющегося повышенного покупательского спроса.

В феврале совокупный объем предложения жилья на первичном рынке Москвы составил 11,8 тыс. квартир, сократившись на 20% относительно аналогичного периода прошлого года. Такие данные в своем исследовании приводят аналитики "Метриум". Относительно января значение сократилось на 10%. Текущий объем предложения в компании называют минимальным с октября 2015 года (11,3 тыс. квартир), после которого показатель начал постепенно увеличиваться, достигнув пика в августе 2017 года (21,8 тыс.). После текущий объем предложения стабилизировался, вернувшись к падению лишь в 2020 году.

Спад, по мнению аналитиков "Метриум", во многом объясняется тем, что застройщики начали выставлять на продажу меньше квартир. Так, осенью 2015 года в каждом из представленных на рынке проектов продавалось в среднем 340 квартир, то теперь только 131-201. Этот тренд во многом объясняется переходом рынка на проектное финансирование.

"Застройщики стали дробить проекты на маленькие кусочки: так проще строить дома по очереди и закрывать эскроу-счета при получении разрешения на ввод в эксплуатацию", - рассуждает управляющий партнер "Метриум" Мария Литинецкая.

Риск низких продаж, который мог бы остановить стройку, при этом больше не влияет на поведение девелоперов, которые заинтересованы в том, чтобы держать в экспозиции оптимальный объем предложения, добавляет госпожа Литинецкая. Коммерческий директор "Кортрос-Москва" Дмитрий Железнов говорит и об общем замедлении активности застройщиков: переход на банковское финансирование оказался не для всех простым и некоторые компании были вынуждены отложить старт продаж или вовсе отказаться от реализации новых проектов. Одновременно, по словам Марии Литинецкой, девелоперы изменили парадигму застройки: теперь они стремятся к индивидуальному неймингу каждого построенного дома, уходя от схемы "застроить весь проект домами комфорт-класса".

Эти тенденции разворачиваются на фоне сохраняющегося повышенного спроса на рынке первичной недвижимости. Согласно оценкам Dataflat.ru, в феврале на первичном рынке в старых границах Москвы в рамках договоров долевого участия было продано 336,5 тыс. кв. м квартир и апартаментов, это на 37% выше значения за аналогичный период прошлого года. Средняя стоимость первичной недвижимости без скидок за год выросла на 17%, до 272,2 тыс. руб. за кв. м, а оценочная выручка девелоперов достигла 91,6 млрд руб., увеличившись за аналогичный период на 60%.

Александра Мерцалова

https://im.kommersant.ru/Issues.photo/CORP/2021/03/16/KMO\_179582\_00070\_1\_t208\_093218.jpg

<https://www.kommersant.ru/doc/4730087>

Похожие сообщения (1):

* [MSN (msn.com), Москва, 16 марта 2021, Жилья становится меньше](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/жилья-становится-меньше/ar-BB1eDey8)

Комсомольская правда (spb.kp.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021

Риелторы рассказали, продолжится ли в Петербурге аховое удорожание недвижимости

Автор: Послянова Анна

За прошлый год цены на жилье в городе на Неве взлетели на 25-28 процентов, и идти на попятную они не собираются

Плюс 25 процентов - первичка, плюс 28 - вторичка. Повышенный интерес к коммуналкам и ажиотаж на аренду. За год недвижимость Петербурга побила все мыслимые рекорды. Несмотря на сниженные ставки по ипотеке, жилье отнюдь не стало доступней: помешал беспрецедентный рост цен. "Ковидное" удорожание почти сравняло стоимость квадрата в новостройке, где уже идет отделка, с ценой квадрата в доме на стадии котлована.

Почему так получилось и как в таких условиях не прогадать со сделкой? "Комсомолка" в Петербурге" узнала у экспертов.

СВОИ СТЕНЫ "ЛЕЧАТ" ОТ КОВИДА

По данным индекса Global Residential Cities Index, в течение сложного 2020-го Северная Пальмира несколько раз входила в топ городов мира с самым заметным ростом стоимости квадратного метра жилья. Так, по итогам третьего квартала прошлого года, Петербург оказался на пятом месте с годовым приростом в 18,6 процента. Для сравнения, Москва заняла в рейтинге лишь 92 место.

Рычаг удорожания жилья в городе на Неве - и повсеместно - спустил коронавирус.

- Конечно же, пандемия повлияла на рост цен: люди в нестабильной ситуации ищут, куда вложить свои деньги, а недвижимость - наиболее выгодное и стабильное вложение сегодня, - отмечает президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Дмитрий Рубин.

Недаром интерес к недвижимости, особенно новостройкам, не снизился даже летом, когда наблюдают традиционный спад количества сделок.

- Границы России с большинством стран закрыты, многие люди не поехали в отпуска и летом смогли заняться жилищным вопросом, - пояснила руководитель консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" Ольга Трошева.

Желание вкладывать в недвижимость, объяснимое пандемией, закрепили льготной ипотекой под 6,5 процента годовых. Госпрограмму запустили в мае 2020-го, а затем несколько раз продлевали. По последним данным, программа льготной ипотеки будет действовать до июля 2021-го.

Рычаг удорожания жилья в городе на Неве - и повсеместно - спустил коронавирус.

Фото: Артем КИЛЬКИН

Как итог, к тем, кто стремился спасти накопления, добавились те, кого прельстили выгодные условия. На ипотеки стали все чаще решаться даже на вторичном рынке жилья. Причем квартирами в Петербурге активно интересовались и местные, и жители других регионов России и стран.

- Задуманная как мера поддержки строительного рынка, льготная ипотека стала драйвером отрасли: ипотеку брали даже те, кто не попадал под условия программы субсидирования, - отмечают аналитики портала недвижимости ЦИАН. - Причина в том, что ключевая ставка Центробанка опустилась до минимального исторического значения (4,5, а позднееи 4,25 процента).

В конечном счете, льготная ипотека вызвала повышенный спрос (доходящий, по примерным подсчетам, до 50 процентов) и способствовала росту цен на жилую недвижимость всех сегментов.

- Цены выросли вместе со спросом, - отмечает Дмитрий Рубин.

Дефициту способствовало и то, что некоторые застройщики снизили темпы работ: в мире разбушевался новый вирус, курсы валют скачут, основная рабочая сила - мигранты - разъехалась, стоимость материалов из-за закрытых границ подскочила. А вишенкой на ковидном торте стал переход Петербурга на эскроу-счета.

ЦЕННИК ПОВЫШАЕТСЯ

В Петербурге сошлись все условия, чтобы разогнать темпы роста цен на жилье до исторического максимума.

- Очень долго Петербург - главный туристический город России, центр притяжения студентов и работоспособного населения - был недооценен: большинство инвесторов предпочитало вкладываться в квартиры у себя в городах либо выбирало Москву, - поясняют в ЦИАН.

Студии и однокомнатные квартиры в новостройках Петербурга смели. Когда они закончились, покупательский интерес переключился на коммуналки. Отчасти инвесторов могли привлечь и новые правила расселения: с начала года власти решили предоставить приоритет небольшим коммуналкам. Впрочем, наряду с этим в программу заложили механизмы, отделяющие действительно нуждающихся от опытных инвесторов.

Утолить спрос предложением смогли только к ноябрю, но ценник продолжает стремиться вверх.

Фото: Олег ЗОЛОТО (архив)

- Покупать комнаты в коммунальных квартирах людей вынуждает высокая стоимость жилья в городе: средняя цена однокомнатной квартиры в Петербурге примерно в два раза выше стоимости средней комнаты, - обращает внимание доцент кафедры гражданского и трудового права Северо-Западного института управления РАНХиГС, кандидат юридических наук Надежда Бутакова. - Вот почему говорить об особой инвестиционной привлекательности расселения в "хрущевках" и "брежневках" не приходится.

Волну покупателей смогла притянуть к себе и элитная недвижимость Петербурга. По скорости роста цен на нее за 2020 год Северная столица разместилась с показателем в 8,7 процента на шестом месте мирового рейтинга, после Москвы, Манилы, Сеула, Шэньчжэня и Окленда.

Утолить спрос предложением смогли только к ноябрю. Однако ценник продолжает стремиться вверх.

- Скорее всего, по итогам 2021-го изменения стоимости за календарный год составит порядка 10 процентов, - отмечает Рубин. - По сравнению с прошлым годом, темпы роста снизятся.

Анна ПОСЛЯНОВА

<https://www.spb.kp.ru/daily/27252/4382380/>

Газета.Ru, Москва, 16 марта 2021

Доля выданных ипотечных кредитов упала до минимума за четыре года

Автор: Соболь Маргарита

В феврале доля одобренных заявок на ипотеку упала до минимума за четыре года - 63,8% против 69,1% в декабре, следует из данных НБКИ. Российские банки ужесточают подход к выдаче ипотеки из-за сомнений в платежеспособности заемщиков и на фоне растущих цен на жилье, говорят аналитики.

По сравнению с концом 2020 года доля одобренной ипотеки сократилась на 5,3%, следует из данных Национального бюро кредитных историй, которые приводит РБК При том что изменения почти не коснулись других видов ссуд. Так, автокредиты и потребительские кредиты показывают колебания менее чем в один процент по сравнению с декабрем. На фоне общего снижения ставок и программы семейной ипотеки российские банки в прошлом году выдали 1,7 млн ипотечных кредитов на рекордную сумму 4,3 трлн руб. По оценкам "Дом.РФ", каждая пятая ссуда была на льготных условиях под 6,5% - всего более чем на 1 трлн руб.

Как показывают данные НБКИ, за прошедший год банки уже дважды ужесточали кредитную политику, и оба раза это совпало с волнами заболеваемости COVID-19. По мнению аналитиков, это было связано с усилением неопределенности. Однако сейчас на банковскую политику по ипотеке повлиял другой фактор.

Те, кто мог себе позволить ссуду на льготных условиях, уже скорее всего взяли кредит во время ипотечной лихорадки перед Новым годом. Сокращение числа надежных заемщиков - но отнюдь не общего количества желающих взять кредит на жилье - и привело к ужесточению отбора заявок, поясняют аналитики рейтингового агентства "Эксперт РА". Банки не желают рисковать и заниматься субстандартным кредитованием, предоставляя кредиты людям, в которых могут с большой вероятностью возникнуть сложности с погашением. Как пояснили РБК в Национальном бюро кредитных историй, в начале года существенно снизился персональный кредитный рейтинг клиентов, изменился профиль среднего заемщика - упали суммы первоначального взноса, которые эти заявители готовы внести.

Кроме того, рост цен на недвижимость еще больше ограничивает платежеспособный спрос среди клиентов, только планирующих взять ипотеку, указывают аналитики международного рейтингового агентства "Moody's". Стоимость жилья уверенно росла на фоне льготных ставок, перехода на эскроу-счета и девальвации рубля, что толкало россиян сохранять сбережения в квадратных метрах. По данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости", в столице цены в феврале продолжили расти из-за дефицита предложения как на первичном, так и на вторичном рынке. В среднем ценовом сегменте объем выставленного на продажу вторичного жилья сократился на треть за прошлый год, а цены выросли на 20-30% в зависимости от района и типа дома. Новостройки растут быстрее: как подсчитал Forbes , относительно января 2020 года цены на новостройки в Новой Москве остаются крайне высокими - на 30% выше в комфорт-классе и на 42% в бизнес-классе. Только за первые два месяца этого года в Московском регионе реализовано на 12% больше квартир и апартаментов, чем годом ранее, а выручка застройщиков возросла на 40%.

Кроме того, продавцы боятся продешевить и выставляют цены "с запасом", понимая, что в условиях ограниченного предложения клиентам сложно найти подходящий вариант. Покупатели разбирают самые доступные лоты в каждом сегменте, при этом самое дешевое жилье дорожает быстрее всего - на 1,8% в феврале на вторичном рынке. Как считают аналитики центра "Индикаторы рынка недвижимости", эффект от "перегрева" рынка недвижимости на фоне прошлогоднего ипотечного ажиотажа еще будет сохраняться некоторое время, несмотря на то, что льготная ипотека больше не является драйвером роста цен. И даже когда продавцы будут вынуждены пойти навстречу покупателям, это, по мнению экспертов, скорее выльется в увеличение размера торга и индивидуальных скидок, но не в существенное снижение стоимости.

close

Александр Кряжев/РИА "Новости"

Rambler-почта

Mail.ru

Yandex

Gmail

Отправить письмо

Скопировать ссылку

<https://www.gazeta.ru/business/2021/03/16/13512794.shtml>

Похожие сообщения (8):

* [Мир новостей (mirnovosti.com), Москва, 16 марта 2021, Надежных все меньше: почему россиянам отказывают в ипотеке](https://mirnovosti.com/nadezhnyh-vse-menshe-pochemu-rossiyanam-otkazyvayut-v-ipoteke/)
* [Новости Mail.ru, Москва, 16 марта 2021, Надежных все меньше: почему россиянам отказывают в ипотеке](https://news.mail.ru/economics/45570770/)
* [The world news (theworldnews.net), Москва, 16 марта 2021, Доля выданных ипотечных кредитов упала до минимума за четыре года](https://theworldnews.net/ru-news/dolia-vydannykh-ipotechnykh-kreditov-upala-do-minimuma-za-chetyre-goda)
* [Новости Казахстана (kostanay.aqparat.info), Костанай, 16 марта 2021, Доля выданных ипотечных кредитов упала до минимума за четыре года](https://aqparat.info/news/2021/03/16/9979052-dolya_vydannyh_ipotechnyh_kreditov_upala.html)
* [Ivest.kz, Степногорск, 16 марта 2021, "Доля выданных ипотечных кредитов упала до минимума за четыре года"](http://news.ivest.kz/167982073-dolya-vydannyh-ipotechnyh-kreditov-upala-do-minimuma-za-chetyre-goda)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 16 марта 2021, Доля выданных ипотечных кредитов упала до минимума за четыре года](https://news-life.pro/moscow/278604806/)
* [Postnews.by, д. Валерьяново, 16 марта 2021, Надежных все меньше: почему россиянам отказывают в ипотеке](https://postnews.by/nadezhnyh-vse-menshe-pochemu-rossiyanam-otkazyvayut-v-ipoteke/)
* [MSN (msn.com), Москва, 16 марта 2021, Надежных все меньше: почему россиянам отказывают в ипотеке](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/надежных-все-меньше-почему-россиянам-отказывают-в-ипотеке/ar-BB1eCSyz)

Собака.ru (sobaka.ru), Санкт-Петербург, 16 марта 2021

Городская среда: как горожане меняют инфраструктуру жилых комплексов и общественных пространств

Какие сегодня требования выдвигают горожане при выборе квартиры, как изменились жилые кварталы за последнее десятилетие, почему владельцы бизнес-центров и коворкингов оценили "зеленое" строительство? Эти и другие вопросы обсудили участники рынка недвижимости на конференции "Петербург будущего 2021", организованной "Собака.ru".

Конференция премии "Петербург будущего 2021".Городская среда: общественные и гибкие рабочие пространства, жилые кварталы from Sobaka.ru on Vimeo.

Максим Баланев

общественный представитель Агентства стратегических инициатив в Санкт-Петербурге:

"На рынке жилой недвижимости один из главных трендов - это наличие общественных пространств. За рубежом все современные форматы в жилой или коммерческой недвижимости уже не строят без такой зоны, ее наличие играет ключевую роль при аренде или покупке. Клиентам важна инфраструктура, куда можно привести гостей и знакомых.

Второй тренд (соглашусь с коллегами) - это спрос на экологичные и устойчивые решения. Особенно на это обращает внимание поколение "цифровых кочевников". В мире есть коворкинги, построенные с применением переработанных или уже использованных материалов. Например, португальская сеть Village Undergrоund организовала рабочие зоны в морских контейнерах. В Петербурге так же поступила компания БестЪ, ее торгово-офисная галерея AVENUE-BOX состоит из шести морских контейнеров с витринами, выполненных в едином архитектурном стиле.

Многие крупные корпорации в период пандемии пришли к выводу, что такие большие офисы, которые они имели, не нужны, так как эффективность сотрудников не зависит от времени нахождения их в офисе. Так что спрос на коворкинги растет, они появляются в том числе и в спальных районах".

Ольга Трошева

руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" (Setl Group):

"Сегодняшний покупатель при выборе объекта оценивает не только внутреннее пространство дома или двора, а обращает внимание на жилую среду всего комплекса - на наличие инфраструктуры, благоустройство квартала. В соответствии с запросами потребителей меняются и жилые объекты. Если взять 10-летний период развития рынка жилой недвижимости и сравнить жилые комплексы того времени и сейчас, то различия значительные. Улучшилось благоустройство не только квартиры и дома, но всего пространства жилого квартала. Появляются экологичные европейские зоны отдыха, интересные детские площадки, разделенные на игровые зоны в соответствии с потребностями ребенка в том или ином возрасте.

Основной тренд прошлого года на первичном рынке - это, конечно, рост средних цен на 27% в массовом сегменте в Петербурге. Влияние на цены оказали различные факторы, в том числе продолжающийся переход на эскроу-счета, сокращение объема предложения примерно на 1,3 млн кв. м при высоком спросе летом и осенью и высокая стоимость "квадрата" в новых проектах.

Выход на рынок новых объектов несколько замедлился - это тенденция не только 2020 года, но и 2019-го. В то же время у застройщиков есть планы по новым стартам в этом году, есть серьезный объем уже полученных разрешений на строительство на перспективу. Мы видим, что ведущие игроки рынка продолжают пополнять земельный банк. Так что на ближайшие годы потенциал для развития рынка жилой недвижимости в Петербурге и пригородах есть, и мы ждем новых стартов в интересных локациях".

Александр Свинолобов

заместитель генерального директора ООО "Бонава Санкт-Петербург" (строительство жилья):

"Мы видим, что проекты жилых комплексов меняются под запросы потребителя. Для людей важно жить в красивом благоустроенном дворе. При выборе будущего жилья все больший вес имеет инфраструктура. Сегодня все застройщики думают о правильной логистике как для пешеходов, так и для автомобилистов внутри комплекса, какие должны быть зеленые насаждения, детские и спортивные площадки, общественные пространства, где соседи могут собраться и

поболтать, пока дети играют во дворе".

Евгений Тесля

генеральный директор Est Group (услуги в области повышения энергоэффективности и экологичности зданий):

"Тренд на экологичное строительство по международным стандартам коммерческих и жилых зданий набирает обороты. Сертифицировать объекты по стандартам LEED и BREEAM в России начали с 2008-2009 годах и первыми масштабными объектами стали спортивные сооружения, построенные к Олимпиаде 2014 года и Чемпионату мира по футболу 2018 года.

Что означает наличие сертификата LEED или BREEAM? Это значит, что здания построены с применением "зеленых технологий", и в процессе эксплуатации снижается загрязнение на окружающую среду. Но чтобы получить сертификат международного образца необходимо соблюдать хотя бы минимальный набор стандартов. Это механическая система вентиляция воздуха для комфорта жителей (не надо окно открывать, можно убрать неприятные запахи в зоне кухни и тд), раздельный сбор мусора, велопарковка, электрозарядка.

Система сертификации LEED (Leadership in Energy & Environmental Design - лидерство в энергетическом и экологическом проектировании) - рейтинговая система зеленого строительства, разработанная Советом по зеленому строительству США в 2008 году. Сертификаты получают, как правило, строительные и проектные компании.

Сертификаты BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method - метод оценки экологической эффективности зданий) - выдает британская организация BRE Global. Это самый старый в мире метод оценки и сертификации устойчивости зданий (существует с 1988 года). Более 550 000 зданий сертифицированы BREEAM.

Со стороны потребителей растет спрос на "зеленые" офисы и квартиры. Людей интересует качество строительных материалов, как устроена вентиляция и подача воздуха, какой микроклимат в помещении, куда можно выйти погулять с ребенком, есть ли удобные авто и велопарковки. Мраморный фасад и ресепшн из золота в элитных комплексах уже никому не интересен: 70% покупателей квартир считают, что дом должен быть экологичным.

С 2009 года в России ежегодно сертифицировалось примерно по 10 объектов в год в коммерческой, жилой, логистической недвижимости. Но в прошлом году таких объектов стало уже 20 и еще 50 находятся в стадии сертификации. То есть рост колоссальный. Экологичность здания заключается в рациональном использовании ресурсов - воды, электроэнергии, тепла и так далее. По такому принципу построен бизнес-центр "Лахта центр". В Петербурге таких зданий уже 23, в Москве их, конечно, больше - около 60.

Основные клиенты услуг повышения энергоэффективности и экологичности - это крупные бизнес-центры класса А и А+, операторы складской недвижимости, аэропорты, коворкинги. Наличие экосертификата по международным стандартам позволяет им привлечь международных арендаторов".

"Собака.ru" благодарит за поддержку премии "Петербург будущего 2021"

Идеологического лидера российского рынка жилой недвижимости компанию

LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT

Наши новости в Telegram

<https://www.sobaka.ru/lifestyle/finance/125557>

Крымская правда (c-pravda.ru), Симферополь, 16 марта 2021

"Золотые" метры

Спрос на недвижимость в Крыму растет быстрее предложения, что сказывается на ее стоимости. Число желающих жить на полуострове постоянно увеличивается, и несмотря на то что ежегодно в эксплуатацию вводятся сотни новых квартир, этого все равно оказывается недостаточно: половину объектов раскупают еще в день старта продаж.

Рост спроса на жилье в Крыму специалисты оценивают как устойчивый. При этом строящихся объектов на полуострове меньше, чем в соседних регионах, что во многом связано с дефицитом земли и трудностями при получении разрешений на строительство.

Сейчас примерно треть сделок, связанных с покупкой новых квартир в Крыму, оформляют жители других регионов России. В основном это приезжие из Москвы, Санкт-Петербурга, северных городов и Сибири. Быстрее всего, говорят риэлторы, продается малогабаритное жилье - однокомнатные квартиры площадью около 40 кв. метров. Большим спросом пользуются студии. Такая популярность, понятно, связана с более доступной стоимостью. При этом географическое положение жилища для приезжих не имеет большого значения - главное, чтобы в Крыму. Есть спрос и на жилье у моря, и на объекты в удаленных от побережья городах.

- За последнюю неделю прямо бум какой-то - жители холодных российских регионов активно выбирают недвижимость в Крыму для жизни или в качестве объекта инвестирования, - рассказывает риэлтор из Симферополя Олег Кравцов. - На прошлой неделе, например, были клиенты из Норильска, Хабаровска, Камчатки, Сыктывкара. Причем часто смотрят не эконом-класс, а бизнес-сегмент и квартиры премиального уровня.

Разумеется, рынок недвижимости отреагировал на рост спроса стремительным повышением цен. Традиционно самые дорогие квартиры - у моря, прежде всего в Севастополе и Ялте. Например, в городе федерального значения за квадратный метр жилья на первичном рынке просят от 90 до 120 тыс. рублей за кв. метр. Для сравнения: еще в начале 2019 года такие же объекты можно было купить по цене 70 тыс. за "квадрат". В Симферополе расценки чуть ниже: от 80 до 100 тыс. рублей за кв. метр. В Евпатории, Алуште и Феодосии ценник еще скромнее: за "квадрат" просят от 72 тыс. рублей.

- Понимаю, что крымчанам уже надоело об этом слышать, но в 2021 году цены на недвижимость на полуострове снова будут расти. Я предполагаю подорожание на 10-20%, - предупреждает севастопольский риэлтор Ксения Шварц. - В Севастополе ситуация особенно критичная, потому что до сих пор не принят генеральный план города. Из-за этого застройщики не могут получить новые площадки. Такая ситуация сохраняется достаточно долго, поэтому нового жилья строится очень немного, и даже в недостроенных домах уже раскуплены все квартиры. Естественно, раз спрос большой, а предложения мало, стоимость квадратного метра достигла сумасшедшего уровня.

На повышение цен повлияло также внедрение системы проектного финансирования, которая уменьшила риски дольщиков, но вызвала рост издержек застройщиков. Кроме того, на полуострове до сих пор толком не сформировалась конкурентная среда: крупных строительных компаний на рынке - единицы.

Стандартная для рынка недвижимости тенденция - цены на вторичное жилье "подстраиваются" под стоимость новостроев в течение полугода. То есть, раз сейчас подорожали квартиры на первичном рынке, на вторичном случится то же самое, но с задержкой примерно в шесть месяцев. Хотя и сегодня цены на "вторичку" крайне высокие.

- Средняя цена за квартиру с ремонтом и мебелью варьируется в пределах 100 тыс. рублей за "квадрат", - уточняет Олег Кравцов. - Есть предложения и подешевле, но это либо совсем ветхое жилье, либо состояние "под ремонт", либо срочная продажа. Есть и наоборот - объекты подороже. Как правило, их собственники желают "отбить" все свои вложения за годы проживания: мебель, ремонт и так далее, не учитывая при этом износ объекта за время эксплуатации и в целом ситуацию на рынке. В Симферополе встречаются предложения с ценниками выше 250 тыс. за кв. метр. Обычно это объекты в так называемых элитных или наиболее востребованных районах - дома не старше 20 лет, с дорогим, но часто несовременным ремонтом. Такие объекты продаются годами, поскольку спрос на них очень невысокий.

Земля под индивидуальное жилищное строительство в этом году также будет дорожать, поскольку на нее спрос сейчас даже выше, чем на квартиры в многоэтажках. Причина в снижении доходов граждан. Покупка участка обойдется существенно дешевле, чем готовое жилье, поэтому многие предпочитают потратить сбережения на приобретение земли, где потом, по мере появления свободных денег, можно будет потихоньку построить дом.

- С начала года цены на земельные участки несколько снизились, но такое случается ежегодно. К зиме стоимость земли немного уменьшается, можно торговаться, летом - снова растет. Это влияние характерной для Крыма сезонности, а не каких-то законов рынка, - констатирует Ксения Шварц. - Кстати, с нового года на 10-15% выросли цены на частные дома. Продавцы объясняют это тем, что увеличились расходы на строительство: материалы, бензин, который нужен, чтобы доставлять все необходимое с материка, и так далее.

Елена ЮМАНОВА.

<https://c-pravda.ru/news/2021-03-16/zolotye-metry>

Похожие сообщения (1):

* Крымская правда, Симферополь, 16 марта 2021, "Золотые" метры

Октябрьский МР (oktyabrskiy.permarea.ru), п. Октябрьский (Пермский край), 16 марта 2021

В Прикамье за два месяца 2021 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения выросло почти на 50 процентов

В Прикамье за два месяца 2021 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения выросло почти на 50 процентов

По итогам двух месяцев 2021 года Управление Росреестра по Пермскому краю сообщает о росте на 23 процента общего количества зарегистрированных прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. (январь-февраль 2021 - 76 426 прав, январь-февраль 2020 - 62 065 прав).

При чем рост зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав и сделок на жилые помещения составил 49 процентов, а на земельные участки - 78 процентов.

"Значительный прирост зарегистрированных прав на жилые помещения и земельные участки - результат комплексной работы, начатой в июле прошлого года региональным управлением Росреестра совместно с краевым правительством, органами местного самоуправления по легализации прав на недвижимость в рамках реализации федерального проекта "Наполнение Единого государственного реестра недвижимости актуальными сведениями", - отметила руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю Лариса Аржевитина. "В Пермском крае еще очень много пермяков, не заявивших в регистрирующий орган о своих правах на приватизированную квартиру, полученный в наследство дом, дачу или садовый участок. Они несут значительные риски мошеннических действий, претензий со стороны надзорных органов, передачи недвижимости в собственность органами власти другому лицу по незнанию. Сейчас самое время подойти в офисы МФЦ с документами, тем более что при регистрации ранее возникших прав, до 31 января 1998 года, государственная пошлина не уплачивается".

Сохраняется положительная динамика ипотечных сделок с жилыми помещениями. Здесь значительную роль играют программы льготного ипотечного кредитования. Количество регистрационных действий по объектам недвижимости, приобретенных с помощью ипотеки, по Пермскому краю в январе-феврале 2021 года выросло на 29 процентов (9800 сделок) по сравнению с прошлым годом.

Общее количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) за январь-февраль текущего года увеличилось незначительно, на 7,5 процентов, и составило 1290 ДДУ. Из них почти 90 процентов оформлялись с использованием счетов эскроу.

Счет эскроу - это специальный счет условного депонирования (то есть хранения), на котором аккумулируются денежные средства до завершения строительства дома. Таким образом, вместо перевода денег напрямую застройщику, дольщик вносит их на специальный счет эскроу. Средства на эскроу счетах перечисляются застройщику после предоставления в банк или размещения в Единой информационной системе жилищного строительства разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю - Лариса Аржевитина.

http://rosreestr. gov.ru/

http://vk.com/public49884202

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216, 0219)

<http://oktyabrskiy.permarea.ru/rosreestr/informacija_i_novosti/2021/03/16/288554/>

Polit book (politbook.ru), Нижний Новгород, 16 марта 2021

Сергей Петров: "Льготная ставка по ипотеке стимулировала рост цен"

Эксперт, исполнительный директор агентства недвижимости "Адрес" рассказывает"PolitBook", как повлияет на нижегородский рынок жилья отмена льготной ставки по ипотеке в регионе.

- Сергей, Нижегородская область осталась без льготной ипотеки. Обрисуйте, пожалуйста, общую ситуацию: что сейчас происходит в этой сфере?

- Целью введения льготной ставки по ипотеке в период пандемии, и даже не в пандемию, а в период локального кризиса было поддержать строительную отрасль и, соответственно, все смежные производства, связанные с этой отраслью. И эта субсидированная ставка, должна была стать точкой роста для всей этой отрасли.

В принципе, свою задачу введенная льготная ставка выполняла, до определенного момента - выполняла даже хорошо, потому что активизировался приток средств в отрасль, покупатели, дольщики обратили внимание на новостройки, потому что ставка позволяла получать более дешевые кредиты на длительный срок и, соответственно, молодежи, и не только молодежи это позволяло решать жилищные вопросы.

Однако, в том числе и из-за появления этой льготной ставки, а также вследствие ряда других сложившихся обстоятельств, произошел стремительный рост цен на новостройки в определенных регионах страны. В том числе и в Нижегородской области, где рост цен начался с лета 2020 года.

При этом цены росли не только непосредственно у застройщиков, рост цен начался, как обычно, с рынка строительных материалов, начал дорожать металл, затем - строительные работы и услуги и так далее. В совокупности с заемными средствами банков, которые использует сам застройщик при проектном финансировании, значительно выросла себестоимость, а застройщики стараются поднять свою маржинальность, в итоге Нижний Новгород в декабре 2020 года показал среднюю стоимость по новостройкам более 102 тысяч рублей за квадратный метр. При том, что ранее в среднем квадратный метр стоил около 80-82 тысяч рублей. То есть рост цен составил порядка 25%.

И уже осенью прошлого года глава Центробанка Эльвира Набиуллина говорила о том, что этот стремительный рост цен нивелирует всю задуманную идею, всю пользу для конечного потребителя, потому что выросшая цена "съедает" выгоду от льготной ставки и, как она сказала, раздувала некий ипотечный пузырь, что может оказать негативное влияние на общий рынок жилищных новостроек: ведь в то же самое время и вторичный рынок тоже начал подтягивать, поднимать цены. Хотя новостройки обогнали рынок вторичного жилья (раньше было наоборот) - разница между новостройками и вторичным жильем составила около 5-7%.

Сложилась ситуация, когда правительство приняло решение, что в регионах, где росли цены - в основном это крупные регионы и регионы со стремительно развивающимся первичным рынком, - что эти территории должны завершить программу льготной ипотеки после того, как установленный для нее срок закончится, и программу эту не продлевать. А продлить только в 24 регионах, где потребность в такой ставке еще есть, а роста цен там не наблюдалось.

Таковы основные диспозиции, к которым мы пришли.

- Как же отмена льготной ипотеки в Нижегородской области повлияет на дальнейшую судьбу рынка жилья?

- Если смотреть по 2020 году, у нас, согласно статистики, в области было введено в эксплуатацию около 593 тысяч квадратных метров жилья в многоквартирных домах. Это тот сухой остаток, который находится в обороте в соответствии с законом об участии в долевом строительстве и на который распространялась эта льготная ставка.

Это хороший показатель, который выше показателей 2019 года, пусть и не на много (на 1 %). Но если посмотреть план ввода в эксплуатацию строящихся домов сейчас, то на 2021 год должно быть введено в эксплуатацию за этот период около 300 тысяч квадратных метров. И вряд ли эти цифры сильно изменятся, потому что период строительства многоквартирного дома в среднем составляет больше года. И скорее всего с этими показателями мы и подойдем к завершению текущего года.

Это говорит о том, что в Нижегородской области ввод жилья уменьшится примерно в два раза. Образуется некий дефицит жилья и скорее всего большая часть дольщиков, инвесторов, которые планировали вкладывать деньги в новостройки и не найдут подходящего варианта, и не только из-за роста цен, но и из-за того, что количество продукта на рынке, в который можно вкладывать деньги, уменьшится, соответственно, будут искать варианты на вторичном рынке жилья, который включает в себя не только старые дома, но, в том числе дома, которые были введены в эксплуатацию в прошлом году.

И на вторичном рынке, которые более гибок, потому что собственники приобретали жилье по более низким ценам, собственники могут торговаться в большем диапазоне, чем застройщики, которых сильно поджимает себестоимость строительства. Это, я думаю, и позволит активизироваться вторичному рынку жилья, позволит ему конкурировать с рынком новостроек, который был ярким трендом прошлого года. Мы видели, что по некоторым проектам, которые стартовали по продажам в апреле-мае прошлого года, рост цен был значительным: начиная где-то с 73 тысяч за квадратный метр до 113 тысяч рублей по одним и тем же лотам. То есть рост составил больше 50 % по каким-то конкретным проектам.

Соответственно, на тех объектах, цены на которые установились сейчас и в настоящее время замерли, не растут, после того как поднялись к декабрю прошлого года, застройщик вынужден будет использовать какие-либо маркетинговые ходы - акции, подарки: дополнительные ремонт, кухонный гарнитур, - стараясь удержать общую цену и реализовывать квартиры по этим акциям.

Либо может быть новые проекты, которые стартуют в этом году, будут конкурировать по стартовой цене, обращать на себя внимание, стараясь выделиться из общего ряда цен на новостройки.

Но тем не менее, при ожидаемом дефиците, в рамках уменьшения количества проектов новостроек, к цене, которая сейчас установилась на рынке, потребитель, наверное, адаптируется и те из покупателей, кому новостройка будет необходима, а существующая цена будет их устраивать, станут активнее инвестировать в новостройки.

Для кого же эта цена неприемлема, а ставка ипотеки непосильна, при всех исходных данных будут искать менее дорогое жилье на вторичном рынке, искать жилье, относительно которого общий чек покупки и ежемесячный взнос будут ниже, что для бюджета семьи станет более приемлемым.

Вот, думаю, так все и будет происходить.

Беседовал Сергей Пудов

<https://politbook.ru/articles/analitika/sergey-petrov-lgotnaya-stavka-po-ipoteke-stimulirovala-rost-tsen/>

Эксперт ЮГ (expertsouth.ru), Ростов-на-Дону, 16 марта 2021

Дон стал вторым среди регионов РФ по количеству выданных разрешений на строительство

Автор: Макаров Андрей

Фото: minstroyrf.gov.ru

Застройщики набрали за зиму разрешений

С января по февраль текущего года в 70 субъектах России застройщики получили разрешения на строительство почти 3,6 млн кв. м жилья. Такие данные привел вице-премьер Марат Хуснуллин, курирующий в правительстве строительную отрасль.

По официальным данным, регионами-лидерами по количеству выданных разрешений на строительство являются Москва, Ростовская и Свердловская области. В столице за первые два месяца власти разрешили компаниям построить 772,4 тыс. кв. м жилья. На Дону застройщики смогут возвести еще 279 тыс. кв. м многоквартирных домов. В уральском регионе этот показатель оказался на уровне 165,4 тыс. кв. м.

В сообщении подчеркивается, что в начале 2021 года было выдано на 18% больше разрешений, если сравнивать с первыми двумя месяцами 2020 года.

Отмечается, что в топ-10 также вошли Санкт-Петербург (151,6 тыс. кв. м), Башкортостан (149,5 тыс. кв. м), Ханты-Мансийский автономный округ (146,5 тыс. кв. м), Ленинградская область (125,3 тыс. кв. м), Калининградская область (110,1 тыс. кв. м) и Республика Татарстан (105,7 тыс. кв. м). Замыкает первую десятку Дагестан с 104,5 тыс. кв. м.

Построят впрок

По словам министра строительства и ЖХК России Ирека Файзуллина, одним из основных факторов, повлиявших на увеличение числа полученных разрешений на строительство и запуск новых проектов, стал рост спроса на покупку жилья. Глава ведомства выразил надежду, что этот "задел" поспособствует выполнению задач, прописанных в нацпроекте "Жилье и городская среда".

На данный момент, как говорится в отчете Дом.РФ, в регионах РФ ведется строительство свыше 92 млн кв. м жилья. Застройщики реализуют девелоперские проекты по 5596 разрешения на строительство. Примечательно, что более половины игроков рынка перешли на проектное финансирование и работают с дольщиками через эскроу-счета.

Напомним, на инфраструктуру для застройки старого аэропорта Ростова Дом.РФ привлечет 8 млрд рублей. В рамках проекта комплексной застройки территории бывшего аэропорта будет освоено порядка 350 гектаров. На этой площади будет возведено свыше 3,5 млн кв. м. жилья. Кроме этого, здесь планируется разместить около 400 тысяч квадратных метров общественно-деловой застройки с объектами научно-производственного, коммерческого и рекреационного назначения.

Подпишитесь на каналы "Эксперта Юг", в которых Вам удобнее нас находить и проще общаться: наши группы в Facebook и Одноклассниках, каналы в Telegram и на YouTube, наш Instagram, наше сообщество ВКонтакте.

ТегиРостовская областьстроительстворазрешение на строительстворейтингзастройщикМарат Хуснуллин

Дон стал вторым среди регионов РФ по количеству выданных разрешений на строительство

<https://expertsouth.ru/articles/don-stal-vtorym-sredi-regionov-rf-po-kolichestvu-vydannykh-razresheniy-na-stroitelstvo/>

События (sntat.ru), Казань, 16 марта 2021

Будет ли дальше дорожать жилье в Казани? Спойлер: будет!

Минстрой Татарстана на днях собрал в своих стенах застройщиков и банкиров, чтобы обсудить ситуацию на рынке жилья в республике.

Что случилось?

Минстрой Татарстана на днях собрал в своих стенах застройщиков и банкиров, чтобы обсудить ситуацию на рынке жилья в республике. Мероприятие носило интригующее название - "Под знаком пандемии: что изменилось на рынке недвижимости и как это отразится в 2021-м?".

Что представляет собой рынок жилья Татарстана?

В 2020 году в РТ было построено более 2,68 млн "квадратов" жилья. На целых 2 процента больше, чем в прошлом. Эта цифра - объем предложения нового жилья на рынке региона. В теории чем больше строится жилья, тем дешевле оно должно быть. К 2030 году Татарстан собирается выйти на показатель в 3,6 млн "квадратов" жилья в год. У властей есть мечта - достичь европейских показателей и вводить 1 кв. метр на одного жителя Татарстана. Остается немного - дожить до 2030 года.

Но надо помнить, что эти цифры обозначают только новое построенное жилье, а ведь есть еще и вторичное жилье. Это квартиры в домах, которые уже сданы и заселены. Вторичный рынок - это, по оценкам экспертов, до 70-75% сделок от всего рынка.

А что со спросом в Татарстане?

2020 год, с одной стороны, был трудным из-за пандемии и локдауна, а с другой стороны, стал ажиотажным по спросу на жилье. Всему виной стала льготная ипотека для покупки новостроек по ставке 6,5%.

Так, представитель ВТБ заявил, что в 2020 году по Татарстану почти четверть всех ипотечных кредитов были под 6,5%, а у Сбербанка вообще на льготную ипотеку пришлось 90% кредитов на покупку первичного жилья. Если в 2019-м "Сбер" выдал всего 45 тысяч ипотечных кредитов, то в 2020 году эта цифра достигла 62 тысяч. То есть плюс 40%!

По данным банков и застройщиков, если с помощью ипотеки в Татарстане покупали квартиры половина всех покупателей, то теперь эта цифра выросла до 70-80%. То есть люди бросились скупать жилье в долг.

Кто покупал жилье в Татарстане?

Покупали все. Потому что льготная программа позволила снизить ставку по кредитам почти вдвое. Годом ранее они были на уровне 10-11%. Поэтому жилищные условия решили улучшить молодые семьи, решившиеся обзавестись первым жильем и съехать от родителей, разводящиеся пары (локдаун выдержали не все), люди, которые решили расшириться.

Также риелторы называют и такую категорию покупателей, как инвесторы. Целая группа предпринимателей, собиравшихся в начале года открыть свое дело, после объявления режима самоизоляции свои средства решили вместо бизнеса направить на покупку квартир.

А как же иногородние покупатели?

Действительно, серьезной частью покупателей жилья в Казани являются иногородние жители. У некоторых застройщиков такая доля покупателей составляет 30%.

Казань большинство иногородних рассматривает как место для переезда. Какие города преобладают? В числе лидеров по переезду жители Уфы, "северяне" (это либо пенсионеры перебираются на большую землю из Уренгоя, Норильска или Ямала, либо их дети, решившие покинуть Севера), а также жители Челнинской агломерации и Альметьевска. В список попали также Ижевск, Кировская область, Марий Эл и даже Красноярск.

Почему выросли цены?

Как мы говорили выше, благодаря подешевевшим кредитам жилье покупать бросились все, кто откладывал покупку. Спрос вырос, а количество квартир осталось на обычном уровне.

Помимо этого, следует не забывать, что изменились правила на долевом рынке строительства. Если раньше строители могли возводить дома за счет собранных с покупателей денег, то теперь застройщик должен открывать в банке специальные счета - эскроу и вести стройку под контролем банкиров. Строителей и объектов стало меньше.

Как итог образовался дефицит жилья, застройщики стали повышать цены. Вслед за новостройками стали повышать цены и владельцы вторичного жилья. Пик повышения пришелся на ноябрь 2020 года, когда появился ажиотажный спрос из-за страха, что льготную ипотеку отменят.

Среди других причин роста застройщики называют повышение цены на логистику, строительные материалы (арматура подорожала аж на 80%), дефицит трудовых ресурсов (многие мигранты не вернулись из-за коронавируса), но все же это было не главным.

Насколько выросли цены?

Максимально выросли цены на однокомнатные квартиры в Казани - на 30%, на "двушки" - на 20%, а "трешки" подорожали на 10-15%. В Казани сложно найти квартиры в новостройках стоимостью от 100 тыс. руб./кв. м. Риелторы рассказывают, как в период ажиотажа покупатели не успевали закрыть сделку из-за выросшего ценника. Спальные районы стартуют от 120-130 тысяч рублей за "квадрат", ближе к центру - это 150 тыс. руб./кв. м.

Будут ли дорожать квартиры дальше?

Скорее всего, да. "Это не финал, цены будут расти дальше", - был вердикт участников встречи. Правда, есть надежда, что ажиотаж не повторится и стоимость будет расти в соответствии с инфляцией, на уровне 2018-2019 годов.

Казань из-за дикого роста цен может не попасть в число городов, где будет продлена льготная ипотека. Помимо этого, все застройщики ожидают, что в апреле Центробанк России пересмотрит ключевую ставку, что приведет к удорожанию жилищных кредитов в целом.

Но в то же время следует понимать, что в Казани строится нового жилья меньше, чем в некоторых других городах-миллионниках. По наблюдениям Сбербанка, в Казани доля ипотеки на первичку на уровне 20-25%, в то время как в Краснодаре на уровне 41%.

Фото: minstroy.tatarstan.ru

<https://sntat.ru/news/business/16-03-2021/budet-li-dalshe-dorozhat-zhilie-v-kazani-spoyler-budet-5812969>

Пресс-релизы Plus.rbc.ru, Москва, 16 марта 2021

Число эскроу-проектов за 2020 год выросло в 2,5 раза

Материал предоставлен компанией "Петербургская Недвижимость".

За год в Санкт-Петербурге доля проектов, реализуемых через эскроу-счета, увеличилась в 2,5 раза.

По данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", за год доля предложения жилья на первичном рынке, которое продается через эскроу, выросла в 2,5 раза - с 15% до 39%. С каждым годом число таких проектов будет увеличиваться. Среди объектов, стартовавших в 2020 году, их доля достигает почти 60%. Например, в феврале холдинг Setl Group и ПАО "Банк "Санкт-Петербург" заключил договоры на финансирование строительства 3-5 очередей проекта "Солнечный город. Резиденции" на общую сумму 6 млрд рублей сроком до декабря 2023 года. ЖК "Солнечный город. Резиденции" - малоэтажный проект квартальной застройки в Красносельском районе. Здесь предполагается строительство около 300 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Завершить возведение 3-5 очередей планируется в 3 квартале 2022 года.

В связи с переходом на эскроу, меняются и стратегии застройщиков. "Ранее большой объем квартир реализовывался на старте строительства по более низким ценам для привлечения дольщиков. При использовании новой схемы финансирования девелоперы планируют продажи более равномерными темпами, сохраняя объем предложения и на высокой стадии готовности объектов", - прокомментировала ситуацию на рынке руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" Ольга Трошева.

Справочная информация

Эскроу-счета - это новый способ покупки жилья в строящихся объектах, который гарантирует покупателю дополнительную надежность сделки. Денежные средства покупателя резервируются на специальном банковском счете и передаются застройщику только после ввода дома в эксплуатацию и регистрации первого права собственности на недвижимость. При этом строительство жилого комплекса ведется на кредитные средства, полученные девелопером от банка.

ЖК "Солнечный город. Резиденции": СПб, Красносельский р-н, МО Сосновая поляна, кадастровые номера земельных участков: 78:40:0008501:10836, 78:40:0008501:10839, 78:40:0008501:10841. Застройщик ООО "Специализированный застройщик Сэтл Инвест". Сроки ввода в эксплуатацию - согласно графикам строительных работ. Проектные декларации на сайте ЕИСЖС (наш.дом.рф). С проектной документацией можно ознакомиться в установленном законом порядке.

Источник

<https://plus.rbc.ru/pressrelease/604f2ca07a8aa9a2ed730cc9>

Похожие сообщения (1):

* [Advis.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021, Доля эскроу-проектов среди петербургских новостроек за год выросла в 2,5 раза.](http://advis.ru/php/view_news.php?id=40E1EA2A-7164-5848-A7AF-AD54C71B6482)

ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 16 марта 2021

Эксперты: банки способны полностью покрыть все потребности застройщиков в проектном финансировании

Такой вывод содержится в совместном исследовании госкорпорации ДОМ.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

Согласно данным исследования, по состоянию на 1 февраля этого года:

• общий объем открытых застройщикам кредитных линий в рамках проектного финансирования превысил 3 трлн руб.;

• из этой суммы застройщиками выбрано 1,1 трлн руб.;

• общая сумма средств граждан на счетах эскроу составила 1,3 трлн руб.;

• средние ставки проектного финансирования в разных федеральных округах варьируются в диапозоне 1,8 - 4,3% годовых (для сравнения: в других отраслях экономики - 6,8%).

Фото: www.bn.ru

По мнению аналитиков ДОМ.РФ и ЦМАКП, высокая наполненность счетов эскроу позволяет банкам предлагать сегодня застройщикам относительно низкие ставки по кредитам в рамках проектного финансирования.

В прогнозной части исследования отмечается, что потребность российских застройщиков в проектном финансировании 2025 году составит 6,5 трлн руб. при потенциале банковской системы в 17,4 трлн руб.

Иными словами, во всех сценариях прогноза на 2021-2025гг. совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности девелоперов в РФ в 2 - 4 раза.

Фото: www.asros.ru

"Расчеты показывают, что при любой траектории развития экономики российские застройщики в ближайшие годы не будут испытывать дефицита банковского финансирования", - подчеркивает руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олег Солнцев (на фото).

Более того, отмечает он, покрыть потребности застройщиков в фондировании с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ.

Фото: www.raex-rr.com

Руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг (на фото) также отводит большую роль в деле финансирования отрасли инфраструктурным облигациям.

"Это новый для российского рынка инструмент, который поможет застройщикам привлечь долгосрочные финансовые ресурсы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры", - уточняет он, добавляя, что экономику масштабных жилищных проектов с большой инфраструктурной нагрузкой гораздо охотнее будут кредитовать сами банки.

По оценке Гольдберга, совокупный потенциал проектного финансирования в России может увеличиться на 1,5 трлн руб. в год, в том числе для негосударственных банков - на 136 млрд руб. в год.

|  |  |
| --- | --- |
| Фото: www.note.taable.com | Фото: www. tumblr. ru |

<https://erzrf.ru/news/eksperty-banki-sposobny-polnostyu-pokryt-vse-potrebnosti-zastroyshchikov-v-proyektnom-finansirovanii>

Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 16 марта 2021

Льгот не будет: эксперты о последствиях отмены в Иркутской области госипотеки под 6,5%

Глава Центробанка Эльвира Набиуллина в интервью Известиям 11 марта 2021 года упомянула 24 региона, в которых продлят льготную ипотеку по "Государственной программе 2020". В этих субъектах спрос на недвижимость еще не восстановился, поэтому негативного эффекта от меры не будет, пояснила она. Иркутской области в "списке-24" не оказалось.

Однако, несмотря на то, что в ряде регионов банки продолжат выдавать кредиты на покупку недвижимости в новостройках под небольшой процент, в целом, по мнению Набиуллиной, программу нужно сворачивать с июля 2021 года.

К решению об отмене льготной ипотеки рынок был готов, поскольку эта тема давно обсуждается в коридорах власти и транслируется в СМИ. В том числе, ранее появилась информация, что критерием исключения из госпрограммы станет рост цен на недвижимость, поскольку он отражается на доступности жилья. У Приангарья - в связи с этим обстоятельством - шансов на продление льготной ипотеки было мало, так как для иркутского рынка 2020-й стал годом беспрецедентного роста цен на недвижимость. Средняя стоимость вторичного жилья в Иркутске выросла на 22%, новостройки подорожали еще больше - на 27%.

Портал SIA.RU обратился к иркутским экспертам (представителям банковской и строительной сфер) с просьбой прокомментировать ситуацию, ответив на два вопроса:

1. Насколько сейчас востребована льготная программа в регионе, какой процент выдач на нее приходится?

2. Какие изменения вы ожидаете на рынке ипотеки, недвижимости после того, как программа прекратит действовать?

"После завершения льготной ипотеки рост цен на новостройки продолжится"

Екатерина Прядко, генеральный директор ООО "СЗ "Гранд-Строй":

- Льготная ипотека на сегодняшний день приобретает достаточно сильные обороты. Все сделки, которые оформляются через ипотечный кредит, 100% идут с господдержкой: это либо госпрограмма 2020, или семейная ипотека. Льготная ипотека - это хороший инструмент для покупки новой квартиры именно сейчас, до 1 июля!

Изменений на рынке недвижимости мы не ждем, после завершения льготной ипотеки рост цен продолжится, возможно, не так стремительно, но продлится, и предпосылок к снижению мы не видим. На это влияет и дефицит на рынке строящегося жилья и повышение себестоимости.

"Программа востребована"

В Банке ВТБ подчеркивают, что госпрограмма востребована, но при этом считают важным, чтобы выгода от льготной ипотеки не перекрывалась ростом цен на недвижимость.

- В прошлом году жители Приангарья оформили в ВТБ пятьсот кредитов на покупку жилья в регионе по программе "Ипотека с господдержкой 2020" на сумму 1,2 млрд рублей. В 2021 году в рамках "Ипотеки с господдержкой 2020" выданы кредиты в объеме 225 млн рублей. За два месяца текущего года кредиты оформили 95 семей Иркутской области, - сообщила пресс-служба банка.

"Спрос упадет, но цена вряд ли"

Александр Косилов, руководитель департамента по работе с недвижимостью и землей ФСК "Новый город":

- 90% сделок с новостройками приходится на сделки с льготной ипотекой. Конечно, программа востребована, она существенно увеличила объем продаж нового жилья.

Что произойдет, когда ее отменят? Спрос упадет, но пока сложно однозначно говорить, как это повлияет на цены. Скорее всего, цена останется на том же уровне. Снижение маловероятно.

"Глобальных изменений на строительном рынке после отмены не ждем"

Ольга Беспечная, региональный управляющий АО "Альфа-Банк", Иркутск:

- В Иркутске в 2020 году на долю ипотеки с господдержкой приходится 95% от всех сделок. По прогнозу на первое полугодие 2021 года, интерес клиентов к льготной ипотеке не будет снижаться. Клиенты заинтересованы в низкой ставке от 5,99%, и сравнительно небольшом первоначальном взносе от 15%.

Мы не ждем глобальных изменений на строительном рынке после отмены ипотеки с господдержкой. В первую очередь, из-за того, что рынок испытывает недостаток предложения строящегося жилья. Поэтому здесь возможно только выравнивание спроса к предложению. В Иркутске за 2020 год было получено всего 16 разрешений на строительство, 9 из которых в 4 квартале, ожидание новых стартов продаж - 2-4 квартал 2021 года. Новые площади будут постепенно поступать на рынок, замещая уже проданные ЖК, что существенно не увеличит предложение на рынке. Мы уже сейчас видим, что по результатам февраля наблюдается увеличение сделок с готовым жильем.

Стоит учитывать, что застройщики переходят на новую систему продаж для нашего региона - "готовые квартиры", соответственно предложение квартир на "котловане" будет сокращаться. Это при переходе к эскроу счетам неоднократно отмечали все ведущие строительные компании Иркутска. Клиент, приобретающий строящееся жилье, становится целевым: знает застройщика, у которого желает приобрести квартиру, проект ЖК, перспективу развития района, готов ждать и покупать на старте продаж, т.к. заинтересован именно в этом застройщике и ЖК.

Момент ожидания лучших условий для приобретения новостройки проходит, можно успеть заскочить в последний вагон и приобрести желаемую квартиру по льготной ставке, тем более, что программа не ограничивает клиента в количестве приобретаемых квартир, не требует наличия детей и других особых условий.

Альфа-Банк также не ожидает снижение спроса на ипотечные продукты после отмены условий льготной ипотеки. Банку есть, что предложить клиентам. Это и достаточно низкие ставки про программам банка от 7,69%, и скидка к процентной ставке за высокий чек кредита (от 3 млн рублей), и первоначальный взнос от 10%. Застройщикам мы готовы предложить программу субсидирования процентной ставки для клиентов.

"Предполагаем краткосрочное снижение выдачи ипотеки на покупку строящегося жилья"

Наталья Баркова, директор Иркутского регионального филиала АО "Россельхозбанк":

- В Иркутском региональном филиале АО "Россельхозбанк", основным драйвером выдачи ипотечных кредитов в 2020 - 2021 годах является "Сельская ипотека". Доля выданных кредитов по "Государственной программе 2020" составляет менее 10%.

Предполагаем краткосрочное снижение выдач ипотечных кредитов на покупку строящегося жилья и повышенный интерес к сельской ипотеке, как альтернативе льготного кредитования. При отмене ипотеки с пониженным процентом годовых, может заметно снизиться покупательская способность населения, так как ежемесячный платеж по стандартной кредитной ставке значительно выше. С другой стороны, возможно, будет пересмотрена ценовая политика на рынке недвижимости и цены на жилье стабилизируются.

В любом случае, в рамках федеральной программы "Комплексное развитие сельских территорий", продолжает действовать сельская ипотека с льготной ставкой от 2,7 %, которая предполагает не только приобретение готового жилья, но и возможность строительства объекта недвижимости.

"Спрос на льготную ипотеку стабилен, но уже не демонстрирует взрывной рост"

Ирина Ярыгова, руководитель направления по развитию розничного бизнеса Райффайзенбанка в Сибирско-Уральском макрорегионе:

- Действительно, льготная ипотека простимулировала покупку квартир в новостройках. Для многих эта программа стала возможностью купить свое первое жилье, приобрести квартиру просторнее, в более престижном районе. Но спрос, созданный госпрограммой, скорее дополнительный, чем компенсирующий. Если ипотека на новостройки показывает впечатляющую динамику, то, несмотря на отсутствие льготных программ, ипотека на вторичный рынок все же формирует больший объем выдач. В Райффайзенбанке на льготную ипотеку приходится 15-17% выдач, а кредиты на вторичку составляют 30%.

Уже сейчас мы видим, что спрос на льготную ипотеку стабилен, но не демонстрирует взрывной рост. Одна из причин в том, что на фоне популярности госпрограммы в прошлом году, объем находящегося в строительстве жилья сократился, а стоимость квадратного метра повысилась. Поэтому нередки случаи, когда заемщики ориентируются на новостройки, но после получения решения банка и периода поиска подходящего жилья, меняют свой ориентир и подбирают жилье из вторичного фонда.

Думаю, что в ближайшие годы вторичный фонд пополнится интересными объектами тех заемщиков, кто воспользовался льготной ипотекой для покупки недвижимости с инвестиционной целью.

<https://sia.ru/?section=410&action=show_news&id=411537>

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 16 марта 2021

Что будет с ценами и спросом после окончания льготной ипотеки в Москве

С 1 июля 2021 года в некоторых российских регионах завершится программа льготной ипотеки. Среди регионов, в которых, по словам главы ЦБ Эльвиры Набиуллиной, программу можно продолжить, Москвы не оказалось. Как это отразится на столичном рынке новостроек?

Программу льготной ипотеки на покупку жилья у застройщиков под 6,5%, которая рассчитана до 1 июля 2021 года, планируют продлить не во всех российских регионах. Как заявила глава ЦБ Эльвира Набиуллина, эту программу могут продлить в 24 регионах. Москвы среди них нет.

Игроки столичного рынка новостроек рассказали, как отразится на ценах и спросе на первичном рынке Московского региона прекращение льготной ипотеки.

Риски льготной ипотеки

Глава Центробанка Эльвира Набиуллина отметила, что из-за действия льготной ипотеки уже появились негативные эффекты - дополнительный спрос прежде всего уходит в рост цен. По ее словам, программа была эффективна в качестве антикризисной меры, но уже исчерпала себя.

Сохранить льготную ипотеку еще на какое-то время, по мнению главы ЦБ, можно в регионах, где спрос на жилье полностью не восстановился. Уровень потенциального предложения на первичном рынке в таких субъектах выше, чем в среднем по России.

Что будет с ипотечными ставками

По данным ЦБ на 1 февраля, средневзвешенная ставка по ипотеке (вторичный и первичный рынки) составляет 7,23%, 6,1% - по льготной программе и 8,1% - по стандартной программе. После завершения программы льготной ипотеки ставки вырастут, но незначительно, предполагают эксперты, опрошенные "РБК-Недвижимостью".

С большой долей вероятности рост ставок составит от 1 до 1,5 п.п., прогнозируют аналитики компании "Миэль". В компании "Метриум" ожидают рост ставок на новостройки до уровня 7,5% годовых. По данным ЦБ, в 2020 году она составила примерно 7,4% годовых, значит, за первую половину 2021-го останется такой же показатель, во второй половине минимумы ставок поднимутся максимум на 1-2 п.п., отмечают в компании "Бест-Новострой".

"Госпрограмма сильно поддерживала семьи с детьми: для них ипотека опускалась до 4,9% годовых, и такой уровень банки самостоятельно не смогут поддержать. Кредитным организациям и застройщикам нужно было разрабатывать программы поддержки семейных заемщиков еще зимой и уже сейчас их активно продвигать", - рассуждает председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова.

Рост спроса и резкое падение

В первой половине 2021 года спрос будет держаться на высоком уровне за счет пока еще действующей льготной ипотеки, а после завершения покупательская активность снизится, прогнозируют эксперты.

На фоне новостей о скором завершении программы льготной ипотеки вероятен резкий скачок продаж - люди стремятся успеть совершить покупку по старым понятным и относительно доступным условиям, говорит директор по поддержке риелторского бизнеса "Миэль" Юлия Федулаева. По ее словам, может возникнуть резкий рост спроса, а после - затишье на несколько месяцев (поскольку спрос реализуется с опережением). Так было при введении эскроу-счетов и на фоне слухов о прекращении льготного периода ипотеки в прошлом году, напоминает эксперт.

Сейчас спрос стабилизировался - он не такой высокий, как в сентябре - декабре прошлого года, но за месяц-два до окончания программы льготной ипотеки покупатели активизируются, полагает руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости "Азбука жилья" Ярослав Дарусенков. При этом, по его словам, на долю ипотеки по-прежнему приходится основная масса сделок. По итогам февраля в массовом сегменте доля ипотеки составила 66%.

"Снижение спроса будет связано прежде всего с тем, что после завершения программы льготной ипотеки стоимость жилья не уменьшится и участникам рынка потребуется определенное время для того, чтобы подстроиться под новые условия. Кроме того, отрицательно на продажах скажется сокращение предложения", - считает управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая. По ее мнению, объем экспозиции, скорее всего, восстановится к концу 2021 года за счет активизации девелоперов и появления направленных на стимулирование спроса совместных предложений с крупнейшими банками.

"Застройщики и банки для его поддержания станут предлагать специальные условия по предоставлению ипотечного кредита либо будут вынуждены снижать стоимость квадратного метра, чтобы сохранить продажи на необходимом уровне", - предполагает руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости "Азбука жилья" Ярослав Дарусенков.

Что будет с ценами на новостройки

Пока застройщики продолжают повышать цены. Средняя стоимость квадратного метра по итогам февраля, по данным "Азбуки жилья", составила 5% по отношению к январю. Такой рост стоимости в месячном выражении был зафиксирован только в декабре 2014 года. Поэтому в первом полугодии в компании ожидают увеличение стоимости до 10-15%.

Эксперты в других компаниях дают более сдержанные прогнозы. По оценкам аналитиков компаний "Метриум", за 2021 год московское первичное жилье подорожает на 5-8% в зависимости от класса. И январь, и февраль продемонстрировали существенный рост цен на новостройки. По данным "Бест-Новостроя", в январе цена за метр выросла на 1-4% к декабрю в зависимости от класса, в феврале к январю прибавила 2-6%. Даже если летом показатель выйдет на плато, а к концу года пойдет коррекция за счет стартовых цен новых проектов, 2021 год к 2020-му покажет рост средней стоимости метра в Москве не ниже 10%, прогнозирует Ирина Доброхотова.

"Годовой прирост цены первичного жилья вряд ли превысит 10%. Скорее всего, квартиры подорожают на 5-8% в зависимости от класса. Эта оценка учитывает корректировку цен во втором полугодии. Если к середине лета стоимость первичного жилья увеличится на 15%, то осенью и зимой квартиры в новостройках подешевеют на 5-8% из-за падения спроса", - считает совладелец девелоперской группы "Родина" Владимир Щекин.

По завершении льготной программы по ипотеке, вероятно, цены на рынке новостроек стабилизируются, отмечает Ярослав Дарусенков. В то же время рассчитывать на снижение цен не стоит, убежден генеральный директор девелоперской компании "СМУ-6 Инвестиции" Алексей Перлин: помимо спроса, на них влияет себестоимость строительства, которая постоянно растет из-за ослабления рубля и повышения издержек на топливо, стройматериалы и т. д.

Мария Литинецкая, управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE):

- Жилье на рынке новостроек Москвы продолжит дорожать. Это связано с целым набором факторов. Во-первых, в 2020 году застройщики реализовали достаточно серьезные объемы по текущим проектам, и на 2021 год у них есть некоторый запас прочности даже при снижении количества сделок. Кроме того, финансирование строительства посредством эскроу-счетов делает девелоперов менее зависимыми от денег дольщиков, что позволяет им несколько снизить зависимость от прямых продаж. Третий фактор - высокая покупательская активность, обусловленная относительно доступными кредитами.

Наконец, цену жилья разогревает сокращение предложения, восстановление которого займет весь 2021 год. Кроме того, ослабление рубля приводит к удорожанию импорта, от которого, пусть и косвенно, по-прежнему сильно зависит девелопмент. Дорожают строительные материалы, топливо. Себестоимость квадратного метра увеличивается. В высокой степени такая динамика нивелирует позитивный эффект от снижения ипотечных ставок, поэтому программу не только нужно продолжать, но и разнообразить инструменты поддержки покупателя и девелоперского бизнеса. Все это и приводит к удорожанию строительства и, соответственно, росту цен.

<https://www.irn.ru/articles/41397.html>

Российская газета # Экономика Юга России, Ростов-на-Дону, 16 марта 2021

Новостройкам дали карт-бланш

Автор: Гавриленко Александр

Программу льготной ипотеки планируют продлить в трех регионах ЮФО

Глава правительства РФ Михаил Мишустин поручил Минфину и Минстрою

России совместно с ЦБ РФ продумать планы дальнейшей реализации льготных ипотечных программ с учетом социально-экономического развития регионов.

Там, где сегодня активная динамика строительства, льготы помогают поддержать баланс спроса и предложения, становясь своего рода инструментом подстройки рынка.

Большинство регионов просят продлить программу и поддержать спрос. Но сделают это не для всех. Глава Центробанка России Эльвира Набиуллина отмечала, что льготную ипотеку можно было бы сохранить без негативного эффекта в 24 российских регионах, включая Ростовскую, Волгоградскую и

Астраханскую области. Как говорят опрошенные "РГ" эксперты, скорее всего, именно они и войдут в итоговый документ.

- В прошлом году в Астраханской области было выдано 8,2 тысячи ипотечных кредитов на 44,1 миллиарда рублей. Снижение ставки позволило поддержать строительную отрасль в пандемию и к концу 2020 года увеличить количество выданных ипотечных займов на 24,5 процента по сравнению с 2019 годом, - сообщил замминистра строительства и ЖКХ региона Александр Бурнаев.

Напомним, весной 2020 года правительство начало программу субсидирования процентной ставки по ипотеке на покупку квартир в новостройках до 6,5 процента. Сначала до 1 ноября 2020 года, затем до 1 июля 2021-го. ЦБ РФ при этом снизил ключевую ставку (в середине лета она достигла исторического минимума - 4,25 процента годовых). На этом фоне средняя ставка по ипотеке в стране опустилась к концу года до 7,36 процента.

Как говорят эксперты, программа помогла стимулировать строительную отрасль в период пандемии. Правда, при этом был отмечен рост цен на жилье.

Увеличение стоимости квадратного метра аналитики прогнозировали еще прошлой весной (см. статью "Деньги на бочку" "Экономика юга России" N 80(8134) от

14 апреля 2020 года), а льготная ипотека еще сильнее подогрела цены.

- Студии и однокомнатные квартиры за год подорожали в среднем на 10 процентов (на 200-300 тысяч рублей), двух- и трехкомнатные - на 15-20 процентов (в среднем на 500 тысяч). Этому было несколько причин. Во-первых, снизилась ключевая ставка, соответственно, стал меньше процент по депозитам. И многие люди, у которых были деньги, решили "переложить" их в недвижимость. Тем более что отмечались серьезные колебания рубля, было непонятно, что будет с экономикой. Во-вторых, для защиты дольщиков и прозрачности рынка были введены эскроу-счета, которые легли дополнительным бременем на застройщиков и отразились на себестоимости жилья. Это главные причины. Конечно, сказалась льготная ипотечная программа и некоторые другие факторы, но уже не так существенно, - говорит риелтор, консультант по недвижимости крупного ростовского агентства недвижимости Арман Асатрян.

По мнению эксперта, рост цен сохранится, хоть и будет несколько медленнее, чем в прошлом году. Люди, у которых есть деньги, по-прежнему боятся инвестировать в чересчур разогретый рынок акций, депозиты по-прежнему едва покрывают инфляцию, а значит, недвижимость остается "тихой гаванью" для капитала.

- Мы с мужем решили вложить деньги и купили студию для сдачи. В прошлом году студии с хорошей отделкой в новостройках одного из спальных районов Ростова стоили 2,3 миллиона, сегодня уже 2,5. Но все равно покупаем, потому что думаем, что дешеветь не будет, а на сдаче квартиры сегодня можно заработать в полтора раза больше, чем на процентах по вкладу,

- рассказала "РГ" одна из покупательниц на условиях анонимности. - У нас растут дети, жилье останется потом для них.

Однако нет сомнений, что льготная программа не продлится долго. Как сказала Эльвира Набиуллина, в будущем доступность жилья лучше обеспечивать адресными мерами, например, поддержкой заемщиков, в том числе молодых семей, а вот дальнейшее снижение ставки против рыночного тренда чревато

"пузырем" на рынке недвижимости.

Прямая речь

Никита Стасишин, замминистра строительства и ЖКХ России:

-Большинство региональных застройщиков просит продлить программу льготной ипотеки на новостройки и после 1 июля, чтобы поддержать спрос, сохранить темпы строительства и при этом обеспечить доступность жилья. Это значимые факторы. Во многих субъектах РФ власти и строительные компании отмечают значительный позитивный эффект программы. Льготная ипотека позволила восстановить спрос на жилье, при этом стоимость жилищного строительства не увеличилась.

UssurMedia.ru, Уссурийск, 16 марта 2021

Почему так дорого: рост цен на жилье прокомментировали в краевом правительстве

За год стоимость квадратного метра в Приморье выросла на 14%

В социальных сетях опубликован официальный ответ министерства строительства Приморского края на обращение местной жительницы, оставленное на сайте Президента России. Краевые чиновники объясняют рост цен на недвижимость в крае несколькими причинами, среди которых, например, отсутствие китайской рабочей силы, сообщает ИА UssurMedia.

В тексте документа, подписанного министром строительства Приморья, приводится статистика, согласно которой цены на квадратный метр в крае за год поднялись на 14%. К этому, по мнению чиновников, привели несколько причин:

запуск дальневосточной ипотеки, который привел к увеличению спроса на квартиры;

повышение цен на строительные материалы, топливо и электричество, вызванные обесцениванием рубля;

переход на систему оплаты через эскроу-счета, при которой банки диктуют застройщикам свои условия;

острая нехватка дешевой рабочей силы, вызванная закрытием границ.

Напомним, проблему стоимости жилья на Дальнем Востоке недавно затронул Владимир Путин.

Путин раскритиковал цены на квартиры на Дальнем Востоке

Президент призвал развивать комплексную застройку в регионах

Вступай в группу "UssurMedia" в Facebook

2383038.png

<https://ussurmedia.ru/news/1073112/>

Похожие сообщения (3):

* [БезФормата Владивосток (vladivostok.bezformata.com), Владивосток, 16 марта 2021, Почему так дорого: рост цен на жилье прокомментировали в краевом правительстве](https://ussuriysk.bezformata.com/listnews/tcen-na-zhile-prokommentirovali-v-kraevom/92022615/)
* [Уссурийск Сегодня (ussurbator.ru), Уссурийск, 16 марта 2021, Почему так дорого: рост цен на жилье прокомментировали в краевом правительстве](https://news.ussurbator.ru/news/pochemu-tak-dorogo-rost-cen-na-zhile-prokommentirovali-v-kraevom-pravitelstve)
* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 марта 2021, Почему так дорого: рост цен на жилье прокомментировали в краевом правительстве](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247273731)

Ners (ners.ru), Москва, 16 марта 2021

Покупка новостройки - покупка без риска? Как застройщики облапошивают покупателя новостроек по-крупному и по мелочам

Во второй половине прошлого года наблюдался ажиотаж - люди начали скупать новостройки. Цены на них существенно выросли, а во многих регионах даже возник дефицит студий и "однушек".

Небывалому спросу способствовал значительный отток средств со вкладов - граждане старались сохранить от девальвации свои депозиты, проценты по которым сильно упали. Масла в огонь подлила и льготная ипотека по программам "Господдержка 2020" и "Сельская ипотека" - таких низких ставок россияне еще не видели и бросились скупать еще не построенные дома.

Затем подтянулось и вторичное жилье, когда новостройки закончились, а цены между ними и квартирами регулярного рынка выровнялись. Но вместе с ростом продаж недвижимости наблюдается и рост проблемных ситуаций с ней. Активизировались и мошенники. В то же время покупатели, начитавшись благостных статей о безопасности покупки по новой схеме эскроу-счетов, расслабились и потеряли бдительность. А зря.

Рассмотрим, чего нужно опасаться в первую очередь.

Не все то, что новостройка, от застройщика

Банки начали выдавать льготную ипотеку, не предъявляя особых требований к самому объекту покупки. Новостройкой, подходящей под низкий процент, теперь считается любая квартира в уже сданном новом доме, которую продает сам застройщик или любое юридическое лицо, которое можно представить как подрядчика, получившего недвижимость в качестве оплаты за работу, а также еще не зарегистрированные объекты или квартиры в еще не сданных домах, продавцом которых выступает кто угодно.

Учитывая, что процедура реализации новостроек через эскроу работает еще далеко не везде, а собственники квартир в уже сданных домах не торопятся регистрировать на них право собственности, чтобы не платить налоги, основная масса проданных квартир проходит через уступку прав требования по договору долевого участия (ДДУ).

Но многие покупатели при этом уверены, что раз они покупают новостройку, а банк выдает ипотеку по льготной программе, то полностью избавлены от всех проблем, свойственных вторичной недвижимости. Забывая, что продавец продавцу рознь, особенно если это не застройщик.

Покупая недвижимость у юридического лица в форме общества с ограниченной ответственностью, даже если это подрядчик, нужно быть уверенным, что в его отношении не ведется или не будет заведена в несколько ближайших лет процедура банкротства.

Кроме того, необходимо проверить все взаиморасчеты между подрядчиком и застройщиком. Может оказаться, что продавец-подрядчик не выполнил весь объем работ или услуг перед заказчиком-застройщиком. И последний уже подал или готовит иски в арбитраж.

В противном случае сделка может быть признана недействительной, а недвижимость изъята в пользу истцов. Искать потом деньги и правду у такого продавца будет очень проблематично. Уставный капитал большинства ОООшек в нашей стране, в пределах которых они несут ответственность, не превышает 10 тысячи рублей.

А если продавцом является физическое лицо, то проблем может быть еще больше. Почти столько же, сколько и при покупке вторичных квартир. Здесь вам и недееспособность, и возможное банкротство, и ущемление прав супругов или иждивенцев, а также все риски, связанные с несовершеннолетними собственниками.

Мелкие трюки застройщиков

Впрочем, покупать квартиру напрямую у застройщика тоже не на 100% безопасно. Кроме главного риска остаться с недостроенным жильем, существует еще большое количество ухищрений, с помощью которых девелоперы зарабатывают себе не только на хлеб, но и на масло.

В качестве основного способа дополнительного заработка застройщики используют доплату за увеличение площади квартиры от проектной. Обычно это условие прописано в договоре, и суммы получаются существенными для покупателя. Достоверно узнать, случится это или нет, невозможно. Поэтому приходится платить.

Конечно, законом в таких случаях предусмотрено расторжение договора с возвратом средств. И более того - с процентами за пользование вашими деньгами. Но кто захочет отказаться от квартиры, стоимость которой выросла куда больше, чем сумма процентов, за которые еще придется повоевать?

Работает это, правда, и в обратную сторону. Если площадь полученной квартиры оказалась меньше, то можно вернуть разницу. Вот только добровольно застройщик ее вам не отдаст. Предстоят судебные баталии с различными экспертизами и замерами, на которые мало кто готов морально и физически.

Иногда застройщики специально не добавляют пункт о компенсации увеличившейся площади. Потому что у них, наоборот, чаще получаются квартиры размером меньше рекламируемого. И дольщику снова приходится бороться за свои средства в суде.

С большой настороженностью необходимо относиться к разного рода сертификатам, бонусам и прочим "подаркам" от застройщика. Чаще всего они используют подобные схемы, обещая покупателям в качестве презента отделку квартиры. При этом сумма "подарка" всегда включается в общую стоимость.

Когда приходит срок передачи квартиры, выясняется, что никакой отделки нет или она будет выполнена гораздо позднее. Раздосадованный покупатель обращается в суд. Но там ему в иске отказывают, поскольку подарок - это не оплата по договору, возврату или начислению неустойки не подлежит.

Вообще, застройщики придумали целую систему обороны, чтобы не платить штрафы. Чаще всего это касается готовности квартиры. Дело в том, что многие покупатели путают строительные термины. Девелоперы этим пользуются и добавляют в договор долевого участия дополнительные пункты.

Например, могут быть указаны разные сроки сдачи или готовности дома со сроками передачи самой квартиры, а также может быть отдельно выделен срок выполнения отделочных работ. Между этими этапами могут быть указаны значительные промежутки времени. И окажется, что фактически готовую квартиру дольщик может получить гораздо позднее обещанного. Да еще и неустойку никто не заплатит.

Кроме того, девелоперы любят получать оплату за содержание квартиры в этих промежутках. "Карманная" управляющая компания есть у каждого из них. И пока квартира не передана, с вас будут аккуратно удерживать ежемесячные суммы за коммунальные услуги. Почти никто не в курсе, что это незаконно и можно оспорить.

Еще в договоре может быть указано, что сроки увеличиваются в случае возникновения непредвиденных обстоятельств. К таким ситуациям относятся олимпиады, чемпионаты мира и прочие массовые мероприятия. И суды при этом, как правило, занимают сторону застройщиков.

Платите через аккредитив

И самый, пожалуй, опасный риск купить квартиру у девелопера и остаться без денег - это полная оплата по договору долевого участия до его государственной регистрации. Культуры безналичных расчетов у населения нет. Все несут в отдел продаж наличку из распечатанных кубышек и матрасов. И зачем-то снимают деньги со вкладов, польстившись на маленькую скидку или ради мнимой экономии комиссии за перевод со счета на счет.

А застройщик между тем может "внезапно" обанкротиться или продать вашу квартиру еще несколько раз другим доверчивым "буратинам". Чтобы такого не случилось, необходимо выучить термин "аккредитив" и пользоваться этим удобным финансовым инструментом не только при покупке новостройки, но и любой другой недвижимости. Помните: сначала аккредитив, потом регистрация договора, потом полный расчет. И никак иначе.

[https://news.ners.ru/pokupka-novostrojki-–-pokupka-bez-riska-kak-zastrojcshiki-oblaposhivayut-pokupatelya-novostroek-po-krupnomu-i-po-melocham.html](https://news.ners.ru/pokupka-novostrojki-%E2%80%93-pokupka-bez-riska-kak-zastrojcshiki-oblaposhivayut-pokupatelya-novostroek-po-krupnomu-i-po-melocham.html)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021

Девелоперы почувствовали комфорт

Автор: Кутовая Ирина

Тенденции

Основными итогами 2020 года на первичном рынке жилья массового спроса стали резкое снижение предложения в продаже, ажиотажный спрос на квартиры в строящихся домах и как результат - существенное удорожание квадратного метра. Комфорт-класс наиболее ярко отразил тенденции прошлого года: предложение в этом классе, по некоторым оценкам, за год сократилось в полтора раза, а цены выросли более чем на 25%.

По оценкам Knight Frank St. Petersburg, на конец 2020 года свободное предложение в С-классе составило около 1 млн кв. м (сокращение на 55% за год), это рекордно низкое значение с 2002 года. "Застройщики были сосредоточены на реализации текущих проектов, сведя к минимуму пополнение рынка новым предложением. Данная тенденция была особенно характерна для первого квартала 2020 года", - говорит Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

По итогам четвертого квартала 2020 года средняя цена была на уровне 158 тыс. рублей за квадратный метр, за год показатель увеличился на 30%. Если в 2019 году средняя стоимость квартиры массового спроса составляла 5,9 млн рублей, то в конце 2020-го сумма покупки увеличилась до 8 млн, указывает господин Пашков.

Несколько иные данные приводит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость". По ее данным, по агломерации объем предложения сегмента комфорт составил 1,7 млн кв. м (55% в общем объеме предложения по всем сегментам по агломерации), за год он сократился на 33%, в том числе на "комфорт плюс" пришлось 570 тыс. кв. м (18% в общем объеме по агломерации, за год сокращение составило 4%).

Объем спроса сегмента комфорт составил в прошлом году, по ее данным, 2,5 млн кв. м (58% в общем объеме предложения по агломерации, за год рост составил 9%), в том числе "комфорт плюс" - 554 тыс. кв. м (13% в общем объеме по агломерации, за год +7%). В Петербурге объем предложения сегмента комфорт составил 1,6 млн кв. м (62% в общем объеме по Петербургу), за год сокращение составило 30%, в том числе "комфорт плюс" - 560 тыс. кв. м (22% в общем объеме по городу), за год сокращение на 1%.

По оценкам госпожи Трошевой, средняя цена квадратного метра в Петербурге в комфорт-классе составляла 152,2 тыс. рублей (рост составил 25% с начала года), в сегменте "комфорт плюс" - 182,3 тыс. (рост 26% с начала года).

"Комфорт-класс сегодня самый массовый сегмент, на его долю приходится более половины строящегося жилья. И он, пожалуй, наиболее показателен. Небывалый рост спроса в первую очередь затронул этот тип жилой недвижимости. Основным драйвером стала льготная ипотека, ведь подавляющее большинство объектов подходило под критерии государственной программы. Цены выросли в среднем на 20-25%, сейчас рост ощутимо замедлился, но, учитывая переход на эскроу и снижение количества предложения, вероятно, рост продолжится, хотя и с меньшей динамикой", - рассказывает Юлия Франц, директор по продажам и маркетингу ООО "Лахта Плаза".

"Сейчас на рынок, кроме ипотеки, влияет и растущая себестоимость, которую определяет ряд факторов. В первую очередь это падение рубля и рост стоимости материалов и оборудования. Некоторые поставщики поспешили воспользоваться колебанием курса и подняли цены. Еще один фактор роста себестоимости - это затраты на проектное финансирование и обслуживание эскроу-счетов. Плюс социальные объекты, которые застройщиков обязывают возводить на собственных земельных участках", - добавляет Виталий Коробов, директор группы "Аквилон".

Стандарт уходит

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, уверена, что стандартный класс, масс-маркет, постепенно себя изживает. "Он уже не так востребован. Для петербуржцев важнее приобрести жилье с элементами комфорт-класса, более эргономичного, удобного для проживания. В то же время комфорт-класс также трансформируется, границы между классами постепенно стираются. Комфорт-класс все больше напоминает бизнес-класс", - отмечает она.

Госпожа Конвей говорит, что новые проекты квартальной застройки комфорт-класса появляются в городе прежде всего в зоне редевелопмента площадок, сосредоточенных в околоцентральных районах Санкт-Петербурга. "Интересом по-прежнему пользуются локации Черной речки, где идет активная застройка бывших промышленных зон Белоостровской и Кантемировской улиц ("Кантемировская 11" от ГК "ПИК") и Лиговского проспекта ("Автограф в центре" от Setl City). Среди периферийных локаций интерес девелоперов и покупателей удерживает Каменка: здесь в 2020 году рынок пополнился сразу тремя проектами: Modum ("Арсенал-Недвижимость"), "Veren Next Шуваловский" (Veren Group) и "Полис Приморский" ("Полис Групп"). Среди новых локаций можно выделить Гутуевский остров в Кировском районе, где компания "Страна девелопмент" реализует ЖК "Принцип"", - перечисляет госпожа Конвей.

Всеволод Глазунов, директор по маркетингу Legenda, считает, что 2020 год стал особенным в истории современного рынка городской недвижимости. "В предыдущие несколько лет, за исключением кризисных периодов, его можно было охарактеризовать как рынок клиента: было больше застройщиков, выше объем предложения, сильнее борьба за покупателя. Все эти факторы в целом сдерживали рост цен и предоставляли покупателю возможность выбирать. Сейчас ситуация кардинально изменилась, особенно в сегменте качественных проектов в привлекательных городских локациях: из-за перехода на эскроу-счета серьезно сократилось предложение, в результате значительно выросли цены. На четыре проекта по старым правилам на рынок выходит лишь один - по новым. Наступил период рынка продавца. Вместе с тем работа застройщиков отнюдь не становится проще: рентабельность строительства по-прежнему невысока, стала заметно сложнее модель реализации жилых проектов, в которых теперь участвует банк", - говорит он.

Кроме того, отмечает господин Глазунов, из-за вымывания из предложения среднего доступного класса комфорт и чуть выше спрос сместился в сторону высоких ценовых сегментов в хороших городских локациях. "Так как прослойка покупателя с высокой платежеспособностью в нашем городе ограничена, стоит ждать ожесточенной качественной конкуренции на этом поле. Застройщикам предстоит доказать высокие цены качеством и уровнем продукта, а это получится далеко не у всех", - рассуждает эксперт.

Марина Агеева, директор по маркетингу ГК "Красная стрела", подтверждает тезис об особенности прошлого года: "Начиная с августа 2020 года мы наблюдали рост спроса на жилье комфорт-класса. В конце года мы убрали из рекламы наших ЖК почти все стимулирующие акции для находящихся в продаже квартир, поскольку в них не было необходимости: спрос был высоким".

При этом она замечает, что спрос среди тех, кто покупает квартиру для себя, поддерживает государственное субсидирование ипотечной ставки. В проектах эконом- и комфорт-классов доля ипотечных сделок достигает 80%, а это значит, что собственных средств у людей с каждым месяцем меньше. "Поэтому в случае отмены программы льготной ипотеки продажи существенно просядут. Также существует определенный спрос на инвестиционные квартиры, поскольку ставки по депозитам падают, а недвижимость в России всегда была понятным способом сохранения средств", - говорит госпожа Агеева.

Новые тенденции

Госпожа Агеева добавляет, что если в середине 2020-го большой популярностью пользовались квартиры в жилых комплексах высокой степени готовности, то к концу года потенциальные покупатели стали активнее рассматривать и проекты на ранней стадии, реализуемые по эскроу-счетам.

Андрей Кириллов, директор по маркетингу и продажам корпорации "Мегалит", отмечает еще несколько ключевых тенденций в сегменте жилья комфорт-класса. "Во-первых, продолжительный режим изоляции и удаленки подтолкнул наших граждан к качественному улучшению своих жилищных условий. Таким образом, малогабаритные лоты, которые на протяжении многих лет были лидерами продаж, уступили первенство двух-трехкомнатным квартирам. Развитию такого сценария также способствовала льготная ипотека. Во-вторых, отношение к покупке в 2020 году стало более рациональным. Покупатели чаще выбирали варианты с оптимальным распределением площадей. За лишние, нефункциональные метры клиенты платить уже не готовы. Также вырос спрос на квартиры с готовой отделкой. Особенно актуальной такая опция стала для тех клиентов, которые решились сменить съемное жилье на квартиру в ипотеку. В этой ситуации покупатели хотели въезжать в квартиру с ремонтом, чтобы не тратить ресурсы на самостоятельную отделку. Опять же благодаря сниженным банковским ставкам аренда жилья стала для многих менее выгодным решением, чем приобретение собственного жилья с помощью кредитных средств", - рассуждает господин Кириллов.

Денис Заседателев, генеральный директор операционного бизнеса ГК "Ленстройтрест", отмечает, что среди планировочных решений наиболее востребованы квартиры, в которых есть гардеробные и кладовые, мастер-спальни, объединенные кухни-гостиные, окна в ванной комнате, увеличенная площадь балкона или лоджии, террасы. Тренд на функциональность пространства сохраняется, подтверждает эксперт.

Коммерческий директор компании "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад" Денис Бабаков также говорит об эргономичности планировок как о ключевой тенденции. "Так или иначе, современный покупатель ограничен в средствах и хочет получить максимум эффективно используемого пространства за минимум денег. В прошлое уходят нефункциональные коридоры, маленькие отдельные кухни - вместо этого интерес перераспределяется в пользу планировок европейского формата. Люди оценили удобство отдельных спален, которые могут быть компактны, так как по большому счету используются только для сна и хранения одежды. При этом основная жизнь жильцов перемещается в общие зоны - например, в кухню-гостиную, которая даже в однокомнатных (или односпальных) квартирах может достигать 17-20 кв. м", - заключает эксперт.

Ирина Кутовая

<http://www.kommersant.ru/doc/4729292>

Похожие сообщения (1):

* Коммерсантъ Санкт-Петербург # Приложения, Санкт-Петербург, 16 марта 2021, Девелоперы почувствовали комфорт

Конкурент # Владивосток, Владивосток, 16 марта 2021

"Учить, лечить либо мочить"

Автор: Мацовская Анна

Чему научила пандемия приморский бизнес

Недостаток личного контакта с сотрудниками, лень, неопределенность и перелом в сознании - это то, что было в 2020-м. Но насколько сильно пандемия "наследит" в бизнес-процессах в году текущем и, может, в 2022-м? "К" задал этот вопрос своим читателям.

Евгений Хрулев, директор ООО "СЗ Талан-Владивосток": "2020 г. стал для всех застройщиков годом серьезных перемен и испытаний. Это связано и с переходом на систему эскроу-счетов и, конечно, с пандемией. И если к новой системе финансирования мы готовились заранее, то локдаун и связанные с ним трудности предугадать было невозможно.

Надо сказать, "Талан" технически был готов к переходу на "удаленку". Мы давно используем в работе электронный документооборот, цифровые подписи, систему контроля задач. В тех регионах, где шли активные продажи, начали проводить консультации без личного присутствия клиента в офисе, заключали сделки дистанционно. Изменился формат взаимодействия с потенциальными покупателями: от офлайн-активностей перешли на вебинары, видео трансляции, онлайн-мероприятия.

На строящихся объектах были изменены технические регламенты для обеспечения санитарной безопасности сотрудников в период самоизоляции. В целом мы научились быть более мобильными: адаптироваться под новые условия, оперативно принимать решения, позволяющие быть максимально эффективными, несмотря на существенные ограничения. Решающую роль в этом сыграли гибкость управления, самодисциплина и оптимизация расходов.

В непростой период пандемии серьезной поддержкой для всех девелоперов стала программа льготной ипотеки под 6,5%, которая дала возможность строительным компаниям остаться на плаву, а людям - приобрести новое жилье с минимальными переплатами.

Что касается влияния ситуации с коронавирусом на строительную отрасль, на мой взгляд, сейчас сложно в полной мере оценить ее масштабы. Мы уже столкнулись с удорожанием материалов, рабочей силы и, соответственно, квадратного метра жилья. Но это только вершина айсберга.

По нашим предположениям, пандемия может сказаться в долгосрочной перспективе практически на всех составляющих: квартирография, требования к обеспечению безопасности, проектные решения и т. д.".

Дмитрий Кантемиров, индивидуальный предприниматель: "Бизнес в России существует не только в крупных городах, но о малых населенных пунктах всегда все молчат, тем более о десятках тысяч поселков и деревень, где тоже, как это ни странно для экспертов, все еще существует малый бизнес. Исключительно офлайн и вопреки инициативам сверху. К примеру, моя родственница из поселка Кировского Приморского края почти год в центре поселка распродает обувь по ценам ниже закупочных, да и то люди перестали покупать, нет денег у населения. Люди из деревень уезжают, спрос на все падает, и так каждый год. Но пандемия стала контрольным выстрелом для сельского предпринимателя".

Владимир Закурко, директор ГК "Метры": "Еще до коронакризиса ГК "Метры" начала кардинально "прокачивать" своих сотрудников по принципу Максима Батырева (известный российский менеджер. - Прим. "К" ): "Учить, лечить либо мочить", так как стало очевидно, что мы зашли в определенный тупик и недостаточно развиваемся. Несмотря на то, что с частью персонала пришлось попрощаться, коллектив стал сплоченнее и сильнее. В первую очередь 2020 г. научил нас экономить время и силы, много работы было проделано дистанционно. В некотором роде пандемия всем "дала пинка". Тот, кто выжил, двигается дальше.

Что касается нас, отмечу, что минувший год не только не показал стагнацию или спад продаж, наоборот, в какие-то месяцы количество сделок увеличилось. Позитивным фактором стало и наращивание темпов продаж недвижимости представителям других регионов Дальнего Востока. Сейчас складывается очевидная тенденция: во Владивосток будут приезжать топовые представители крупных компаний из Центральной России, что позитивно отразится на сделках с недвижимостью.

Кроме того, в регион зашли три федеральных застройщика, что даст определенный толчок в развитии рынка недвижимости в целом. Сейчас особенно активно заработала программа "трейд-ин" (обмен вторички на современное, новое жилье), что также является позитивным фактором минувшего года. Также обострился спрос на загородную недвижимость - объем покупок и аренды домов и участков вырос. В целом никто не будет спорить, что "пандемийный" 2020 г. вошел в историю и дал новые горизонты развития в тех бизнес-направлениях, которые смогли перестроиться под новые реалии".

Елена Терещенко, управляющая апартаментами "Семь бухт":

"Очень важно, что непростой 2020 г. научил нас общению с госструктурами. Это первое. Во-вторых, в прошедшем году мы столкнулись с баснословным спросом на отдых. Так как границы были закрыты, большинство любителей "заграниц" осталось в городе. Большое количество людей "вспомнили" о том, что не обязательно лететь в Италию, чтобы организовать качественный отдых, можно посетить прекрасные места в той же бухте Витязь. Поэтому, в отличие от предыдущих лет, у нас было очень много гостей. Жалобы касались исключительно введенных в связи с коронавирусом ограничений. Например, мы были вынуждены закрыть бассейн, что, конечно же, вывело наших гостей из определенной зоны комфорта. В перспективе, если спрос продолжится в заданном темпе, необходимо будет покупать новые земельные участки и ставить новые подразделения, так как, условно говоря, мест на всех желающих не хватает".

Павел Куксов, основатель ресторанов "Сезоны", "Молоко и мед", "Умами", "Пекарня Мишеля", Сuckoо: "В первую очередь хочу отметить, что 2020 г. научил нас быть гибкими и не складывать все яйца в одну корзину. Наша работа предполагает не только рестораны, но кофейни, пекарни, кондитерские. Поэтому в пандемию мы сориентировались достаточно быстро, оптимизировав работу, и запустили новые продукты, такие как хлеб, замороженные полуфабрикаты и так далее.

Доставка, организованная в самое сложно кризисное время, осталась у нас в качестве дополнительной услуги. К счастью, у нас была сформирована постоянная база гостей, наработанная годами, которые поддержали нас в пандемию. Скажу больше, в 2020-м мы открыли четыре новых заведения и готовим к открытию еще три. Появилось много неплохих локаций и возможностей в виде новых мест, которые в обычное время были заняты другими форматами".

Надежда Ткаченко, генеральный директор ООО "Минерал-1" (сеть ювелирных магазинов "Золотой ажур"): "За прошедший год в пандемию было закрыто более 20 торговых точек наших конкурентов, и этот фактор нельзя не назвать "не позитивным". Кроме того, мы пересмотрели и оптимизировали все товарные остатки на всех своих торговых точках. В 2020 г. порядка 30% заводов поставщиков закрылись. Поэтому отформатировали заказы на заводы - перевели договоры на точечные, мелкие, но частые поставки. Еще один тренд минувшего года: пандемия стала реальным толчком для открытия полноценного интернет-магазина и организации работы по доставке ювелирных изделий. Трудностей, конечно, много. В первую очередь это касается жесткой зарегулированности работы малого и среднего бизнеса. Так, в ближайшей перспективе всей рознице предстоит пройти сертификацию, которая тоже, увы, потребует больших материальных затрат. Но я по собственному опыту знаю: если управленец грамотен и полон оптимизма, то как в песне: "Неприятность эту мы переживем".

Георгий Мартынов, президент Ассоциации рыбохозяйственных предприятий Приморского края:

"Первые полгодарыбохозяйственный комплекс пережил пандемию удовлетворительно. Затем стали появляться тревожные звонки. Закрытие иностранных портов для российской рыбопродукции стало определенной проблемой. Ведь значительный объем рыбы, особенно в минтаевую путину, уходил на экспорт. Только представьте, в сезон "А" и "Б" Россия добывает в общей сложности около 1,8 млн тонн минтая, большую часть которого покупали Китай, Корея и другие страны. Эта практика работала как отлаженный механизм много лет. В этом году ситуация поменялась.

Не только "ковидные" ограничения, но и экономические рычаги вступили в силу. Для такого количества рыбы на Дальнем Востоке и в целом в России холодильников для хранения просто нет. Теперь рыбная отрасль стоит перед дилеммой: как выстраивать дальше стратегию развития, экономические связи: ориентироваться на экспорт рыбопродукции или все же защищать свой рынок, строить свои холодильники, свою рыбопереработку? Но ведь очевидно, что России нет потребности в таком объеме рыбы. Возможно, необходимо задуматься над концепцией экспорта готовой продукции за рубеж. На сегодняшний день перед рыбной отраслью стоит много вопросов".

Илья Те, предприниматель: "По поводу "все, к кому обратились, закончили год без убытков" и "мы специально не искали успешные кейсы" хочу сказать следующее. Возможно, сейчас нельзя найти "неуспешные кейсы", просто потому, что они все уже скончались. На плаву остались только "успешные кейсы". То есть бизнесы, способные даже в подобных исключительных обстоятельствах сводить концы с концами и работать в ноль. Вот и весь "успешный кейс".

Будем откровенны: у меня ведь тоже "успешный кейс". В течение всего времени пандемии мы ни на сутки не задержали заработную плату, на сегодняшний день не имеем долгов по аренде, налогам и поставкам. Успешно? Успешно. Но бизнес ли это или просто способность долго не тонуть в шторм?

Я не буду много спорить и дискутировать по этому поводу. Аргументов элементарно два, зато наглядных:

1) Пройдите по торговым центрам Владивостока. Посчитайте, сколько знакомых вам магазинов закрыто.

Увидите - их просто адское количество. Малый бизнес издох во Владивостоке массово и масштабно. В прошлом году у нас была не пандемия коронавируса. У нас была "пандемия малого бизнеса", причем с предельным уровнем смертности.

2) Еще раз пройдите по магазинам и на этот раз рынкам. Вы же помните, сколько примерно стоили товары, в частности продовольствие? Мука, крупы, масло, яйца, то есть продукты первой необходимости? Пройдите и сравните. Это не фейк, это факт - цены выросли до 1,5 раза на львиную долю важнейших товаров! Я не знаю, как в Москве, но во Владивостоке это объективный факт.

Как же чувствует себя бизнес в этих условиях? Закупочные цены сильно выросли, но поднять собственную наценку многие бизнесы не в состоянии: потребительская аудитория не простит. У нас, например, пока старые цены в меню, но я не уверен, что мы сможем держать их долго, с учетом столь активного роста оптовых цен.

Далее - общий рост цен на продукты первой необходимости, который вы своими глазами видите на продуктовых рынках Владивостока, однозначно означает снижение общей покупательной способности горожан. А значит, в общепит придет меньше гостей, а у тех, кто придет, будет ниже чек. Это простая, элементарная логика. И когда видишь это, просто смешно слышать комментарии некоторых "специалистов" от государственных НИИ, которые говорят по всем телеканалам, что все прекрасно, экономика восстанавливается, покупательная способность снизилась незначительно, инфляция минимальна, бизнес чувствует себя отлично.

Малый бизнес умирает, друзья.

Не умер еще, но умирает откровенно и явно. Не отдельные бизнесы, которые вы интервьюируете, тут уж кто выжил, тот выжил. А в целом, как живая часть российской экономики. Малых бизнесов во Владивостоке реально стало меньше.

Меньше не по "успешности кейса", не по "эффективности" или "конкурентоспособности", а меньше по головам. И это тоже, увы, печальный, но объективный факт".

"Появилось много неплохих локаций и возможностей в виде новых мест, которые в обычное время были заняты другими форматами"

"Пройдите по торговым центрам Владивостока.

Посчитайте, сколько знакомых вам магазинов закрыто. Увидите - их просто адское количество. Малый бизнес издох во Владивостоке массово и масштабно. В прошлом году у нас была не пандемия коронавируса. У нас была "пандемия малого бизнеса", причем с предельным уровнем смертности"

Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 15 марта 2021

Жилищное строительство в российских регионах: в поисках утраченной гармонии

Все усилия власти направлены на рост строительства многоквартирных жилых домов

Организованное 9 марта 2021 года в рамках программы строительной недели "RosBuild-2021" VI Всероссийское совещание по развитию жилищного строительства в РФ стало первым крупным общеотраслевым общественным мероприятием министерского уровня за прошедший пандемийный год. Проблем в этой сфере накопилось немало. Поэтому событие привлекло большое количество участников из многих российских регионов и все ведущие отраслевые СМИ. Разговор на совещании получился непростой.

Осторожный пессимизм крупного бизнеса и реальный рост

Ситуация в сфере жилищного строительства далеко не блестящая. Несмотря на многолетние титанические усилия по созданию устойчивой модели проектного финансирования, снижению ставок ипотечного кредитования и устранению избыточных административных барьеров, сфера строительства многоквартирных домов несколько лет стабильно топчется на уровне показателей по ежегодному вводу в коридоре 40-45 млн кв. м в год (45,9 млн кв. м - в 2017 году, 43,2 млн - в 2018-ом, 43,5 - в 2019-ом, 41,9 - в 2020 году).

Сектор МКД пока еще определяет и общие показатели развития жилищного строительства, которые застряли в районе 80 млн кв. метров (78,6 млн кв. м по итогам 2017 г, 82 млн кв. м - в 2019, 80,6 млн - в 2020 году). По оценкам Минстроя, ситуация такова, что по итогам 2021 года показатели останутся в тех же пределах - не менее 78 мл кв. метров.

Основная проблема состоит в том, что такая динамика не обеспечивает реализацию целей национального развития. Так, в соответствии с паспортом национального проекта "Жилье и городская среда", общий целевой показатель на 2020 год составлял 98 млн кв. метров, по МКД - 64,9 миллионов.

Оценивая показатели 2020 года, президент компании "ИНТЕКО" Александр Николаев в ходе своего выступления грустно пошутил на тему отличия оптимиста от пессимиста. По его словам, оптимист свято верит, что настали лучшие времена, а пессимист опасается, что оптимист прав и поэтому лучше уже не будет. Сам господин Николаев признался, что сохраняет осторожный пессимизм и надеется, что ситуация все-таки изменится к лучшему.

На самом деле точки роста в сфере жилищного строительства есть. На протяжении нескольких лет без каких-то особых усилий со стороны государства устойчивый рост наблюдается в секторе индивидуального жилищного строительства (ИЖС), который даже в 2020 году показал небольшую прибавку в 0,5%. Граждане ввели в эксплуатацию 38,7 млн кв. метров жилья в малоэтажных домах, превысив показатель нацпроекта, который составлял 36 млн кв. метров. В этом секторе, к счастью, пока нет столь жесткого государственного регулирования, как в сфере строительства МКД. Ведущую роль здесь играет малый бизнес, а финансирование работ осуществляется в основном за счет средств конечных потребителей. И самое главное - тот же самый результат в виде квадратных метров комфортного, современного жилья достигается за счет меньших вложений капитала, меньших затрат труда, материальных и технических ресурсов.

Установка на перспективу

Власти на данном этапе, судя по всему, решили не зацикливаться на достижении показателей по каждому году, которые содержатся в паспорте национального проекта. Больше внимания уделяется чисто тактическим управленческим установкам, а также созданию новых экономических стимулов и благоприятных условий для реализации конкретных проектов. Не случайно заместитель председателя Правительства России Марат Хуснуллин в своем видеообращении к участникам конференции оперировал неким итоговым показателем в 1 млрд кв. м жилья по итогам предстоящих десяти лет, добавив, что достижение этой цели будет означать, что в 2030 году каждый 5-ый кв. м жилья в России будет новым.

Министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин рассказал о подходе ведомства к развитию сферы жилищного строительства, который связан с "агрессивным развитием инфраструктуры" и комплексным развитием территорий, обратив особое внимание на успешный опыт реализации в регионах 2020 году федеральной программы "Стимул". Она предусматривает создание дополнительных возможностей для реализации проектов жилищного строительства частными компаниями путем возведения объектов инфраструктуры за счет бюджетных средств. Также он представил 5 новых стратегических инициатив, которые разрабатываются в рамках политики "агрессивного развития инфраструктуры" - это сбалансированное пространственное развитие, новые жилищные возможности, экология как основа для жизни, инфраструктурный прорыв и новый ритм строительства.

В настоящее время Минстрой России готовит нормативные документы, которые будут "поддерживать" реализацию положений Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ "О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ в целях обеспечения комплексного развития территорий".

Нацеленность государства на конечный результат и стремление к более или менее осмысленному обновлению территорий на принципах комплексного развития как-то не очень хорошо сочетается с пробуксовкой законопроекта "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации". Казалось бы, заложенная в нем идея повышения статуса главных архитекторов городов и территорий именно сейчас могла бы оказать властям на всех уровнях полезную поддержку в их начинаниях. Не случайно законопроект был поддержан Общественным советом Минстроя. Однако в дальнейшем его по каким-то причинам "затормозили" в аппарате Правительства. Эту тему экспромтом о результаты кулуарной беседы с президентом Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Михаилом Посохиным поднял в своем выступлении Сергей Степашин. За его подписью соответствующее обращение в адрес председателя Правительства России Михаила Мишустина в ближайшее время будет подготовлено.

Многоквартирные дома и малоэтажка - в поисках утраченной гармонии

Следует признать, что на протяжении всего совещания очень сильно чувствовалось отсутствие на государственном уровне четкого видения механизмов дальнейшего развития жилищного строительства в регионах. Особенно в части соотношения между секторами ИЖС и МКД.

На самом деле, тема малоэтажного строительства на совещании все-таки прозвучала. Об успехах ИЖС говорили в своих выступлениях и министр строительства Ирек Файзуллин, и председатель Общественного совета Сергей Степашин. Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков отметил, что доля ИЖС в масштабах всей страны уже сегодня составляет около 50%, и этот показатель постоянно растет. Есть позитивные практики, и их надо тиражировать, в том числе вводя механизм ипотечного финансирования ИЖС для граждан, которые строят жилье хозяйственным способом, когда заказчиком строительства выступает сам будущий собственник. Весьма символичным было участие в мероприятии президента Торгово-промышленной палаты РФ Сергея Катырина. Именно на площадке ТПП предложения о повышении роли ИЖС в Стратегии-2030 звучали еще 3 года назад. И все же настоящего "хозяина" (или "хозяйки") у этой темы на совещании не было. И это создавало определенную неловкость. Хотя именно так, наверное, и бывает, когда решение принято, но подписи с печатями не поставлены.

Как живут застройщики в регионах?

Из выступлений топ-менеджеров компаний-застройщиков следует несколько выводов. Во-первых, столичные девелоперы ("ИНТЕКО", ПИК) по-прежнему проявляют интерес к реализации проектов в регионах. Более того, у нас появились крупные региональные застройщики, способные выходить на федеральный уровень (ГК "Стрижи" из Новосибирска, компания "ЮгСтройИмпериал" из Краснодара). При этом, однако, складывается впечатление, что в регионах они хотели бы реализовывать такие же крупные и высокодоходные проекты, как в Москве, и работать по тем же правилам, которые сложились за последние десятилетия в столице. Местное законодательство, по их мнению, тоже хорошо было бы разрабатывать централизованно, потому что кадров для этого в регионах якобы нет. При этом сами региональные девелоперские компании продвигают дорогие многоэтажные проекты с архитектурой, которая в Москве была актуальна чуть ли не в конце 90-х, и при этом еще удивляются, почему люди из аварийных домов не в восторге от их проектов комплексного развития.

В ходе совещания девелоперы сообщили министру об огромном количестве проблем, которые тормозят реализацию их планов в регионах. Местные власти вводят избыточные административные барьеры, у них нет запаса свободных земельных участков для застройки, они затягивают изменение статуса охранных территорий вокруг неработающих промышленных предприятий, создавая проблемы для их полноценного редевелопмента, во многих регионах чиновники скрывают истинное количество аварийного жилья и тем самым тормозят развитие жилищного строительства. Один из участников пожаловался, как трудно получить разрешение на строительство в непосредственной близости от аэропорта.

При этом никто из участников так и не задался вопросом, почему возникают такие проблемы - обычная ли это коррупция или в регионах просто нет понимания перспектив собственного развития, а крупному бизнесу просто не хватает креатива, чтобы предложить нечто соответствующее местным потребностям?

Самый большой по объему и самый интересный по содержанию доклад представил руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин. Из него следовало, что столичным-то властям как раз удалось выработать идеологию развития, которая в течение многих лет будет стабильно привлекать инвестиции в сферу жилищного строительства. В настоящее время в городе реализуется не имеющий прецедентов в мировой практике проект реновации. На месте 22 млн кв. м жилья в пятиэтажках предполагается построить 45 млн кв. м современной жилой недвижимости.

При этом будут реализованы энергоэффективные технологии, которые позволят снизить расходы жителей на коммунальные услуги. В реконструированных кварталах появится новая качественная среда. Будет модернизирована транспортная, инженерная и социальная инфраструктура.

Всего, по словам Сергея Левкина, за десять предстоящих лет в столице предполагается ввести в эксплуатацию около 62 млн кв. м жилья. В соответствии с этим планом ежегодные объемы ввода жилья будут постепенно увеличены с 3,5 млн кв. м в год до 7 млн в 2030 году. Целевые показатели 2019 и 2020 годов город выполнил. В дальнейшем все это будет происходить в рамках постепенного поступательного развития, никакого экспоненциального скачка не предполагается.

Регионы в поисках собственного вектора

Опыт Москвы вне всяких сомнений заслуживает внимательного анализа и осмыслениям (временами - критического). Только при этом следует понимать, что успех столичной модели градостроительного развития основан на уникальных возможностях Москвы как ведущего финансового центра нашей страны с мировыми амбициями. Копировать московский опыт, связанный с реновацией, строительством дорогих небоскребов и дорогим благоустройством улиц и площадей для регионов было бы слишком затратно. Поэтому каждый регион, каждый город и каждая крупная агломерация должны разрабатывать собственную модель развития. Эта модель будет исходить из тех возможностей, которые на самом деле имеются, и опираться на местные культурные традиции. Когда они взвесят имеющиеся у них ресурсы, неизбежно заработает закон Парето - надо будет расставить приоритеты и определить 20% усилий, которые обеспечат 80% результата. И тогда приоритетом №1 в области реализации национального проекта "Жилье и городская среда" станет малоэтажное жилищное строительство на принципах комплексного развития и создания современной комфортной среды для жизни.

Юрий Васильев

Этот материал опубликован в мартовском номере Отраслевого журнала "Строительство". Весь журнал вы можете прочитать или скачать здесь.

Жилищное строительство в российских регионах: в поисках утраченной гармонии

<http://ancb.ru/publication/read/10935>

Похожие сообщения (1):

* [STnews.ru, Санкт-Петербург, 16 марта 2021, Жилищное строительство в российских регионах: в поисках утраченной гармонии](https://stnews.ru/rossiya/89687-zhilischnoe-stroitelstvo-v-rossiyskih-regionah-v-poiskah-utrachennoy-garmonii.html)

Циан (cian.ru), Москва, 15 марта 2021

ЦБ анонсировал рост ключевой ставки. Что будет с ипотекой?

Центробанк России придет к нейтральной ключевой ставке 5-6% в течение ближайших трех лет, заявила глава регулятора Эльвира Набиуллина (сейчас ключевая ставка составляет 4,25%). Означает ли это, что поднимутся и ипотечные ставки? Эксперты рынка признают: да, поднимутся. А еще, скорее всего, подорожает жилье.

Банки, застройщики и аналитики прогнозируют будущее ипотечного рынка.

Назад в будущее

Как объяснила Эльвира Набиуллина, постепенный выход на нейтральную ключевую ставку нужен для сдерживания инфляции. С конца 2020 года она стала расти быстрее и к февралю этого года составила 5,7% в годовом выражении. Желательным показателем ЦБ считает 4%.

Нейтральная ставка - ставка, которая не провоцирует ни рост, ни снижение стоимости товаров и услуг. При помощи нейтральной ставки оценивается способность экономики страны к равновесию. Если ключевая ставка ниже нейтральной (как сейчас), значит, власти искусственно поддерживают экономику - по всей видимости, от этого им и хотелось бы уйти.

От ключевой ставки напрямую зависит и средняя ипотечная: около 60% в ипотечной ставке - это стоимость заимствования для банка, напоминает Михаил Кочеров, заместитель директора бизнес-юнита "Финансы" компании Циан.

Таким образом, заявленный главой ЦБ РФ возврат к нейтральной ставке 5-6% в течение трех лет означает возврат к ставкам уровня начала 2020 года - по данным регулятора, это средневзвешенные 8,9% на вторичном рынке и 7,4% на рынке новостроек.

Последнее время ключевая ставка, а вслед за ней и ипотечная, планомерно снижались. Это стимулировало спрос на рынке недвижимости (особенно в сегменте новостроек).

К тому же власти поддержали строительную отрасль в период кризиса и пандемии - была запущена государственная программа субсидирования ипотеки на первичном рынке под 6,5%. Предполагается, что программа будет действовать в течение первого полугодия 2021-го: если она не будет продлена, рынок ждут изменения.

Рост ключевой и средней ипотечной ставок после многомесячного снижения, вероятная отмена госпрограммы по льготной ипотеке и неопределенность в условиях очередного кризиса вызывают вопросы. Ждать ли роста цен? Насколько увеличатся ставки? Что будет с рынком? На них Циан.Журналу отвечают банки, застройщики и аналитики.

Какой будет средняя ипотечная ставка?

Руководитель направления по развитию ипотечного кредитования Райффайзенбанка Антон Красильников вспоминает, что еще три года назад было сложно представить среднюю ипотечную ставку ниже 10%. В 2020-м ЦБ придерживался мягкой денежно-кредитной политики, поэтому ставки снижались, побив исторический минимум. Эксперт не исключает, что теперь произойдет "некоторая калибровка тарифов".

А если конкретнее? "На первичном рынке ипотечная ставка может подвинуться к уровню 7,9%, причем произойдет это сразу после изменения ключевой ставки: как правило, банки охотнее поднимают ставки по кредитам, чем опускают", - уточняет Михаил Кочеров.

Застройщиков вопрос потенциального повышения ипотечной ставки озадачил. Большинство компаний, к которым обратился Циан.Журнал за комментариями и прогнозами, предпочли промолчать. Смелых оказалось немного.

Алексей Лухтан, директор по маркетингу и продажам компании Lexion Development, считает, что с большей долей вероятности рост средней ипотечной ставки будет заметен на вторичном рынке жилья (первичный будет держаться на плаву за счет льготной ипотеки).

"После отмены программы с господдержкой средняя ставка однозначно вырастет, составив в среднем 8-8,5% годовых. Покупателям придется либо вообще отказываться от покупки, либо подбирать более скромные варианты".

Алексей Лухтан, директор по маркетингу и продажам компании Lexion Development

Удорожание ипотеки способно сместить внимание россиян в сторону накопительных вкладов, но даже после окончания льготной программы самым привлекательным способом накопления и приумножения средств все равно останется покупка недвижимости, уверен директор департамента жилой недвижимости Colliers Кирилл Голышев.

Он полагает, что на увеличении ипотечных ставок рост ключевой ставки скажется не ранее 2022 года, так как до конца 2021-го ожидаются и стабилизация рынка после кризиса, и поддержка спроса со стороны банков и девелоперов.

Резюме: ипотечная ставка на новостройки может подняться до 7,9-8,5%, но это произойдет, видимо, не ранее 2022 года.

Что будет с ценами на жилье?

На стыке 2020 и 2021 годов цены начали увеличиваться как на первичном, так и вторичном рынке. Причин для роста было несколько: и доступность ипотеки, и девальвация рубля, и снижение ставок по депозитам - вместе это дало эффект положительной обратной связи: чем больше спрос, тем больше растут цены, тем больше людей стремятся "пристроить" накопления и тем больше это разогревает спрос, объясняет Михаил Кочеров.

"Рост ставок по ипотеке (особенно на первичном рынке) притормозит этот эффект, но ждать, что цены начнут снижаться, не стоит. Опыт показывает, что даже в отсутствие спроса продавцы крайне медленно снижают цены. В итоге нас ждет долгий стагнационный процесс на год-два".

Михаил Кочеров, заместитель директора бизнес-юнита "Финансы" компании Циан

На то, что стоимость жилья зависит в том числе и от стремительного подорожания стройматериалов и себестоимости строительства, указывает Алексей Лухтан. По его мнению, еще один триггер для подорожания жилья - продолжающийся переход строительной отрасли на эскроу-счета.

При этом он предлагает не забывать про инструменты коммерческого субсидирования ипотеки от застройщика: "Скорее всего, во второй половине этого года, уже после отмены госпрограммы по льготной ипотеке, застройщики еще активнее будут предлагать покупателям собственные программы лояльности. Это беспроцентные рассрочки на более длительный срок, скидки и акции, а также субсидированные программы с более низкой ставкой по ипотеке".

Резюме: вероятно, во второй половине года и "вторичку", и новостройки ждет подорожание. Застройщики, пытаясь удержать покупателей, будут устраивать акции и давать скидки.

Что будет с рынком?

Михаил Кочеров подчеркивает, что сейчас доля ипотечных сделок оценивается в 40-50% всех сделок на рынке недвижимости. По его мнению, при росте ключевой ставки до 5-6% следует ждать снижения объема ипотечных сделок на 20-25% (по сравнению с рекордными показателями 2020 года), а количество всех сделок на рынке сократится примерно на 10%.

При этом он указывает, что 2020-й - очень непоказательный год, поэтому лучше сопоставлять с более спокойным 2019-м: в этом случае объем ипотечного рынка в денежном выражении будет больше примерно на 18%, а объем рынка недвижимости должен быть выше на 7-8%.

Александр Гуторов, коммерческий директор ГК "Страна Девелопмент", отмечает, что при госпрограмме по льготной ипотеке рост ключевой ставки на 1% не повлияет на продажи, но есть важное "но": даже сейчас заметно, что спрос постепенно замедляется.

"Это связано с ростом цен на жилье и падением доходов населения из-за кризиса. Если жилье продолжит дорожать, то повышение ключевой ставки сделает недвижимость менее привлекательной для инвестирования и вернет часть средств на депозиты (впрочем, не более 3%). Повышение ставок серьезнее повлияет на вторичный рынок жилья, но там сейчас наблюдается дефицит предложения, так что, скорее всего, и в этом сегменте подобный шаг заметен не будет".

Юрий Просвиров, коммерческий директор "Сити-XXI век", говорит, что количество сделок на рынке ожидаемо снизится, но драматического падения продаж не случится - девелоперы воспринимают происходящее без паники: антикризисные меры (и, как следствие, успешные продажи) помогли застройщикам не только сохранить темпы строительства и спрос, но и повысить динамику продаж, цены и прибыль.

Выявился и ряд системных проблем: дефицит рабочей силы, а вслед за ним - удорожание работ, услуг, стройматериалов и - дополнительный рост цен на квартиры. В итоге появилась категория покупателей, которые были вынуждены отложить приобретение жилья (общая неопределенность, сокращения, отпуска за свой счет, отсутствие стабильного дохода, прибыли и прочее). Теперь именно они могут выйти на рынок жилья и компенсировать падение темпов продаж: россияне чувствуют себя увереннее в материальном плане, считает эксперт.

"Активности продаж будет способствовать и относительный дефицит новых проектов: в Москве их анонсируется довольно много, но в области их значительно меньше", - поясняет Юрий Просвиров.

Резюме: несмотря на замедление спроса, подорожание недвижимости и рост ипотечных ставок, покупатели с рынка не уйдут. Рост ключевой ставки приведет к возвращению ипотечных ставок на уровень начала 2020-го. Это будет способствовать стагнации цен, но этот процесс растянется на год-два.

<https://www.cian.ru/stati-tsb-anonsiroval-rost-kljuchevoj-stavki-chto-budet-s-ipotekoj-315617/>

Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 15 марта 2021

Возможности банков в разы превышают потребности в проектном финансировании

Запуск механизма инфраструктурных облигаций позволит активнее вовлекать средства негосударственных банков

Потенциал российской банковской системы в 2-4 раза превышает потребности строительных компаний в проектном финансировании, говорится в исследовании, совместно проведенном ДОМ.РФ и Центром макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования. По данным исследования, банки смогут покрыть потребности застройщиков при любом сценарии развития этого сегмента.

Базовый сценарий развития рынка проектного финансирования предполагает, что в 2025 году потребность застройщиков в кредитных средствах составит 6,5 трлн рублей. При этом потенциал банковской системы оценивается в 17,4 трлн рублей.

В исследовании говорится, что на обеспечение застройщиков банковским финансированием в ближайшие годы будет достаточно возможностей трех крупнейших банков - Сбербанка, Банка ДОМ.РФ и ВТБ. Возможности негосударственных банков значительно ниже. Запуск механизма инфраструктурных облигаций позволит активнее вовлекать их средства, полагают авторы исследования. Данный механизм увеличит потенциал проектного финансирования на 1,5 трлн рублей в год. Предполагается, что из этих средств около 136 млрд в год придется на негосударственные банки.

Глава Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг отмечает, что новый инструмент поможет строительным компаниям привлекать долгосрочные финансовые ресурсы на создание инфраструктуры. В результате улучшится экономика крупных жилищных проектов с серьезной инфраструктурной нагрузкой.

Возможности банков в разы превышают потребности в проектном финансировании

<https://spb.cian.ru/novosti-vozmozhnosti-bankov-v-razy-prevyshajut-potrebnosti-zastrojschikov-v-proektnom-finansirovanii-315612/>

Похожие сообщения (1):

* [Циан (cian.ru), Москва, 15 марта 2021, Возможности банков в разы превышают потребности в проектном финансировании](https://www.cian.ru/novosti-vozmozhnosti-bankov-v-razy-prevyshajut-potrebnosti-zastrojschikov-v-proektnom-finansirovanii-315612/)

Давыдов.Индекс (davydov.in), Санкт-Петербург, 15 марта 2021

Дмитрий Холявченко (Новосибирск): Вероятность того, что девелоперы в состоянии освоить все потенциальные ресурсы банков, пригодные для проектного финансирования, крайне невелика

Автор: Холявченко Дмитрий

Эксперт Дмитрий Холявченко рассуждает о том, что "Дом.РФ" оценил объем проектного финансирования к 2025 году в 6,5 трлн рублей:

Боюсь, что все вопросы, связанные с объемами проектного финансирования, связаны не с наличием потенциальных ресурсов у банков для инвестиций, а с потребительским рынком. И главный лимитирующий фактор здесь - не готовность банков рисковать ресурсами на рынке строительства жилья, а уровнем доходов населения и размером ставки по ипотеке на приобретение имущественных прав в строящемся жилье.

В настоящий момент рынок недвижимости всех крупных городов России испытывает заметный подъем, но он связан как раз с дотированием процентной ставки на ипотеку, реализацией за время пандемии отложенного спроса и стремлением в непонятной экономической ситуации решить свои жилищные и имущественные проблемы как можно быстрее. При до сих пор неудовлетворенном спросе населения на жилье, тем не менее мы видим, что в большинстве регионов доходы не растут, стоимость жизни не падает. А демографические процессы показывают, что численность населения в стране начала снижаться и будет продолжать это делать. В том числе и в большей части городов-миллионников.

В такой ситуации вероятность того, что девелоперы в состоянии освоить все потенциальные ресурсы банков, пригодные для проектного финансирования, крайне невелика. Исключением, возможно, будут только Москва, Подмосковье, Санкт-Петербург, Тюмень, Краснодар и Сочи.

Дмитрий Холявченко

<https://davydov.in/economics/dmitrij-xolyavchenko-novosibirsk-veroyatnost-togo-chto-developery-v-sostoyanii-osvoit-vse-potencialnye-resursy-bankov-prigodnye-dlya-proektnogo-finansirovaniya-krajne-nevelika/>

ИА Строительство (dom.iastr.ru), Москва, 15 марта 2021

Рынок строительства жилья на пороге крутых перемен

2020 год выдался для строительной отрасли страны весьма противоречивым. С одной стороны, несмотря на сложную ситуацию, порожденную эпидемией коронавируса, обвала не произошло. С другой - кризис обнажил или усилил многие проблемы, которые стали намного выпуклей. Можно говорить о том, что сегодня стройкомплекс находится в некой точке, за которой должна возникнуть новая реальность. С этим тезисом сегодня согласны и чиновники, отвечающие за ситуацию в строительстве, и сами строители, понимающие, что для них стремительно наступают новые времена. А вот какими они будут, об этом идет, и еще будет идти дискуссия. Минстрой намерен управлять переменами Если строительная отрасль должна меняться, то в первую очередь перемены должны происходить в главном ее штабе - министерстве строительства и ЖКХ. Эти новации озвучил его руководитель Ирек Файзуллин: в Минстрое появились два новых департамента: комплексного развития территорий (КРТ) и промышленного строительства. По словам министра, промышленное строительство в последние годы было пущено на самотек и требует серьезного внимания в части улучшения нормативной базы. Министерство намерено реализовывать несколько главных направлений в своей деятельности - это сбалансированное пространственное развитие, будет сделан акцент на экологическом строительстве, на цифровизации. Минстрой планирует уже в 2021 году создать сервис по электронной выдаче разрешений на строительство и ввод объектов. По словам Ирека Файзуллина, мы движемся в направлении создания системы Единого государственного реестра заключений, где на площадке объединенного ресурса сможем на основании полученного актуального положительного заключения экспертизы сразу выдать разрешение на строительство и обеспечить разрешение на ввод. Пока такой механизм тестируется на федеральных органах власти. К тому же для его запуска нужно вносить изменения в законодательство. По мнению министра, несмотря на сложный 2020 год, показатели работы отрасли в целом не самые плохие: построено около 80 млн. кв. метров жилья, 41 млн. кв. метров из которых - это многоквартирные дома. Объем ипотечного кредитования за прошедший год увеличился на 35%, было выдано 1,7 млн. кредитов на общую сумму более 4 трлн. рублей. Рынок в процессе перемен Но гораздо важнее то, что меняется сам сектор строительства жилья. Запущенные реформы дают свои результаты. По данным Алексея Ниденса, управляющего директора "ДОМ.РФ", за полтора года на принципы проектного финансирования перешло более 60% рынка, сооружается свыше 50 млн кв. м. Эта модель доказала свои преимущества, как для покупателей, так и для застройщиков. Первым она дает гарантию сохранения их средств, вторым - стабильность финансирования, снижение рисков. Об этом наглядно свидетельствует такой факт: в первом полугодие прошедшего года снизился спрос на жилье, но это не отразилось на строительстве, оно продолжалось в прежнем режиме. Во второй половине года положение поменялось, спрос стал превышать предложение. Это позволило беспрецедентно снизить ставки по кредитам, они колебались в пределах от 1,8 до 4,3%, в то время, как в других отраслях были существенно выше - от 6,3 до 8%. Это сказалось на количестве проектов, в феврале 2021 года их уже было на 55% больше, чем в том же месяце 2020 года. Разумеется, стабилизировать отрасль удалось, в том числе и благодаря поддержке отрасли со стороны государства. Мер было довольно много, среди них выделение около 7 млрд рублей для низкомаржинальных объектов для тех регионов, где доходность девелоперов по проекту менее 15%. По этой программе будет построено 3 млн. кв. метров жилья. Смена приоритетов О том, что рынок меняется, говорят и данные опроса руководителей строительных компаний, который провело Национального объединения застройщиков жилья. Как рассказывает руководитель организации Леонид Казинец, в 2019 году главной проблемой отрасли респонденты называли постоянные изменения законодательства, сложности с получением проектного финансирования, трудности, связанные с технологическим присоединением к ресурсам. Через год опрос показал, что проблемы с подключением существенно снизились, меньше тревожит застройщиков и изменение в законодательстве, оно для них стало более ясным. Но возникли новые вызовы: рост цен на строительные материалы, дефицит земельных участков под застройку. Отмечаются так же трудности регистрации и постановка на кадастровый учет земельных участков; многие застройщики по этой причине не могут приступить к строительству. Нужно продолжать совершенствование технического регулирования - тут работы еще не початый край. По мнению же Сергея Гордеева, председателя Совета Фонда "Клуб инвесторов Москвы", во многих регионов качество вводимого жилья оставляет желать намного лучше. Нужно же строить долговечные дома и инфраструктуру. Однако эта проблема обсуждается недостаточно. Но именно в этом проявляется социальная ответственность застройщиков. Есть и другие вопросы, которые мешают строительному процессу. По словам Президента Национальной ассоциации строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, в 2020 году вырос средний срок реализации проектов на 15%, сейчас он составляет 27 месяцев. Это тревожный индикатор для всего строительного рынка. И он может возрасти, если не дать своевременные и квалифицированные ответы на целый ряд вызовов. Нужно улучшать законодательство по территориальному планированию после принятия закона о всероссийской реновации. Давно назрела необходимость в создании ипотечного продукта для ИЖС, в том числе для тех, кто строит частные дома хозяйственным способом. Отдельным пунктом стоит кадровая проблема, квалифицированного персонала не хватает на всех уровнях строительства - от рабочих от инженеров. У нас 10% строителей - это мигранты. Пандемия лишила отрасль 300 тыс работников. Если мы их не заменим на отечественных, трудно рассчитывать на то, что мы будем строить качественно. Риски никуда не исчезли Впрочем, несмотря на относительно неплохие показатели кризисного 2020 года, в отрасли сохраняются большие проблемы и риски. Руководитель Фонда содействия реформированию ЖКХ, глава Общественного совета при Минстрое РФ Сергея Степашина считает, что на эти вопросы следует обратить самое пристальное внимание. Обеспечение безопасной инфраструктуры, которая пребывает в плохом состоянии. До 60% ее в стадии разрушения. Если новое жилье подключать к старым коммуникациям, мы получим целый клубок и новых проблем. Еще один крайне актуальный вопрос - повышение энергоэффективности зданий. По словам Сергея Степашина, эта тема по-настоящему не звучит. Между тем, по этой причине Россия ежегодно теряет 300 млрд рублей. Эта сумма примерно равна той, что выделяет государство на переселение людей из аварийного жилья. Пока не удается по-настоящему создать индустриальный рынок ИЖС. Хотя на его долю приходится 39% вводимой жилой площади. Особенно тема актуальна на селе. Нужно создавать соответствующую инфраструктуру. Сегодня 39% всего жилья в России не имеет водопровода, а 50% - канализации. И это в 21-м веке! Еще одна проблема - капитальный ремонт объектов культуры. Особенно она остра в Москве и Санкт-Петербурге. В свое время были даны соответствующие поручения. Результат практически нулевой. Реновация от Москвы до самых до окраин После принятия федерального закона об общероссийской реновации, в стране должна начаться реализация этого грандиозного проекта. Правда, пока не ясно, в каких формах это будет осуществляться. Да и будет ли вообще, во многих субъектах федерации на это может не хватить ни сил, ни средств. Но в любом случае крайне важен и поучителен соответствующий московский опыт. Сегодня в Москве фиксируется резкий рост объемов жилищного строительства. Согласно планам, за 10 лет должно быть возведено 62 млн кв. м., а ежегодный прирост их ввода вырасти с 3 млн кв. м. до 7 млн кв. м. И существенный вклад в эти показатели должна внести реновация. По словам Сергея Левкина, руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы, в мире не существует такого по масштабу проекта. Реновации подлежат 16,4 млн кв. м. жилой площади, будет переселено 1 млн жителей столицы. Задача этой программа не просто снести старые дома и на их месте построить новые, а сформировать другой облик квартала, района, города. Как говорит чиновник, реновация потребовала модернизации всей градостроительной политики в Москве. Были приняты или изменены некоторые законы, большое число нормативов. Цель этих перемен - строить комфортное жилье и создавать современную городскую среду. Например, в новых домах предусматриваются опции, которые необходимы для современной жизни. Так, в ванных комнатах делаются розетки для стиральных машин, а на кухнях их столько, чтобы хватило для подключения всей бытовой техники, которую использует семья. Все дома подключаются к системе умного города, в них действует широкополосный Интернет, система автоматического считывания счетчиков и датчиков. Для обеспечения качества строительства установлен шестиступенчатый контроль над всеми этапами проектирования и возведения дома. Возводятся энергоэффективные дома. Было проведено специальное сравнение новых МКД со старыми пятиэтажками. Выяснилось, что по этим показателям вновь построенные дома более чем в 2 раза лучше по этим показателям. Причем, энергоэффективность добивается не за счет более толстых стен или особых стеклопакетов, а исключительно благодаря более высокому качеству строительства. По словам Сергея Левкина, на данный момент реновация идет на 500 стартовых площадках. Уже переселено 22 тыс москвичей. А всего для этих целей нужно построить 22 млн кв. м., общий же объем нового жилья по этой программе достигнет 45 млн кв. м. Владимир Гурвич Фото: ИА Строительство

<https://dom.iastr.ru/nedvizhimost/3786-rynok-stroitelstva-zhilya-na-poroge-krutyh-peremen.html>

NewsRbk.ru, Москва, 15 марта 2021

"Дом.РФ" оценил объем проектного финансирования к 2025 году в 6,5 трлн

Покрыть потребности застройщиков с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и банк "Дом.РФ", говорится в исследовании

Фото: Ярослав Чингаев/ТАСС

Согласно базовому сценарию, потребность российских застройщиков в проектном финансировании жилья к 2025 году составит 6,5 трлн руб. при потенциале банковской системы в 17,4 трлн руб. Об этом говорится в совместном исследовании (есть в редакции) "Дом.РФ" и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

Во всех сценариях прогноза на 2021-2025 годы совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности девелоперов в два - четыре раза.

Российские банки способны полностью покрыть растущие потребности застройщиков в проектном финансировании. Более того, покрыть их потребности с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и банк "Дом.РФ", отмечается в исследовании.

Потенциал рынка проектного финансирования в России. Базовый макроэкономический сценарий, базовые регуляторные и институциональные условия

(Фото: ЦМАКП)

"При этом потенциал негосударственного банковского сектора ниже и составляет 10-15% рынка. Во многом это объясняется тем, что частные игроки сконцентрированы в России на других направлениях бизнеса", - говорит руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олег Солнцев.

Ускорить рост потенциала негосударственных банков можно за счет мер по системному развитию рынка проектного финансирования, указывается в исследовании. По оценкам аналитиков, благодаря инфраструктурным облигациям совокупный потенциал проектного финансирования в России может увеличиться на 1,5 трлн руб. в год, в том числе для негосударственных банков - на 136 млрд руб. в год.

"Это новый для российского рынка инструмент, который поможет застройщикам привлечь долгосрочные финансовые ресурсы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры. Как результат, экономика масштабных проектов жилищного строительства с большой инфраструктурной нагрузкой улучшится и банки гораздо охотнее будут их кредитовать", - комментирует руководитель аналитического центра "Дом.РФ" Михаил Гольдберг.

По данным Банка России на 1 февраля 2021 года объем проектного финансирования застройщиков (сумма действующих кредитных договоров) превысил 3 трлн руб., Из них девелоперами выбрано 1,1 трлн руб. При этом общая сумма средств граждан на счетах эскроу составила 1,3 трлн руб., а сумм

2000

а средств раскрытых застройщикам счетов эскроу составила 178,5 млрд руб. Средние ставки в разных федеральных округах сейчас составляют 1,8-4,3%. Самые высокие - в Центральном федеральном округе, а самые низкие - в Северо-Кавказском ФО.

С 1 июля 2019-го российские девелоперы перешли от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Нововведение направлено на обеспечение безопасности и надежности вложений средств граждан и сделало невозможным появление новых обманутых дольщиков. Покупатель квартиры кладет деньги на эскроу-счет, а продавец (застройщик) может их забрать, когда сдаст дом в эксплуатацию. Услуги по открытию таких счетов оказывают банки, которые называют эскроу-агентами - они выполняют роль независимых посредников и следят за выполнением условий договора.

Счета эскроу: что нужно знать покупателю квартиры в новостройке

Азбука стройки: что нужно знать о проектном финансировании

Подробности на РБК

<http://newsrbk.ru/news/5849362-domrf-ocenil-obyem-proektnogo-finansirovaniya-k-2025-godu-v-65-trln.html>

Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 15 марта 2021

Шлагбаум за околицей

Преграды на пути строительства жилья в сельской местности

На днях в Совете Федерации (СФ) РФ прошел круглый стол на тему "Создание условий для обеспечения жильем граждан в контексте комплексного развития сельских территорий". Открывая заседание, первый заместитель председателя Комитета СФ РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко отметил, что развитие сельских территорий сегодня происходит крайне неравномерно. По его словам, несмотря на динамичный рост агропромышленного комплекса, уровень и качество жизни сельского населения в целом существенно отстают от уровня жизни в городах, что ведет к росту миграционного оттока и утрате освоенности сельских территорий.

Напомним, реализация рассчитанной на пять лет государственной программы "Комплексное развитие сельских территорий", ответственным исполнителем которой является Минсельхоз России, началась в стране в 2020 году. Одним из самых востребованных ее инструментов стала "сельская ипотека". Путем предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке от 0,1 до 3% годовых к 2026 году планируется улучшить жилищные условия 201 тыс. семей, проживающих на сельских территориях. Однако достичь этого установленного в программе показателя можно было бы уже на первом году ее действия. В частности, по данным директора департамента развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства РФ Ксении Шевелкиной, уже в прошлом году было выдано всего 45 тыс. льготных кредитов, тогда как семей, надеющихся получить их, намного больше. В настоящее время в банках скопилось 208 тыс. заявок от желающих воспользоваться такой ипотекой на общую сумму более 400 млрд рублей. Участники разговора в СФ РФ постарались разобраться, почему, несмотря на очевидную востребованность сельской ипотеки, она пока не получила достаточного развития.

По условиям программы "Комплексное развитие сельских территорий" льготные "сельские кредиты" выдаются не только на покупку земельного участка и строительство на нем жилого дома или на строительство индивидуального дома на уже имеющемся участке, но и на покупку квартиры в новостройке, а также готового индивидуального жилого дома. Однако пока все эти возможности используются не в полной мере. Как показал 2020 год, льготные займы выдаются в основном не для строительства индивидуального жилья на сельских территориях, а для приобретения имеющегося жилого фонда. Причиной того, что кредитование индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на селе практически отсутствует, является наличие высоких кредитных рисков, обусловленных низкой ликвидностью индивидуальных домов как предметов залога.

Кроме того, банки не всегда могут оценить реальную себестоимость строительства индивидуального жилого дома. Чтобы точно определить сумму ипотечного кредита, им необходимо знать объем строительных материалов и технологию строительства, используемых для строительства дома, но такая информация нередко отсутствует. Сенаторы считают, что ситуацию могла бы исправить комплексная застройка сельских территорий с применением механизма типового строительства индивидуальных жилых домов. В связи с этим необходимо рассмотреть вопрос о разработке каталога стандартных проектов ИЖС, которые будут строиться как индустриальным, так и хозяйственным способом с понятной себестоимостью в любом исполнении.

Банковские работники также не всегда уверены в компетентности строителей, которые берутся строить жилье на селе за счет кредита. При нынешней сельской ипотеке на строительство жилья требуется заключение договора с подрядной организацией, соответствующий определенным требованиям. При этом подрядных организаций, аккредитованных банком для строительства индивидуальных домов на сельских территориях и имеющих положительный опыт и достаточный объем жилищного строительства, недостаточно.

Больше проектов, хороших и разных!

Директор департамента жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ольга Корниенко согласилась с модератором "круглого стола" в том, что основной проблемой ИЖС на селе является отсутствие доступного ипотечного продукта для строительства либо приобретения индивидуального жилого дома. Чтобы решить эту проблему, Минстрой России сейчас прорабатывает вопрос организации конкурса проектов ИЖС, на основе которых будет проведена типологизация жилых домов на сельских территориях и вообще индивидуального жилищного строительства. При этом должна быть сформирована широкая вариативность проектов ИЖС, чтобы типологизация не превратилась в унификацию и не привела к однотипности проектов. Минстрой также начал работу по предоставлению гарантий гражданам, которые возьмут кредиты под строительство индивидуального жилья, с тем чтобы они были уверены, что за свои деньги получат дом, на который рассчитывали. Сейчас изучается возможность применения эскроу-счетов, которые успешно действуют в многоквартирном жилищном строительстве с применением договоров долевого участия, для покупателей жилых поШлагбаум за околицей мещений по ИЖС либо для заказчиков, которые могут заключать договоры с подрядными организациями.

Министерство уже наметило три направления строительства жилья либо приобретения индивидуального жилого дома, на каждом из которых стремится создать равные условия. На первом задействованы квалифицированные застройщики - это так называемое индустриальное ИЖС. На втором сами граждане могут объединяться в те или иные объединения, например, в жилищно-строительные либо жилищные кооперативы, и привлекать квалифицированных подрядчиков для производства строительных работ. И наконец третий вариант - это когда гражданин сам, своими силами, не привлекая подрядчиков, хочет построить себе дом на своем земельном участке.

Чтобы все эти варианты были одинаково доступны, по мнению Ольги Корниенко, прежде всего необходимо упростить процедуры выделения земельных участков под ИЖС и регламенты согласования начала и завершения строительства. Затем следует внедрить инструменты субсидирования инфраструктуры для индивидуальной жилой застройки. Этот вопрос должен решаться по двум направлениям. Прежде всего, это централизованное обеспечение сетями, и второе - развитие локальных источников обеспечения инженерными услугами. Например, не будет смысла создавать большую канализационную сеть от мощной подстанции для того, чтобы обеспечить поселок, состоящий из двадцати домов. Но при этом уровень комфортности в таком поселке должен быть сопоставим с крупным сельским населенным пунктом. Чтобы все эти меры работали в комплексе, Минстрой России совместно с Минцифрой РФ, "ДОМ.РФ" и отраслевыми органами власти регионов разрабатывает суперсервис строительства индивидуального жилого дома и садового дома, который позволит упростить взаимодействие граждан с органами власти, учреждениями, теми или иными организациями, а также сократить сроки подготовки необходимых для строительства документов: их можно будет представлять в электронном виде. Реализация суперсервиса планируется на едином портале госуслуг и намечается к запуску в семи пилотных регионах: в Москве, Московской и Тюменской областях, республиках Татарстан и Башкортостан, Краснодарском крае и Санкт-Петербурге.

Подойти комплексно

Выступивший на парламентском мероприятии вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз заявил, что финансирование программы "Сельская ипотека" необходимо увеличить. Он также выразил позицию профессионального сообщества по рассматриваемой тематике в целом. Так, в НОСТРОЙ считают, что развитие жилищного строительства на сельских территориях необходимо рассматривать с точки зрения развития ИЖС, где требуются "прорывные" инициативы. Такие инициативы обсуждаются сейчас в рамках разработки "Стратегии социально-экономического развития РФ до 2035 года", где НОСТРОЙ предлагает свои дополнительные меры государственного регулирования, направленные на развитие ИЖС.

Более подробно Антон Мороз остановился на мерах, которые учитывают особенности ИЖС в сельской местности. Он предложил вовлекать в жилищное строительство неиспользуемые земельные участки сельскохозяйственного назначения, а также заброшенные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства. При этом необходимо рассмотреть вопрос о внесении изменений в Федеральный закон № 494-ФЗ в части установления возможности размещения на территории комплексного развития, реализуемого в сельской местности, объектов ИЖС в отсутствие многоквартирных домов.

Помимо этого, предлагается создать стандарты комплексного развития сельских территорий, которые предусматривают оптимизацию архитектурно-градостроительных планировок с учетом специфики сельской жизни. При этом должны быть учтены все виды сельских территорий: пригородные территории, аграрные районы, удаленные районы, районы с неблагоприятными климатическими условиями и др., а также географические и национальные особенности территорий. Кроме того, нужно разработать комплекс мер по стимулированию частных инвесторов, реализующих проекты комплексного развития на сельских территориях, в том числе в целях расселения аварийных домов. В качестве таких мер докладчик привел налоговые льготы, бесплатное предоставление земельных участков под компактную жилищную застройку, включая инженерную подготовку площадки, снижение требований к застройщикам при участии в аукционе на заключение договора комплексного развития территории, предусмотренного 494-ФЗ, программы льготного лизинга строительной техники. Отдельно он отметил, что для оказания методологической помощи местным администрациям целесообразно разработать пакет мер по стимулированию внебюджетных инвестиций в жилищное и инфраструктурное строительство на сельских территориях.

Среди прочего Антон Мороз указал на необходимость развития местных строительных организаций, осуществляющих строительство на удаленных сельских территориях, в том числе на кооперативной основе. Это позволит создавать новые рабочие места в сельской местности, развивать на сельских территориях индустрии местных строительных материалов с радиусом логистического плеча не более 250 километров.

4,1 млрд рублей предусмотрено в федеральном бюджете на финансирование сельской ипотеки в следующем году. Еще 1,16 млрд рублей будет дополнительно выделено из резервного фонда Правительства РФ

Цитаты в тему:

Сергей Степашин, председатель Общественного совета при Минстрое России:

"39% сельского жилищного фонда не имеет водопровода и 50% - канализации. Именно эта тема должна стать одной из самых приоритетных в деятельности министерства"

Антон Мороз, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ):

"Рассмотрение перспектив развития села невозможно в отрыве от развития малых городов, преобладающая часть которых находится в окружении сельских поселений"

<https://stroyprice.ru/news/sobytiya/shlagbaum-za-okolicey/>

Bn.ru, Санкт-Петербург, 15 марта 2021

Российским застройщикам не грозит дефицит проектного финансирования

Российские банки способны полностью покрыть растущие потребности застройщиков в проектном финансировании.

Об этом говорится в совместном исследовании "Дом.рф" и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

В частности, базовый сценарий развития этого сегмента кредитования предполагает потребность застройщиков в 2025 году в 6,5 трлн рублей при потенциале банковской системы в 17,4 трлн рублей.

Во всех сценариях прогноза на 2021-2025 годы совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности девелоперов в 2-4 раза.

"Расчеты показывают, что при любой траектории развития экономики российские застройщики в ближайшие годы не будут испытывать дефицита банковского финансирования", - отметил руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олег Солнцев.

<https://www.bn.ru/gazeta/news/263529/>

Похожие сообщения (5):

* [Finversia.ru, Москва, 15 марта 2021, Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://www.finversia.ru/news/markets/banki-v-rf-sposobny-polnostyu-pokryt-potrebnosti-zastroishchikov-v-proektnom-finansirovanii-91854)
* [Bsn.ru, Москва, 15 марта 2021, Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://www.bsn.ru/news/construction/russia/47112_banki_v_rf_sposobny_polnostyu_pokryt_potrebnosti_zastroyschikov_v_proektnom_finansirovanii/)
* [Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 15 марта 2021, Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании - исследование](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/03/15/banki-v-rf-sposobni-polnostyu-pokrit-potrebnosti-zastroischikov-v-proektnom-finansirovanii--issledovanie)
* [Katashi.ru, Москва, 15 марта 2021, " ДОМ.РФ" оценил способность банков покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://katashi.ru/news/2966783/)
* [Российский юридический портал (jur24pro.ru), Москва, 15 марта 2021, ДОМ.РФ оценил способность банков покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://jur24pro.ru/news/dom-rf-otsenil-sposobnost-bankov-pokryt-potrebnosti-zastroyshchikov-v-proektnom-finansirovanii-670784/)

Комсомольская правда (spb.kp.ru), Санкт-Петербург, 15 марта 2021

О чем обязательно нужно узнать перед покупкой жилья

Автор: Никулина Оксана

Разбираемся, какие вопросы следует задать застройщику и о чем не помешает спросить себя

В интернете сегодня можно получить исчерпывающие сведения о строительной компании и жилом комплексе. Да и сама покупка недвижимости после перехода на проектное финансирование стала гораздо безопаснее. А вот от ошибок с выбором жилья покупатели не застрахованы. Многие потребители по-прежнему не знают, как грамотно выбирать будущую квартиру, чем поинтересоваться в первую очередь, а на чем внимание можно не заострять. Поэтому в процессе выбора жилья и перед его покупкой нужно составить перечень важных вопросов, ответы на которые обязательно нужно получить.

Как правильно работать с огромным массивом информации, который доступен покупателям? Нужно ли отключать эмоции в процессе выбора жилья? О чем будущие новоселы забывают спросить застройщика? На эти и другие вопросы в прямом эфире "Комсомольской правды" ответят наши эксперты - директор по маркетингу сегмента жилищное строительство России концерна ЮИТ Ольга Семенова-Тяньшанская и генеральный директор операционного бизнеса ГК "ЛенСтройТрест" Денис Заседателев.

<https://www.spb.kp.ru/daily/27251/4382063/>

Строительная орбита (stroyorbita.ru), Москва, 15 марта 2021

ИЖС и комплексное освоение территорий обсудили на "Российской строительной неделе"

Конференция "Малоэтажная России-2021 / Low House 2021" вызвала большой интерес у отраслевых специалистов и участников "Российской строительной недели", проходящей в ЦВК "Экспоцентр". Модераторами конференции выступили президент Союза проектировщиков России, заслуженный строитель РФ Виктор Новоселов и президент Национального объединения участников строительной индустрии Александр Лощенко.

Олег Бетин, заместитель председателя Общественного совета, руководитель комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства при Минстрое РФ напомнил, что еще несколько лет назад основной акцент в жилищном строительстве делался на многоквартирные дома. Но время показало, что надо уделять внимание также "малоэтажке", индивидуальному жилищному строительству, набирающему силу. В период пандемии спрос на малоэтажное жилье в комфортных, хороших природных условиях возрос, констатировал эксперт.

Виктор Новоселов добавил, что в отношении "малоэтажки" произошел прорыв: общество и властные структуры повернулись к индивидуальному малоэтажному строительству. Тематика малоэтажной России включена в нацпроект. Принято решение об ипотечном кредитовании ИЖС, что имеет принципиальное значение, поскольку раньше был самострой. Сегодня банковская система требует типизации решений по индивидуальным проектам, отметил модератор.

Председатель Комитета ТПП РФ по финансово-промышленной и инвестиционной политике Владимир Гамза рассказал о небанковских источниках финансирования малоэтажной застройки. Он особо выделил такие инструменты, как проектное финансирование и инвестиционное товарищество.

По убеждению вице-президента Союза сельских строителей Владимира Яхъяева, рынок в силу целого ряда причин не может обеспечить прорыв в строительстве на селе. Для этого, по его словам, необходима плановая экономика.

Участники конференции уделили внимание малоэтажной застройке в структуре городских агломераций, в том числе такому новому элементу расселения как экобиопоселение, а также реновации малоэтажного жилья и созданию комфортной среды. Эксперты проанализировали тенденции развития малоэтажного строительства в России, обсудили госпрограммы по строительству, эффективные продажи малоэтажного жилья в проектах комплексного освоения территорий и другие вопросы, представляющие профессиональный интерес.

Пресс-служба АО "Экспоцентр"

5645636

<http://stroyorbita.ru/index.php/item/7575-izhs-i-kompleksnoe-osvoenie-territoriy-obsudili-na-rossiyskoy-stroitelnoy-nedele>

Липецкие новости (lipetsknews.ru), Липецк, 15 марта 2021

Липецкий застройщик вышел на европейский рынок недвижимости

Липецкая группа компаний "Ремстройсервис" планирует построить коттеджный поселок Lavanda Villa Park в венгерской деревне Чаяг. Об этом рассказал генеральный директор группы компаний Павел Тучков в интервью "Абирегу".

По словам господина Тучкова, приступить к реализации "Ремстройсервис" должен уже в этом году.

"Неподалеку от озера Балатон есть населенный пункт Чаяг, с администрацией которого у нас заключено соглашение. Они предоставляют нам землю, а мы обязуемся застроить там 24 коттеджныx участка", - рассказал он.

Помимо коттеджного поселка в планах "Ремстройсервиса" - строительство логистического центра, который соединит Венгрию, Австрию и Германию.

"Есть проект по освоению земель общественного назначения. Рассматривается вопрос строительства логистического центра - трассы, которая соединит Венгрию, Австрию, Германию. Но это уже коммерческая недвижимость, а не жилая. Сейчас идет процесс переговоров. Мы определяемся с концепцией и готовимся к строительству", - резюмировал господин Тучков.

Напомним, что проект ГК "Ремстройсервис" ООО СЗ "Ремстройсервис Романово" стал первым участником федеральной программы проектного финансирования ИЖС.

<https://lipetsknews.ru/articles/biznes/lipeckiy-zastroyshchik-vyshel-na-evropeyskiy-rynok-nedvizhimosti>

Похожие сообщения (4):

* [Lit-Red.ru (lit-red.ru), Липецк, 16 марта 2021, Липецкий застройщик вышел на европейский рынок недвижимости](http://lit-red.ru/lipeckij-zastrojshhik-vyshel-na-evropejskij-rynok-nedvizhimosti/)
* [БезФормата Липецк (lipeck.bezformata.com), Липецк, 15 марта 2021, Липецкий застройщик вышел на европейский рынок недвижимости](https://lipeck.bezformata.com/listnews/lipetckiy-zastroyshik-vishel-na-evropeyskiy/92014049/)
* [Лента новостей Липецка (lipetsk-news.net), Липецк, 15 марта 2021, Липецкий застройщик вышел на европейский рынок недвижимости](http://lipetsk-news.net/economy/2021/03/15/80615.html)
* [Inregiontoday.ru, Москва, 15 марта 2021, Липецкий застройщик вышел на европейский рынок недвижимости](https://lipeck.inregiontoday.ru/?p=2033)

<https://lipetsknews.ru/articles/oficialno/glava-gk-remstroyservis-pavel-tuchkov-predlozhil-zapustit-proizvodstvo-gotovyh>

* [БезФормата Липецк (lipeck.bezformata.com), Липецк, 18 марта 2021, Глава ГК "Ремстройсервис" Павел Тучков предложил запустить производство готовых домов в Липецкой области](https://lipeck.bezformata.com/listnews/remstroyservis-pavel-tuchkov-predlozhil/92130955/)
* [Inregiontoday.ru, Москва, 18 марта 2021, Глава ГК "Ремстройсервис" Павел Тучков предложил запустить производство готовых домов в Липецкой области](https://lipeck.inregiontoday.ru/?p=2186)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 18 марта 2021, Глава ГК "Ремстройсервис" Павел Тучков предложил запустить производство готовых домов в Липецкой области](https://news-life.pro/lipetsk-obl/278975647/)
* [Russia24.pro, Москва, 18 марта 2021, Глава ГК "Ремстройсервис" Павел Тучков предложил запустить производство готовых домов в Липецкой области](https://russia24.pro/lipetsk-obl/278975647/)

<https://abireg.ru/newsitem/86709/>

* [БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 18 марта 2021, ГК "Ремстройсервис" предложила открыть завод по производству готовых домов в Липецкой области](https://voronej.bezformata.com/listnews/proizvodstvu-gotovih-domov-v-lipetckoy/92130887/)

Repa (repa-pr.ru), Москва, 15 марта 2021

Высокие цены на старте продаж - это новая реальность

Автор: Глазунов Всеволод

2020 год стал переломным. О том, что серьезно выросли цены на квартиры, знают жители всех российских мегаполисов, причем даже те, кто не планировал покупку недвижимости. На первый взгляд, может показаться, что в подорожании жилья виновата льготная ипотека. В действительности же она просто совпала с более глубинными рыночными процессами, которые и вызвали движение цен. Не случись пандемии коронавируса, они бы все равно выросли.

Рынок выходит из равновесия

Официально 214-ФЗ в новой редакции, содержащий обязательство работы через эскроу-счета, заработал летом 2019 года. Но многие проекты тогда разрешили достраивать по старым правилам, поэтому в реальности банковское участие в строительстве стало активным только в 2020 году. Термин "эскроу-счета" сейчас тоже в объяснениях не нуждается. Всем известно, что за ним скрывается определенный процент, под который застройщик получает от банка проектное финансирование. Конечно, это - один из факторов увеличения себестоимость жилья. И в том, что это отразится на конечной стоимости квартиры, тоже ни у кого сомнений не было. Но рост цен предполагался плавным за счет более-менее ровного объема предложения. По крайней мере,многие застройщики активно наращивали в переходный период свои земельные банки.

Случившаяся в 2020 году пандемия коронавируса внесла свои коррективы. Рост цен на строительные материалы, дефицит рабочих кадров, падение продаж - из-за этих рисков многие старты, планировавшиеся в прошлом году, были отложены. В результате объем предложения сильно уменьшился, ведь спрос, поддерживаемый льготной ипотекой, в среднегодовом выражении оставался на высоком уровне. Сейчас в Санкт-Петербурге вместо 3-4 проектов, завершающихся по старым правилам, приходит только один по новым. Эта динамика не может обеспечить покупательский запрос и равновесное состояние рынка. В итоге- снова предпосылки к росту цены.

Эффект эскроу

Эскроу привел к трансформации рынка с точки зрения его структуры, объемов, ценообразования. Новая схема финансирования кардинально отличается от прежней, когда застройщики за счет низкой цены на старте продаж стремились привлечь большой объем средств, чтобы обеспечить стабильное финансирование стройки. Схема работы по эскроу рассчитана на планомерную реализацию проекта. Стратегия продаж предполагает лимитированное количество квартир на каждом этапе строительного цикла, а также шаг и динамику повышения цен.Теперь нет задачи продавать много. Необходимо лишь следовать плану,разработанному и согласованному с банком.В случае если застройщик нарушает эти условия, он рискует лишиться проектного финансирования.

Чтобы продемонстрировать разницу, приведем в пример старт нашего нового проекта в Петербурге - "Малоохтинский, 68". Бронирование квартир в нем началось в январе, количество покупателей кратно превышало планы по стартовому объему продаж. Поскольку финансовая модель проекта предполагает ограниченное количество квартир для бронирования, при достижении лимита произошло повышение цен. В результате за первые несколько дней бронирований цены выросли в среднем на 30%.

В этом и есть новая рыночная реальность, которая уже не зависит исключительно от действий одного конкретного застройщика. В ближайшей перспективе многие проекты будут запускаться по такому сценарию, и рынок должен быть к этому готов.

Эпоха турбулентности

Помимо сокращения предложения и эффекта эскроу рынок "расшатывают" системные изменения в потребительском поведении, и в связанной с ним сегментации жилья. Если раньше присутствовала четкая классовость и градация на "комфорт", "бизнес" и "премиум", то сейчас между сегментами нет четких границ и правил. Особенно сильно они размылись в результате роста средних цен. С развитием "серого пояса"в центральных районах Санкт-Петербурга теряют привлекательность территории, которые традиционно считались престижными для проживания, в частности некоторые ранее популярные спальные районы. А существующая там застройка переходит в разряд морально устаревающего жилья.

Какие объекты останутся востребованными в условиях турбулентного рынка? Те, которые будут ликвидными через пять, десять и пятнадцать лет. Поэтому сегодня все большее значение приобретает качество реализуемого продукта. Этим и объясняется высокий спрос на квартиры в "Малоохтинском, 68", несмотря на изначально высокий уровень цен на старте. Этот проект стал одним из самых ожидаемых на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, в нем представлены самые актуальные, модные и качественные решения, в том числе с точки зрения планировок квартир. Т.е. весь опыт нашей девелоперской компании, помноженный на интересную городскую локацию, сформировали редкое для города предложение, и, думаю, именно это делает проект еще более ценным.

За период анонсирования "Малоохтинского, 68", который предшествовал бронированию и длился почти четыре месяца, была собрана большая клиентская база. В основном она состояла из семейных покупателей, которые выбрали эту новостройку для собственного проживания и были готовы ждать старта продаж. В итоге в "час Х" спрос значительно превышал предложение, что наглядно продемонстрировало популярность и ликвидность этого проекта. По мере строительства комплекса на Малоохтинском, 68, как и во всех качественных объектах, цены будут иметь положительную динамику. И это тоже новая рыночная реальность, в которой нам всем предстоит жить.

<https://repa-pr.ru/vysokie-ceny-na-starte-prodazh-eto-novaya-realnost/>

Newszilla.ru, Москва, 15 марта 2021

Банки готовы дать застройщикам втрое больше денег, чем им нужно

Российские банки готовы предоставить почти втрое большие суммы застройщикам, чем это потребуется в 2025 году. Об этом говорится в совместном исследовании ДОМ.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

Фото: iStock

Базовым сценарием развития этого сегмента кредитования предполагается, что в 2025 году застройщикам будет требоваться проектное финансирование в 6,5 трлн рублей. Тогда как банковская система потенциально готова будет предоставить 17,4 трлн рублей.

Во всех сценариях прогноза на 2021-2025 годы совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности девелоперов в 2-4 раза.

"Более того, покрыть их потребности с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ. При этом потенциал негосударственного банковского сектора ниже и составляет 10-15% рынка. Во многом это объясняется тем, что частные игроки сконцентрированы в России на других направлениях бизнеса", - говорит руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олег Солнцев.

Большое значение для развития рынка проектного финансирования имеет полномасштабный запуск инфраструктурных облигаций, отмечают в ДОМ.РФ. "Это новый для российского рынка инструмент, который поможет застройщикам привлечь долгосрочные финансовые ресурсы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры. Как результат, экономика масштабных проектов жилищного строительства с большой инфраструктурной нагрузкой улучшится, и банки гораздо охотнее будут их кредитовать", - говорит руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг. Пилотные проекты по использованию инфраструктурных облигаций планируется запустить в Ленинградской, Тульской, Тюменской, Сахалинской и Ростовской областях.

Средние ставки по кредитам, выданным в рамках проектного финансирования, сейчас составляют 1,8-4,3%.

Источник: rg.ru

Прочитали: 0

<https://newszilla.ru/banki-gotovy-dat-zastroishikam-vtroe-bolshe-deneg-chem-im-nyjno/>

ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 15 марта 2021

Разоблачение аттракциона: кто заработал на льготной ипотеке

В России продолжается дискуссия о продлении программы льготной ипотеки - кредитов под 6,5% на покупку жилья в новостройках. Изначально программа должна была действовать до 1 ноября 2020 года, затем ее продлили до 1 июля 2021 года.

На этой неделе президент Владимир Путин поручил правительству совместно с Банком России представить предложения о реализации льготных ипотечных программ в 2021-2024 годах. Председатель Банка России Эльвира Набиуллина уже заявила, что негативного эффекта от продления льготной ипотеки на покупку жилья в новостройках можно избежать, отставив эту программу лишь в 24 российских регионах. Петербурга в списке регионов, где могут продлить льготную ипотеку, нет.

О том, почему в Петербурге активный рост цен на жилье перекрыл выгоду, которую покупатели могли бы получить от льготной ипотеки, рассуждает генеральный директор международной консалтинговой компании Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

Николай Пашков, генеральный директор в Knight Frank St Petersburg:

"По моей просьбе отдел исследований Knight Frank St Petersburg провел небольшой, но любопытный анализ: взяли одинаковые квартиры в масс-маркете на начало и конец 2020 года и рассчитали ежемесячный ипотечный платеж по ставке на начало года и по льготной на конец года. Мы не брали элитное жилье, потому что ипотека, в основном, инструмент масс-маркета, учитывали в расчетах квартиры от студий до трехкомнатных. Поскольку квартиры к концу года стоили в среднем на 29,7% дороже, хотя ипотека стала дешевле, месячный ипотечный платеж оказался больше, чем до начала действия программы. Платеж увеличился от 4 до 17 тыс. руб. в месяц в зависимости от типа квартиры. Чем просторнее квартира, тем больше цена и выше ипотечный платеж. То есть, весь эффект от снижения кредитной ставки был быстро и с лихвой перекрыт ростом цен.

А рост цен, в свою очередь, был спровоцирован высоким спросом, который стимулировала та самая льготная ставка. Наложилось удешевление кредитов, которое привлекло покупателей, тревожные ожидания, которые, как при любом кризисе, сами по себе подогревали рынок, плюс значительное сокращение объема предложения на рынке в 2020 году. Совокупность этих факторов привела к резкому росту цен. Если предыдущие год рост цен на "первичке" в масс-маркете был на уровне 5-10%, то в прошлом году он без малого составил 30%.

Растущих рынков в России не так много. Это Москва, Петербург и несколько крупных городов миллионников. Большинство рынков в регионах не растет, и девелоперы там себя достаточно сложно чувствуют, там не высокие цены, приходится работать с относительно небольшой маржой. Там поддержка со стороны государства, безусловно, оправдана. Но на рынке Петербурга, что наглядно показало наше исследование, эта поддержка привела к росту цен.

Как этого можно было избежать? Если бы я принимал решение о запуске льготной ипотеки или участвовал в обсуждении этого механизма, я бы подумал о введении ограничивающих факторов, которые позволят избежать роста цен. Например, чтобы объекты с льготной ипотекой аккредитовывались и девелоперы принимали на себя обязательства фиксировать цены, не поднимать их выше уровня инфляции, 10%.

Что будет рынком, если программу льготной ипотеки не продлят для городов с наибольшим ростом цен на жилье и подпитка рынка из-за дешевых кредитов пропадет? Понятно, что большинство покупателей ограничены в средствах, и для них цена чаще всего является определяющим критерием выбора. Как повышение цены может сократить платежеспособный спрос, так и рост ставки, который приводит к увеличению месячного платежа, также может сократить спрос.

Изначально идея была благая - не дать рухнуть девелоперским компаниям, поддержать их на тот момент, было оправданно. Но для таких горячих рынков, как Петербург, это дало побочный эффект в виде роста цен. Конечно, можно было бы изначально более тонкими настройками предотвратить этот рост, но что сделано, то сделано.

Ситуацию уже не изменить. Рост цен уже состоялся, и как показывает практика, обратно его девелоперы отыгрывать не будут. Новые цены уже заложены в финансовые модели. Сейчас многие, если не большинство девелоперов уже сидят на проектном финансировании, все это согласуется с банками. Существенно снизить цены вряд ли получится".

Источник: РБК

<http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/nikolay-pashkov-o-tom-kto-zarabotal-na-lgotnoy-ipoteke>

Kp.ru, Москва, 15 марта 2021

Квартира для инвестиций

Сколько нашим гражданам ни рассказывают про разные виды инвестиций, а большинство все равно уверены, что нет ничего надежнее хорошей квартиры. Специалисты подтверждают: в нынешней ситуации граждане в целом правы. Но дьявол, как всегда, кроется в деталях

Елена Аракелян

Журналист "КП"

Надежда Коркка

Управляющий директор

компании "Метриум"

Александр Цыганов

Заведующий кафедрой ипотечного

жилищного кредитования и финансовых

инструментов рынка недвижимости

Финансового университета

Как выбрать квартиру для инвестиций

Есть ли квартиры, которые будут с наибольшей вероятностью расти в цене всегда, независимо от обстоятельств? Риэлторы утверждают - есть. Даже когда все рушится и недвижимость в целом дешевеет, находится жилье, которое дорожает или как минимум не падает в цене. Оно отвечает потребностям абсолютного большинства покупателей, а потому на него всегда будет если не очередь, то уж точно хотя бы какие-то желающие. Вот признаки, которым должна отвечать такая квартира.

1. Близко к метро (не далее 10 минут пешком) в городах, где оно есть, либо к железнодорожной или автостанции, удобный выезд на основные транспортные развязки (типа Третьего кольца в Москве).

2. Рядом есть садик, школа, больница, крупный торговый центр.

3. Дом относительно новый. Квартиры советской эпохи нынче продаются плохо. Исключение - сталинки.

4. Материал - кирпич или монолит (не панель). Это связано в том числе и с возможностями перепланировки, в панели ограничений больше.

5. Не первый и не последний этаж, не угловая квартира.

6. Золотая середина с точки зрения метража и планировки. Нет - маленькой кухне (по нынешним понятиям, маленькая - это меньше 8 кв. м), длинному коридору, смежным комнатам, совмещенному санузлу. Да - квадратным (не вытянутым) комнатам, лоджии, рабочей зоне, гардеробной или кладовке.

Также нет - слишком большому метражу. Самые востребованные - хорошо спланированные и функциональные однушки и так называемые евродвушки (квартира-студия с отдельной спальней и гостиной, совмещенной с кухней). Их проще всего и сдавать.

7. Парки, зоны отдыха поблизости, хорошая экология - этому сейчас люди уделяют все больше внимания.

Не должно быть рядом:

промзоны,

крупной автомагистрали,

свалки.

8. Удобный, чистый, не проходной двор, парковка.

9. Есть некая изюминка. Например, панорамный вид из окна.

Где лучше купить квартиру для инвестиций

Расхожее убеждение - если уж вкладываться, то в столичное жилье. Все остальное - несерьезно. Эксперты готовы с этим поспорить.

- С точки зрения инвестиций в квартиры Москва и Питер - не единственные привлекательные города. Главное - чтобы это был город, где население стабильно растет, - подсказывает аналитик "Фридом Финанс" Валерий Емельянов. - Сегодня быстрее всех растут южные города, а также отдельные населенные пункты в Московской и Ленинградской областях, некоторые города Западной Сибири. Например, население Краснодара за 20 лет увеличилось в 1,5 раза, а цены на недвижимость - в 11 раз. Москва за то же время прибавила только четверть населения и порядка 10 раз в цене.

К слову, вот несколько городов, где, по данным федерального портала "Мир квартир", в январе - сентябре этого года цена квадратного метра в новостройках росла примерно вдвое быстрее, чем в Москве (+7,3%): Сочи (+16,6%), Севастополь (+15,5%), Тюмень (+15,4%), Калининград (+12,6%), Ростов-на-Дону (+14,1%).

Это интересно

Недвижимость Москвы

Актуальные рейтинги и мнения экспертов по рынку недвижимости Москвы. Будьте в курсе главных событий столицы

Подробнее

Новостройка или вторичка?

Здесь многое зависит от выбранной стратегии. Если хочется получить навар, не откладывая это дело надолго, специалисты однозначно рекомендуют выбирать новостройки. По мере того, как новый жилой комплекс строится, стоимость квартир в нем растет. И это самый популярный способ заработка на недвижимости: вложиться, когда продажи в доме только открыты, и перепродать, когда дом практически готов.

- В среднем рост цены на квартиру, купленную на этапе котлована, начинается от 15% и достигает 30% годовых, - говорит финансовый эксперт, инвестор Ян Марчинский. - Но следует очень внимательно отнестись к выбору застройщика. Важно, чтобы он перешел на проектное финансирование с использованием счетов эскроу, это обеспечит безопасность вложенных средств. Также важно успеть продать квартиру до ввода дома в эксплуатацию, так как потом предложение вырастет и по максимальной цене вы ее уже не продадите.

В остальных случаях с гарантиями, что за два-три-четыре года цена квартиры точно вырастет, сложнее. Ведь это зависит еще и от экономической ситуации, платежеспособного спроса, ставок по ипотеке и т. п.

- С наибольшей вероятностью расти в цене будут квартиры в районах с богатыми перспективами, - утверждает управляющий директор компании "Метриум" Надежда Коркка. - Например, тех, где пока нет метро, но оно строится. Появление поблизости крупного торгово-развлекательного центра, парка также повысит шансы выгодно перепродать жилье. Обычно дорожает недвижимость в престижных районах, где спрос превышает предложение.

Правда, не всегда просто сыграть на этих факторах, если вы не профессиональный инвестор, а о постоянно меняющихся градостроительных планах узнаете из новостей в СМИ - когда о них уже узнали все. Взять метро. Как объясняют эксперты, если о планах где-то его построить уже все говорят, не сомневайтесь - близость к метро в этом районе заложено в цены авансом (следующего подорожания можно ожидать только в момент, когда станцию введут в эксплуатацию).

Прибыль от сдачи в аренду

В целом важны все те же признаки ходовой квартиры. Но есть свои нюансы.

В частности, если речь о новостройке, эксперты рекомендуют выбирать варианты уже с готовой, чистовой, отделкой.

- Это позволит сэкономить не только деньги на ремонт, но и время, - советует коммерческий директор концерна "РУСИЧ" Александр Козлов. - После приемки и получения ключей останется только приобрести мебель - и квартира готова к заселению.

Специалисты обращают внимание и еще на такой момент. Если в районе идет активное новое строительство, возводится сразу несколько жилых комплексов, то в перспективе цены на аренду там могут упасть. Очень многие владельцы новых квартир захотят их сдавать.

Квартиры сложно рассматривать как высокодоходные инвестиции. Скорее это средство для сохранения сбережений. Рис.: Катерина Мартинович

- Хорошо бы определиться с портретом будущего арендатора. Если вы планируется сдавать квартиру студентам, то нужно выбирать дома поблизости от учебных заведений (лучше, если в районе их будет несколько), с развитой развлекательной инфраструктурой поблизости. Если делается ставка на семьи с детьми, будет плюсом присутствие рядом поликлиник, детских садов и школ, а также парков. При этом лучше выбирать дома в удобных, но недорогих районах, поскольку бюджет у таких арендаторов часто ограничен, - добавляет Надежда Коркка, управляющий директор компании "Метриум". - Если же речь идет о краткосрочной аренде и туристах, есть смысл выбрать небольшие апартаменты в центре или недалеко от значимых достопримечательностей. Хорошо подойдут и новостройки рядом с крупными железнодорожными вокзалами.

Нынешний год оказался необычным. Ожидания были, что из-за коронакризиса цены на недвижимость практически рухнут. А получилось наоборот. Одновременно и ипотека подешевела, и ставки по банковским вкладам упали - и на рынке жилья во многих городах вместо кризиса случился инвестиционный бум. Но насколько можно рассчитывать на такое в будущем?

- Квартиры сложно рассматривать как высокодоходные инвестиции, - говорит заведующий кафедрой ипотечного жилищного кредитования и финансовых инструментов рынка недвижимости Финансового университета Александр Цыганов. - Скорее это средство для сохранения сбережений. И перспектива обеспечить себе дополнительный доход, который позволит достойно жить на пенсии. Рост стоимости недвижимости, наблюдавшийся в начале 2000-х гг., был связан не только с экономическим ростом, но и с существенным снижением цены квадратного метра сразу после кризиса 1998 года. Сегодня таких предпосылок нет. А с учетом развития ипотечного кредитования в России трудно ожидать и реально больших арендных ставок. Тем не менее, если сравнивать со ставками по банковским депозитам и инвестиционными успехами большинства негосударственных пенсионных фондов и ПИФов... Консервативные вложения в привычную недвижимость выглядят куда более привлекательными.

Это интересно

Инвестиции в недвижимость

Нелегкий выбор: покупать или арендовать квартиру? Какие есть плюсы и минусы обоих вариантов - рассуждаем вместе с риэлторами

Подробнее

<https://www.kp.ru/putevoditel/dom/investitsii/kvartira-dlya-investitsij/>

Finanz.ru, Москва, 15 марта 2021

Сбербанк, ВТБ, Банк ДОМ.РФ покрывают потребность девелоперов в кредитах до 2025 г.

Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ имеют возможность полностью обеспечить потребность российских застройщиков в проектном финансировании строительства жилья в 2021-2025 гг. Такие данные следуют из совместного исследования ДОМ.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

"Расчеты показывают, что при любой траектории развития экономики российские застройщики в ближайшие годы не будут испытывать дефицита банковского финансирования. Более того, покрыть их потребности с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ", - приводятся в сообщении слова руководителя направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олега Солнцева.

Он добавил, что потенциал негосударственных банков составляет 10-15% рынка проектного финансирования жилья. В целом, по данным аналитиков, потенциал банковской системы по проектному финансированию в 2-4 раза выше потребности застройщиков жилья. Так, в 2025 году этот показатель для девелоперов оценивается в 6,5 трлн рублей, тогда как потенциал банков может достигнуть 17,4 трлн рублей.

Исследование также показало, что развитию рынка проектного финансирования поможет запуск нового механизма финансирования строительства инженерной и социальной инфраструктуры через инфраструктурные облигации. Аналитики оценили среднегодовой эффект от инфраструктурных облигаций для проектного финансирования строительства жилья в России в 1,5 трлн рублей в год. Руководитель аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг считает, что механизм инфраструктурных облигаций позволит улучшить экономику крупных проектов строительства жилья, в результате застройщикам будет проще получить кредиты в банках.

Также аналитики ДОМ.РФ и ЦМАКП прогнозируют, что среднегодовой эффект для потенциала проектного финансирования до 2025 года по программе поддержки низкомаржинальных проектов жилья составит около 37 млрд рублей для частных банков и 40 млрд рублей - для иностранных. Программа субсидирования была запущена в начале года для проектов в регионах со среднедушевыми денежными доходами населения на 15% ниже общероссийского уровня, себестоимостью строительства не более 500 млн рублей и коэффициентом покрытия долга и процентов денежными потоками от проекта (LLCR) - не выше 15%.

О проектном финансировании

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.

По данным на 1 февраля 2021 года, российские банки открыли застройщикам кредитные линии по проектному финансированию на сумму более 3 трлн рублей. На эскроу-счетах находится 1,3 трлн рублей. Средние ставки по кредитам для девелоперов находятся на уровне 1,8-4,3%.

Информационное агентство России ТАСС

<https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/sberbank-vtb-bank-dom-rf-pokryvayut-potrebnost-developerov-v-kreditakh-do-2025-g-1030202340>

Похожие сообщения (3):

* ТАСС # Российские новости, Москва, 15 марта 2021, Сбербанк, ВТБ, Банк ДОМ.РФ покрывают потребность девелоперов в кредитах до 2025 г.
* ТАСС # Единая лента, Москва, 15 марта 2021, Сбербанк, ВТБ, Банк ДОМ.РФ покрывают потребность девелоперов в кредитах до 2025 г.
* ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 15 марта 2021, Сбербанк, ВТБ, Банк ДОМ.РФ покрывают потребность девелоперов в кредитах до 2025 г.

Российская газета (rg.ru), Москва, 15 марта 2021

Банки готовы дать застройщикам втрое больше денег, чем им нужно

Автор: Трубилина Марина

Банки готовы дать застройщикам втрое больше денег, чем им нужно

Российские банки готовы предоставить почти втрое большие суммы застройщикам, чем это потребуется в 2025 году. Об этом говорится в совместном исследовании ДОМ.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

Базовым сценарием развития этого сегмента кредитования предполагается, что в 2025 году застройщикам будет требоваться проектное финансирование в 6,5 трлн рублей. Тогда как банковская система потенциально готова будет предоставить 17,4 трлн рублей.

Во всех сценариях прогноза на 2021-2025 годы совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности девелоперов в 2-4 раза.

"Более того, покрыть их потребности с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ. При этом потенциал негосударственного банковского сектора ниже и составляет 10-15% рынка. Во многом это объясняется тем, что частные игроки сконцентрированы в России на других направлениях бизнеса", - говорит руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олег Солнцев.

Большое значение для развития рынка проектного финансирования имеет полномасштабный запуск инфраструктурных облигаций, отмечают в ДОМ.РФ. "Это новый для российского рынка инструмент, который поможет застройщикам привлечь долгосрочные финансовые ресурсы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры. Как результат, экономика масштабных проектов жилищного строительства с большой инфраструктурной нагрузкой улучшится, и банки гораздо охотнее будут их кредитовать", - говорит руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг. Пилотные проекты по использованию инфраструктурных облигаций планируется запустить в Ленинградской, Тульской, Тюменской, Сахалинской и Ростовской областях.

Средние ставки по кредитам, выданным в рамках проектного финансирования, сейчас составляют 1,8-4,3%.

<https://rg.ru/2021/03/15/banki-gotovy-dat-zastrojshchikam-vtroe-bolshe-deneg-chem-im-nuzhno.html>

Похожие сообщения (12):

* [Banki.ru, Москва, 15 марта 2021, "ДОМ.РФ" оценил способность банков покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10943005)
* [BankoDrom.ru, Москва, 15 марта 2021, " ДОМ.РФ" оценил способность банков покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://www.bankodrom.ru/novosti/313857/)
* [Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 15 марта 2021, ДОМ.РФ: российские банки могут полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124759&date=15.03.2021)
* [Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 15 марта 2021, Банки готовы дать застройщикам втрое больше денег, чем им нужно](https://news.sputnik.ru/ekonomika/0f00bfcd93d7a04df6bc642550100ba4a24237bf)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 15 марта 2021, Банки готовы дать застройщикам втрое больше денег, чем им нужно](https://news-life.pro/tula/278499919/)
* [Долг.рф, Москва, 15 марта 2021, Исследование: Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://долг.рф/short_news/191763/)
* [Realto.ru, Москва, 15 марта 2021, Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании - исследование](http://www.realto.ru/journal/articles/banki-v-rf-sposobny-polnostyu-pokryt-potrebnosti-zastrojshikov-v-proektnom-finansirovanii-issledovanie/)
* [Квадрат.ру (kvadrat.ru), Санкт-Петербург, 15 марта 2021, ДОМ.РФ: Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://www.kvadrat.ru/news/20210315_dom_rf_banki_v_rf_sposobnyi_polnostyu_pokryit_potrebnosti_zastroyschikov_v_proektnom_finansirovanii)
* [Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 15 марта 2021, ДОМ.РФ: российские банки могут полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://www.irn.ru/news/140454.html)
* [AK&M, Москва, 15 марта 2021, Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании - исследование](https://www.akm.ru/press/banki_v_rf_sposobny_polnostyu_pokryt_potrebnosti_zastroyshchikov_v_proektnom_finansirovanii_issledov/)
* [Дом.рф, Москва, 15 марта 2021, Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании - исследование](https://дом.рф/media/news/banki-v-rf-sposobny-polnostyu-pokryt-potrebnosti-zastroyshchikov-v-proektnom-finansirovanii-issledov/)
* [Business.rin.ru, Москва, 15 марта 2021, Банки в РФ способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании - исследование](https://business.rin.ru/novosti/127279/banki-v-rf-sposobny-polnost-ju-pokryt-potrebnosti-zastrojschikov-v-proektnom-finansirovanii-issledov.html)

ЧС Инфо (4s-info.ru), Новосибирск, 15 марта 2021

Сергей Николаев: на рынке недвижимости Новосибирска создали искусственный дефицит

Автор: Якимов Анатолий

Что происходило на рынке недвижимости в Новосибирской области в прошлом году, и чего ожидать в 2021 году ЧС-ИНФО попросил рассказать независимого аналитика Сергея Николаева.

Почему льготная ипотека, которая, казалось бы, должна оживить рынок недвижимости, в результате не работает? Из-за чего в Новосибирске наблюдается дефицит жилья? Когда цены на квартиры и дома перестанут расти? На эти и другие вопросы дал ответы независимый эксперт Сергей Николаев.

По его словам, на дефицит жилья в Новосибирске сыграли несколько факторов.

- На мой взгляд, прошлый год был удачным для застройщиков. Пандемия коронавируса, которая охватила весь мир, многим дала понять, что их жилье не совсем комфортное для проживания. Кому-то не хватает площади, а кто-то и вовсе нуждается в дополнительных отдельных комнатах, - рассказал Сергей Николаев.

Он аргументировал это тем, что для большинства новосибирцев в работоспособном возрасте раньше жилье служило местом для ночлега. Когда многие во время всероссийского карантина перешли на удаленку, стало понятно, что в маленькой квартире находиться постоянно семье из трех-четырех человек не очень комфортно. Ведь взрослым нужно пространство для работы, а детям - для учебы, и желательно, чтобы это были раздельные помещения в квартире.

- Кроме того, люди сэкономили часть денег на поездки, в том числе и за счет отмены отпуска. Эти деньги они использовали в качестве первоначального взноса при оформлении ипотеки, - рассказал аналитик.

К тому же, по его словам, большую роль сыграло введение льготной ипотеки. На первичное жилье она предполагает ставку ниже на 2,5-3%. Покупатель платит всего 6,5% годовых при оформлении жилищного кредита.

Фото Анатолия Якимова

Кроме того, некоторые застройщики предлагают скидки. Так как им банки также предлагают кредиты по льготным ставкам. Поэтому новое жилье стало выгоднее покупать. Соответственно на него вырос и спрос.

- Снижение ипотеки на 2% приводит к тому, что ежемесячный платеж при равных условиях становится меньше на 12%. А для многих людей стоимость квартиры определяется размером ежемесячного ипотечного платежа. То есть, сколько они смогут потянуть, - подчеркнул Сергей Николаев.

По его словам, новосибирцы стали выбирать более функциональное жилье. Если выбирать между однокомнатной квартирой площадью 50 квадратных метров и двухкомнатной студией 45 квадратных метров, многие предпочтут второй вариант. А если будет предложена трехкомнатная студия 52 квадратных метра, то возможно они выберут ее. Так же на выбор будет влиять наличие инфраструктуры - детские сады, школы, парки и торговые центры.

А вот метро в Новосибирске на приобретение жилья не влияет, просто вдоль метро нет большого количества жилья. И новосибирцы предпочитают приобретать квартиры там, где есть вся необходимая инфраструктура.

Еще один фактор, повлиявший на дефицит жилья - это переход на новую систему эскроу-счетов и проектное финансирование. Это существенно снизило предложения на рынке недвижимости. Многие застройщики только тестируют такую систему финансирования.

- В результате у нас сильно увеличился спрос, и сильно упало предложение. Если проанализировать рынок недвижимости, то в конце 2016 года в новосибирской агломерации было в продаже 58 тысяч квартир в новостройках, а на конец 2019 года - 30 тысяч. При этом в конце 2020 года их осталось всего 25 тысяч, - рассказал эксперт.

Он уточнил, что новосибирская агломерация способна "переварить" в среднем около 30 тысяч квартир в год. Для сохранения баланса, их количество должно быть в полтора раза больше, то есть 45 000 квартир. Получается, что сейчас рынок недвижимости принадлежит продавцам.

- Себестоимость строительства выросла, цены на стройматериалы поднялись, и, как результат, очень сильно увеличилась стоимость одного квадратного метра жилья. К тому же, спрос на рынке недвижимости превысил предложение, - рассказал Сергей Николаев.

Он подчеркнул, что на конец 2020 года цена на недвижимость была пиковой в данном экономическом цикле. Такой рост цен нивелировал эффект от льготной ипотеки. По его мнению, стоимость недвижимости на конец года сильно не изменится в сравнении с началом года.

- В настоящее время из тех квартир, что строятся, а это 97 000, 40-45 тысяч уже проданы. То есть, они еще не построены, но при этом у них уже есть владелец, - отметил аналитик.

Он также отметил, что в новосибирской агломерации есть около 100 проблемных домов, в которых не рекомендуется покупать жилье.

Также на ситуацию повлияло то, что утверждение актуализированного Генерального плана Новосибирска было перенесено с ноября 2020 года на апрель 2021 года. Это усложняет получение разрешения на строительство.

Сергей Николаев отметил, что львиную долю квартир, продающихся по новой схеме при помощи эскроу-счетов, финансирует Сбербанк России.

- На 14 февраля текущего года 62% площадей, которые строятся в Новосибирской области по проектному финансированию, обеспечивает Сбербанк. На долю ДОМ.РФ приходится 12%, у "Банка "Открытие" и "Газпромбанка" - по 8%, у "Альфа-Банка" - 5% и 3% у ВТБ, - уточнил эксперт.

При этом он отметил, что в 2015 году в регионе приступили к строительству сразу 187 новых многоквартирных домов. А в прошлом году - всего 110. Отсюда и возникает дефицит на рынке недвижимости. За счет этого выросли цены на квартиры.

- В этом году не стоит спешить с приобретением новой квартиры. В конце полугодия ожидается стабилизация цен. На это повлияет снижение доходов населения, которое мы наблюдаем в течение двух лет, а также отмена льготной ипотеки, которая увеличила спрос, - отметил Сергей Николаев.

Поделиться:

Если вы хотите, чтобы ЧС-ИНФО написал о вашей проблеме, сообщайте нам на SLOVO@SIBSLOVO.RU или через мессенджеры +7 913 464 7039 (Вотсапп и Телеграмм) и социальные сети: Вконтакте, Фэйсбук и Одноклассники

Новости партнеров:

Новости СМИ2

Запись Сергей Николаев: на рынке недвижимости Новосибирска создали искусственный дефицит впервые опубликована на сайте ЧС-ИНФО.

<https://4s-info.ru/2021/03/15/sergej-nikolaev-na-rynke-nedvizhimosti-novosibirska-sozdali-iskusstvennyj-defitsit/?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=sergej-nikolaev-na-rynke-nedvizhimosti-novosibirska-sozdali-iskusstvennyj-defitsit>

Министерство строительства и архитектуры Ставропольского края (минстройск.рф), Ставрополь, 15 марта 2021

ИТОГИ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2020 ГОД ПОДВЕЛИ В КРАЕВОМ МИНСТРОЕ

В министерстве строительства и архитектуры Ставропольского края прошли публичные слушания с застройщиками региона в режиме видеоконференции по вопросам контрольно-надзорной деятельности в 2020 году. Возглавил совещание заместитель министра-начальник инспекции государственного строительного надзора Михаил Меликов.

В прошедшем году было проведено 1177 проверок на объектах капитального строительства, составлено 256 протоколов об административных правонарушениях.

Стоит отметить, что изменился вид наиболее распространенного нарушения. Если ранее это было строительство без разрешения, то теперь застройщики зачастую нарушают сроки направления документации о начале или завершении строительства.

Кроме того, за 2020 год министерством проведена 41 внеплановая проверка по контролю за долевым строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. За нарушения в части долевого строительства составлено 90 протоколов на сумму около 3 миллионов рублей.

- В настоящее время в регионе 57 застройщиков осуществляют строительство 113 проектов с привлечением денежных средств участников долевого строительства. С применением эскроу-счетов строят 54% объектов, - прокомментировал глава министерства Валерий Савченко.

Также ставропольским застройщикам рассказали о новых изменениях в законодательстве в области строительства.

ИТОГИ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2020 ГОД ПОДВЕЛИ В КРАЕВОМ МИНСТРОЕ

<http://минстройск.рф/press-tsentr/novosti/itogi-kontrolno-nadzornoy-deyatelnosti-za-2020-god-podveli-v-kraevom-minstroe/>

Похожие сообщения (4):

* [ИнфоСтавр (infostavr.ru), Ставрополь, 15 марта 2021, ИТОГИ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2020 ГОД ПОДВЕЛИ В КРАЕВОМ МИНСТРОЕ](https://infostavr.ru/?module=articles&action=view&id=6882)
* [Нефтекумский информационный портал (neftekumskiy.ru), Нефтекумск, 15 марта 2021, Итоги контрольно-надзорной деятельности за 2020 год подвели в минстрое Ставрополья](http://neftekumskiy.ru/content/novosti/obschestvo/itogi-kontrolno-nadzornoy-deyatelnosti-za-2020-god-podveli-v-minstroe-stavropolya~166343)
* [Красногвардейский информационный портал (krasno26.ru), с. Красногвардейское, 15 марта 2021, В краевом минстрое подвели итоги контрольно-надзорной деятельности за 2020 год](http://krasno26.ru/content/novosti/obschestvo/v-kraevom-minstroe-podveli-itogi-kontrolno-nadzornoy-deyatelnosti-za-2020-god~166342)
* [Арзгирский информационный портал (arzgir.ru), с. Арзгир, 15 марта 2021, Итоги контрольно-надзорной деятельности за 2020 год подвели в краевом минстрое](http://arzgir.ru/content/novosti/obschestvo/itogi-kontrolno-nadzornoy-deyatelnosti-za-2020-god-podveli-v-kraevom-minstroe~166341)

Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 15 марта 2021

Банки способны полностью покрыть потребности застройщиков по эскроу

Потенциал банковской системы превышает потребности застройщиков в проектном финансировании в 2-4 раза при любом сценарии развития рынка, сообщил ДОМ.РФ.

"Российские банки способны полностью покрыть растущие потребности застройщиков в проектном финансировании. В частности, базовый сценарий развития этого сегмента кредитования предполагает потребность застройщиков в 2025 году в 6,5 трлн рублей при потенциале банковской системы в 17,4 трлн рублей", - говорится в совместном исследовании ДОМ.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

Более того, даже возможностей трех крупнейших банков (Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ) достаточно, чтобы застройщики в ближайшие годы не испытывали нехватки банковского финансирования.

При этом, однако, возможности негосударственных банков существенно ниже. Чтобы активнее вовлекать в рынок и их средства, необходим полномасштабный запуск механизма инфраструктурных облигаций, отмечают авторы исследования. Это увеличит потенциал проектного финансирования еще не 1,5 трлн рублей в год, з них порядка 136 млрд в год придется на средства негосударственных банков.

"Это новый для российского рынка инструмент, который поможет застройщикам привлечь долгосрочные финансовые ресурсы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры. Как результат, экономика масштабных проектов жилищного строительства с большой инфраструктурной нагрузкой улучшится и банки гораздо охотнее будут их кредитовать", - пояснил руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

С 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, застройщиков кредитуют банки. Ожидается, что полный переход застройщиков на счета эскроу будет завершен в ближайшие три года.

На 1 февраля 2021 года банки открыли кредитных линий в рамках проектного финансирования более чем на 3 трлн рублей, из них 1,1 трлн уже выдано девелоперам. Сумма на эскроу-счетах составила порядка 1,3 трлн рублей.

Банки способны полностью покрыть потребности застройщиков по эскроу

<http://ancb.ru/news/read/10925>

Похожие сообщения (5):

* [Московская городская служба недвижимости (mgsn.ru), Москва, 16 марта 2021, Потенциал банковской системы превышает потребности застройщиков в проектном финансировании](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/potenczial-bankovskoj-sistemyi-prevyishaet-potrebnosti-zastrojshhikov-v-proektnom-finansirovanii-16-03-2021/)
* [Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 15 марта 2021, Российские кредитные организации способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании. Даже хватит возможности трех банков](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/rossiyskie-kreditnye-organizacii-sp/)
* [Advis.ru, Санкт-Петербург, 15 марта 2021, Российские банки способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании.](http://advis.ru/php/view_news.php?id=AAFC29B6-1FB5-9649-9F50-5F7D87C2B3EE)
* [Tatre (tatre.ru), Казань, 15 марта 2021, Банки в России способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](https://www.tatre.ru/articles_id21832)
* [Rosinvest.com, Москва, 15 марта 2021, Российские банки способны полностью покрыть потребности застройщиков в проектном финансировании](http://rosinvest.com/novosti/1435101)

Bsn.ru, Москва, 15 марта 2021

Число эскроу-проектов выросло в 2,5 раза

За год в Санкт-Петербурге доля проектов, реализуемых через эскроу-счета, увеличилась в 2,5 раза.

По данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", за год доля предложения жилья на первичном рынке, которое продается через эскроу, выросла в 2,5 раза - с 15% до 39%. С каждым годом число таких проектов будет увеличиваться. Среди объектов, стартовавших в 2020 году, их доля достигает почти 60%. Например, в феврале холдинг Setl Group и Банк "Санкт-Петербург" заключил договоры на финансирование строительства 3-5 очередей проекта "Солнечный город. Резиденции" на общую сумму 6 млрд рублей сроком до декабря 2023 года. ЖК "Солнечный город. Резиденции" - малоэтажный проект квартальной застройки в Красносельском районе. Здесь предполагается строительство около 300 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Завершить возведение 3-5 очередей планируется в 3 квартале 2022 года.

В связи с переходом на эскроу, меняются и стратегии застройщиков. "Ранее большой объем квартир реализовывался на старте строительства по более низким ценам для привлечения дольщиков. При использовании новой схемы финансирования девелоперы планируют продажи более равномерными темпами, сохраняя объем предложения и на высокой стадии готовности объектов", - прокомментировала ситуацию на рынке руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" Ольга Трошева.

bsn.ru

<https://www.bsn.ru/news/construction/spb/47109_chislo_eskrouproektov_vyroslo_v_25_raza/>

Bn.ru, Санкт-Петербург, 15 марта 2021

Девелоперы будут строить столько жилья, сколько можно будет продать

Рынок недвижимости - это саморегулируемая система, поэтому девелоперы будут строить столько жилья, сколько можно будет продать.

Об этом рассказала BN.ru директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп" Ольга Ульянова.

"Есть законы экономики. Чем выше цена, тем меньше спрос. Вслед за спросом сокращается и количество предложения", - пояснила она.

При этом эксперт напомнила, что рост цен в одной области тянет за собой рост цен в других областях.

"У нас постоянно растут тарифы на ресурсы, грузоперевозки. Повышается стоимость материалов, работ, особенно если эти работы проводятся на иностранном оборудовании. Растет и стоимость кредитов - при схеме проектного финансирования этот фактор также очень значим", - отметила она.

Подробнее читайте в статье "Как разобраться с тем, что происходит на рынке недвижимости".

<https://www.bn.ru/gazeta/news/263514/>

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 15 марта 2021

"Дом.РФ" оценил объем проектного финансирования к 2025 году в ₽6,5 трлн

Автор: Велесевич Сергей

Покрыть потребности застройщиков с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и банк "Дом.РФ", говорится в исследовании

Согласно базовому сценарию, потребность российских застройщиков в проектном финансировании жилья к 2025 году составит 6,5 трлн руб. при потенциале банковской системы в 17,4 трлн руб. Об этом говорится в совместном исследовании (есть в редакции) "Дом.РФ" и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

Во всех сценариях прогноза на 2021-2025 годы совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности девелоперов в два - четыре раза.

Российские банки способны полностью покрыть растущие потребности застройщиков в проектном финансировании. Более того, покрыть их потребности с лихвой смогут три крупнейших игрока рынка - Сбербанк, ВТБ и банк "Дом.РФ", отмечается в исследовании.

Потенциал рынка проектного финансирования в России. Базовый макроэкономический сценарий, базовые регуляторные и институциональные условия (Фото: ЦМАКП)

"При этом потенциал негосударственного банковского сектора ниже и составляет 10-15% рынка. Во многом это объясняется тем, что частные игроки сконцентрированы в России на других направлениях бизнеса", - говорит руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора ЦМАКП Олег Солнцев.

Ускорить рост потенциала негосударственных банков можно за счет мер по системному развитию рынка проектного финансирования, указывается в исследовании. По оценкам аналитиков, благодаря инфраструктурным облигациям совокупный потенциал проектного финансирования в России может увеличиться на 1,5 трлн руб. в год, в том числе для негосударственных банков - на 136 млрд руб. в год.

"Это новый для российского рынка инструмент, который поможет застройщикам привлечь долгосрочные финансовые ресурсы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры. Как результат, экономика масштабных проектов жилищного строительства с большой инфраструктурной нагрузкой улучшится и банки гораздо охотнее будут их кредитовать", - комментирует руководитель аналитического центра "Дом.РФ" Михаил Гольдберг.

По данным Банка России на 1 февраля 2021 года объем проектного финансирования застройщиков (сумма действующих кредитных договоров) превысил 3 трлн руб., Из них девелоперами выбрано 1,1 трлн руб. При этом общая сумма средств граждан на счетах эскроу составила 1,3 трлн руб., а сумма средств раскрытых застройщикам счетов эскроу составила 178,5 млрд руб. Средние ставки в разных федеральных округах сейчас составляют 1,8-4,3%. Самые высокие - в Центральном федеральном округе, а самые низкие - в Северо-Кавказском ФО.

С 1 июля 2019-го российские девелоперы перешли от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Нововведение направлено на обеспечение безопасности и надежности вложений средств граждан и сделало невозможным появление новых обманутых дольщиков. Покупатель квартиры кладет деньги на эскроу-счет, а продавец (застройщик) может их забрать, когда сдаст дом в эксплуатацию. Услуги по открытию таких счетов оказывают банки, которые называют эскроу-агентами - они выполняют роль независимых посредников и следят за выполнением условий договора.

Азбука стройки: что нужно знать о проектном финансировании

Фото: Ярослав Чингаев/ТАСС

Потенциал рынка проектного финансирования в России. Базовый макроэкономический сценарий, базовые регуляторные и институциональные условия

<https://realty.rbc.ru/news/604f02469a7947781fce3c98>

Похожие сообщения (4):

* [Newsrk.ru, Москва, 15 марта 2021, "Дом.РФ" оценил объем проектного финансирования к 2025 году в 6,5 трлн](http://newsrk.ru/news/559333-domrf-ocenil-obyem-proektnogo-finansirovaniya-k-2025-godu-v-65-trln.html)
* [Armrinvesting.com, Техас, 15 марта 2021, "Дом.РФ" оценил объем проектного финансирования к 2025 году в &#x20bd;6,5 трлн](http://armrinvesting.com/item/299996-dom-rf-ocenil-obem-proektnogo-finansirovaniya-k-2025-godu-v-6-5-trln)
* [Давыдов.Индекс (davydov.in), Санкт-Петербург, 15 марта 2021, "Дом.РФ" оценил объем проектного финансирования к 2025 году в 6,5 трлн рублей](https://davydov.in/economics/dom-rf-ocenil-obem-proektnogo-finansirovaniya-k-2025-godu-v-65-trln-rublej/)
* [Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 15 марта 2021, "Дом.РФ" оценил объем проектного финансирования к 2025 году в &#x20bd;6,5 трлн](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=135488187)

ГТРК Ока, Рязань, 15 марта 2021

30% объектов в регионе строят по эскроу-счетам

В регионе застройщики используют эскроу-счета. Сейчас таких объектов - от общего объема 30 процентов. Остальные дома компании достраивают по старым правилам.

Закон введен летом 2019 года. В настоящий момент открыто 432 счета в кредитных организациях, куда собственники новых квартир перечисляют деньги. Эти средства застройщик получит после того, как исполнит свои обязательства перед дольщиком, иными словами, когда дом будет сдан. Напомним, что такая мера была введена для контроля за строительным рынком, чтобы не допустить недобросовестных застройщиков и обезопасить сделку для покупателя. В едином реестре проблемных объектов есть и рязанские дома.

В Рязанской области в этом реестре 11 объектов. Из них 7 домов в Варских строит "Килстройинвест". Их место нахождения - Уфа. В настоящее время у нас он в стадии банкротства.

Виктория Ягодкина, заместитель министра строительного комплекса Рязанской области.

<http://www.gtrkoka.ru/news/2021/03/15/30-obektov-v-regione-strojat-po-jeskrou-schetam.html>

Похожие сообщения (2):

* [БезФормата Рязань (ryazan.bezformata.com), Рязань, 15 марта 2021, 30% объектов в регионе строят по эскроу-счетам](https://ryazan.bezformata.com/listnews/obektov-v-regione-stroyat-po-eskrou/91993784/)
* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 марта 2021, 30% объектов в регионе строят по эскроу-счетам](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247219324)

Журнал N1 (journal.n1.ru), Новосибирск, 15 марта 2021

В России более половины жилья строят с помощью проектного финансирования и счетов эскроу

Актуальные данные по новой модели огласил глава "ДОМ.РФ" Виталий Мутко

В России общий объем жилья, которое строят с помощью проектного финансирования и эскроу-счетов, перевалил за отметку в 50 миллионов квадратных метров. Об этом на своей странице в Instagram сообщил генеральный директор государственной компании "ДОМ.РФ" Виталий Мутко.

"Главная цель перехода на новую модель финансирования строительства - это безопасность покупки жилья в новостройках. На данный̆ момент с помощью проектного финансирования и эскроу-счетов строится уже более 55% многоквартирных домов. Переход на такую систему нужен, чтобы покупатели имели гарантию сохранности своих денег, а застройщики получали надежный источник финансирования проектов и не зависели от темпов продажи жилья", - написал Мутко.

Также он отметил, что с момента внедрения механизмов банки-лидеры увеличили объем средств на счетах эскроу, а застройщики успели оценить плюсы проектного финансирования. По словам Мутко, как только весь рынок перейдет на новую систему, уровень доверия к девелоперам значительно возрастет.

Ранее руководитель аналитического центра "ДОМ.РФ" Михаил Гольдберг высказал мнение, что около 99 % жилья в России через два-три года будет строиться с привлечением проектного финансирования в рамках эскроу.

<https://journal.n1.ru/articles/v-rossii-bolee-poloviny-zhilya-stroyat-s-pomoshyu-proektnogo-finansirovaniya-i-schetov-eskrou/>

Цемент (jcement.ru), Санкт-Петербург, 15 марта 2021

Объем многоквартирного строительства с эскроу в России превысил 50 млн м²

По итогам февраля 2021 года объем строительства многоквартирных домов (МКД) с использованием счетов эскроу в России превысил 50 млн м 2. По новым правилам реализуется свыше 55 % всех проектов МКД, что свидетельствует об успехе реформы финансирования долевого строительства. Об этом сообщается в обзоре Аналитическим центром ДОМ.РФ о многоквартирном жилищном строительстве.

"За последние полтора года на российском рынке жилищного строительства произошли поистине фундаментальные изменения. С помощью перехода на счета эскроу и проектное финансирование выполнено прямое поручение Президента - минимизировать риски покупателей строящегося жилья. Новый механизм фактически исключил появление новых обманутых дольщиков. В свою очередь, застройщики получили надежный, доступный инструмент финансирования своих проектов. Открытые девелоперам кредитные линии уже превысили 3 трлн рублей - на наших глазах появился новый сегмент банковского кредитования, один из самых динамичных в настоящий момент", - заявил генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

Благодаря реформе долевого строительства у застройщиков есть возможность получать банковское финансирование уже на этапе выбора земельного участка, что сокращает их издержки на начальной стадии реализации проекта и ускоряет запуск новых строек. В условиях повышенного спроса на жилье, вызванного снижением ипотечных ставок и реализацией программы льготной ипотеки на новостройки под 6,5 %, новый механизм позволил застройщикам существенно нарастить объемы вывода новых проектов на рынок.

С августа прошлого года площадь запускаемых проектов строительства МКД растет в среднем более чем на 50% к прошлому году. В частности, в феврале запущено 2,6 млн м 2 новых проектов - на 55% больше, чем в феврале 2020 года.

"В то же время даже такого увеличения недостаточно для роста объемов строящегося жилья. Нам нужно строить намного больше - только так удастся выполнить задачи по улучшению жилищных условий граждан, которые поставил перед нами Президент", - подчеркнул Виталий Мутко.

С 1 июля 2019 года все новые многоквартирные дома в стране строятся с использованием эскроу - специальных банковских счетов, которые гарантируют сохранность средств граждан-участников долевого строительства. Застройщик может забрать деньги дольщиков со счета только, когда выполнит обязательства - то есть, после сдачи объекта в эксплуатацию.

По данным информационной системы наш.дом.рф, общий объем жилья в стадии строительства в стране в феврале составил около 91,3-91,9 млн м 2.

География: Россия

Источник: ДОМ.РФ.

Источник фото: Pixabay

Ключевые слова: статистика, строительство

Использование опубликованных на сайте новостных материалов допускается только с упоминанием источника (журнал "Цемент и его применение") и активной гиперссылкой на цитируемый материал.

Поделиться:

12.03.2021 На "ТимлюйЦементе" завершился ремонт вращающейся печи №1

Ремонт запустил подготовку оборудования цеха "Обжиг" к "высокому" строительному сезону.

География: Россия

12.03.2021 Беларусь сократила объем импорта цемента в январе 2021 года на 80 %

Объем экспорта цемента из Беларуси сократился на 29 % к январю прошлого года.

География: Беларусь

12.03.2021 "Азия Цемент" расширяет онлайн сервис для клиентов

Новый сервис упростит взаимодействие клиента с заводом - от заказа до доставки продукции.

География: Россия

11.03.2021 ПГК оптимизирует логистику для нужд покупателей цемента

Теперь средние и малые предприятия получают груз вовремя независимо от заказанного объема.

География: Россия

<https://jcement.ru/content/news/obem-mnogokvartirnogo-stroitelstva-s-eskrou-v-rossii-prevysil-50-mln-m/>

Ньюс.ру (news.ru), Москва, 15 марта 2021

Конец льготной ипотеки близок: драмы не будет

Автор: Петрова Наталья

Как отмена государственных субсидий изменит спрос на недвижимость, цены и доступность жилья

Все хорошее рано или поздно заканчивается. Наглядный пример тому - льготная ипотека. Летом истекает срок программы, призванной помочь россиянам улучшить свои жилищные условия. Справедливости ради стоит сказать, что еще в прошлом году льготная ипотека перестала быть таковой, на ажиотажном спросе цены на жилье взлетели на 10-20%, поставив выгоду от сниженной процентной ставки под большое сомнение. В итоге доступность жилья снизилась. Повыситься ли она после прекращения действия программы - тоже вопрос. Эксперты, опрошенные NEWS.ru, поделились своими прогнозами на этот счет.

Изначально льготная ипотека рассматривалась как временная антикризисная мера в разгар пандемии. Благодаря относительно низкой ставке в 6,5% годовых она должна была поддержать строительную отрасль, стимулируя россиян приобретать квартиры в новостройках. И стимул сработал.

По данным ВЦИОМ, 46% россиян считают недвижимость самым надежным способом хранить деньги. В условиях низкой доходности банковских вкладов и привлекательной льготной ипотеки россияне начали активно вкладываться в недвижимость. В итоге прошлый год оказался рекордным для отечественного ипотечного рынка. В России было выдано кредитов на сумму 4,3 трлн рублей, из которых более 1 трлн рублей пришлись на льготные ипотечные кредиты (более 345 тысяч).

Растущий спрос на ипотеку под влиянием льготной программы привел и к росту цен на жилье: за десять месяцев 2020 года они выросли на 10% (данные ЦБ). По оценкам аналитиков, в отдельных регионах стоимость квадратного метра увеличилась на все 20%. Это признал и глава "Дом.РФ" Виталий Мутко, заявивший, что льготная ипотека стала причиной взлета цен на жилье в десятках городов. По его мнению, если в регионах, где существенно выросли цены, прекратить действие программы льготной ипотеки, то застройщики сами начнут снижать цены.

Похожего мнения придерживается глава ЦБ Эльвира Набиуллина, предложившая сохранить льготную ипотеку в отдельных субъектах РФ с низким спросом на жилье. Москва и Питер в этот список, естественно, не попадают. В Госдуме вообще считают, что госпрограмма должна быть адресной, а не региональной.

Напомним, программа должна была завершиться 1 ноября 2020 года, но ее действие продлили до 1 июля 2021 года. Эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями Алексей Кричевский убежден: льготную ипотеку вообще не нужно было продлевать.

Уже к концу лета 2020 года было понятно, что льготная ипотека - совсем не социальная история, а чисто спекулятивная. Весь дисконт от сниженных ставок по кредитам был "съеден" удорожанием квадратного метра спустя всего три месяца после запуска программы. Все, что происходило и происходит дальше - игра в одни ворота. Никто, кроме застройщиков, уже не выигрывает от этой программы. Она лишь разгоняет цены на рынке, вымывая ликвидные объекты и провоцируя залоговые продажи в 2022-2023 годах.

Алексей Кричевский

эксперт Академии управления финансами и инвестициями

В нынешней ситуации ждать серьезной коррекции цен как минимум до осени не стоит - здесь будет либо минимальный рост, либо стагнация, считает эксперт. При этом данные о росте стоимости квадратного метра за первые два месяца текущего года на 2% Кричевский расценивает как "не совсем соответствующие действительности". Дело в том, что они учитывают желаемую цену для продажи, а не реальную.

Так или иначе, до конца первого полугодия еще возможен рост цен примерно на 3-4%, но после этого начнется их постепенно снижение, - прогнозирует Кричевский.

По его словам, причина здесь не только в завершении программы льготной ипотеки, но и в ожидаемом подъеме ключевой ставки ЦБ, которая повлечет за собой рост ипотечных ставок. Льготная ипотека при этом просто превратится в адресную, либо региональную.

При этом некоторые аналитики не исключают роста цен на недвижимость в перспективе из-за снижения объемов ввода жилья в России. Дефицит качественных предложений на рынке тоже имеется и, надо заметить, растет. Ко всему прочему не стоит забывать про такие объективные факторы, как рост издержек застройщиков, удорожание строительных материалов, транспортных расходов и прочего, которые закладываются в стоимость любого квадратного метра. В убыток себе строить никто, конечно, не будет.

Средняя стоимость квадратного метра в 2020 году выросла по большей части из-за объективных причин: увеличения себестоимости строительства из-за роста цен на строительные материалы, перехода на эскроу-счета и что немаловажно - сокращения объема ликвидного предложения на рынке. Естественно, что льготная ипотека подогрела спрос на рынке и в первую очередь были выкуплены наиболее недорогие квартиры, что не могло не отразиться на расчетах средней стоимости. Но только льготная ипотека вряд ли бы настолько разогрела спрос.

Ильдар Хусаинов

директор риелторской компании "Этажи"

По словам Хусаинова, помимо льготной ипотеки на рынок повлияли нестабильный курс рубля, сокращение доходности банковских вкладов и как следствие - появление на рынке большого объема средств частных инвесторов, которые искали инструменты сохранения и приумножения тех средств, которые до этого хранили на депозитах, а также различного рода меры социальной поддержки, в том числе материнский капитал. Все это в сумме привело к тому, что динамика спроса превысила динамику пополнения объема предложения. Причем не только в сегменте новостроек. На рынке вторичного жилья с июля по декабрь объем предложения снизился на 37,4% и начал постепенно восстанавливаться только в начале 2021 года, отмечает Хусаинов.

По словам эксперта, спрос уже начала постепенно снижаться, он все еще выше, чем в аналогичный период прошлого года, но уже не такой ажиотажный, как мы наблюдали в конце 2020 года. Причин тому три: это насыщение спроса, значительный рост средней стоимости квадратных метров и существенное сокращение объема ликвидного предложения на рынке.

Естественно, спрос не может быть постоянно пиковым, поэтому сейчас он постепенно стремится к более привычным среднемесячным значениям, которые были до пандемии. Конечно, отмена льготной ипотеки на какой-то период приведет к стагнации рынка первичного жилья и по большей части из-за сугубо психологического фактора. Часть потенциальных покупателей, скорее всего, переориентируется на рынок вторичного жилья, - рассуждает Хусаинов.

По мнению Кричевского, доступность квартир - это не только ипотека и цены на недвижимость. В первую очередь, это размер реальных доходов населения, а они стабильно падают с 2015 года: у большинства россиян нет серьезных накоплений, ипотека остается дли них основным инструментом покупки жилья. Как результат - ипотечный портфель вырос с конца 2016 года более чем в два раза, отмечает эксперт.

И сегодня ожидать, что экономика максимально быстро восстановится и доходы населения резко пойдут вверх, не стоит. А раз не будет взлета доходов, то и на повышение доступности квартир рассчитывать нет смысла, резюмирует Кричевский. Для среднестатистического россиянина приобретение квартиры даже в ипотеку, даже по льготной ставке пока остается большой проблемой.

Добавить наши новости в избранные источники

Добавить

<https://news.ru/economics/konec-lgotnoj-ipoteki-blizok-dramy-ne-budet/>

Похожие сообщения (1):

* [ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 15 марта 2021, Конец льготной ипотеки близок: драмы не будет](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/konets-lgotnoy-ipoteki-blizok-dramyi-ne-budet)

Bn.ru, Санкт-Петербург, 15 марта 2021

Как разобраться с тем, что происходит на рынке недвижимости

Автор: Воронина Татьяна

Ситуация на рынке недвижимости сегодня неоднозначная. Даже эксперты расходятся во мнениях насчет того, что происходит со спросом и ценами. Кто-то сообщает о начале стагнации на переоцененной первичке и перетоке спроса на вторичку. Кто-то, наоборот, считает, что цены на вторичке держатся только по инерции и скоро их рост сойдет на нет. А некоторые говорят о том, что удорожание продолжается во всех сегментах рынка и этот тренд не изменится до конца года.

По данным Центра оценки и аналитики BN.ru, за февраль 2021 года средняя цена предложения на первичном рынке недвижимости выросла на 1,78% (2659 руб. с кв. м) и к началу марта составила 151,8 тыс. руб./кв. м. На вторичном рынке она увеличилась на 2,83% (4363 руб. с кв. м) и достигла цифры 158,5 тыс. руб. кв.м.

Динамика средней цены предложения на первичном и вторичном рынке жилья, руб./кв. м

Полные отчеты об общих тенденциях на первичном и вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга вы можете заказать через свой личный кабинет.

Из данных аналитиков BN.ru мы видим, что темпы роста цен на первичном рынке снизились. За февраль квадратный метр подорожал всего на 1,78%, а в конце 2020 года ежемесячная прибавка составляла 4-5%. В то же время вторичка до сих пор показывает более-менее стабильный рост. В феврале +2,83%, в предыдущие месяцы также около 3%.

Мы задались вопросом, почему так происходит. Означает ли это, что спрос с первички из-за ее высоких ценников плавно уходит на вторичку? И не спасает даже льготная ипотека?

И как на рынке недвижимости отражается сегодняшняя инфляция? Все мы видим, как она набирает обороты: привычные товары становятся все дороже и дороже. А как это все может быть связано с ценником на квадратные метры? Что вообще сегодня происходит на рынке? И что нас ждет завтра?

А теперь давайте послушаем наших уважаемых экспертов.

Дмитрий Щегельский, президент НП "Санкт-Петербургская палата недвижимости":

- Если застройщики оперируют большими массами информации: сила и движение спроса, продажи, реакция покупателя на изменение цены и т. п., то собственник квартиры на вторичном рынке имеет очень слабое представление о реальном положении дел.

Продавец на вторичке вкладывает много субъективных факторов в ценообразование своей недвижимости. Среднестатистический собственник склонен повышать цену на свою недвижимость бесконечно. У него нет плана продаж, плана затрат на производство и других факторов, которые влияют на ценообразование у застройщика.

Собственник на вторичке переоценивает свой объект в 99% случаев. Для него важным фактором является тот факт, что сосед в соседнем доме в декабре продал такую же квартиру за столько-то. И продавцу в марте все равно, что в декабре был огромный ажиотаж и многие покупатели готовы были переплатить, лишь бы успеть до конца года. В данный момент цены на вторичке растут по инерции. Думаю, что после майских праздников рост цены предложения прекратится.

Конечно, часть покупателей перешла с первичного рынка на вторичный, потому что многие квартиры на первичке стали неприлично дороги в сравнении с такими же квартирами на вторичке. При этом вторичку купил и живи, а первичку надо ждать, и неизвестно, когда ее получишь, ведь в Петербурге в 2020 году продление сроков сдачи получили примерно 30% новостроек.

Льготная ипотека все еще является фактором, который влияет на продажи в новостройках. Но разница между льготной ипотекой на первичке и обычной ипотекой на вторичке сегодня 1,0-1,5%.

Квартиры в строящихся домах все равно будут покупать по нескольким факторам.

1. Все еще есть категория людей, которые инвестируют в новостройки. Одни для перепродажи, другие покупают впрок - сохраняют средства.

2. В некоторых локациях есть недвижимость именно в новостройках. К примеру, Петровская коса. Здесь квартир старой вторички просто нет. А место считается элитным.

Конечно, когда спрос упадет до критических отметок, то застройщики будут сохранять номинальные цены, но предлагать всевозможные скидки, что по факту является скрытым понижением цены.

Спрос в итоге должен снизиться везде. Экономическая ситуация в стране этому "благоприятствует". Плюс 2020 год был фееричным, и многие покупатели, как я уже говорил, пришли из будущего. Они отменили свои планы купить квартиру в 2021-22 годах и купили в 2020-м.

У недвижимости двойственная природа. С одной стороны, она является товаром, с другой стороны - финансовым активом. И не всегда цены на недвижимость в краткосрочном периоде ведут себя как цены на обычный товар. До кризиса 2008 года цены на недвижимость шли вровень, а то и выше инфляции. После 2008 года цены ведут себя разнонаправленно с инфляцией, и это связано с многими факторами, один из которых - "ручное управление" инфляцией в нашей стране.

В долгосрочном периоде - 10-20 лет - недвижимость увеличивается не меньше, чем происходит рост инфляции. За это недвижимость и любят как тихую гавань для сбережения больших объемов финансов в долгосрочной перспективе.

В 1991-92 годах цены на недвижимость в долларах США выросли в три раза, а в рублях и того больше.

В 1998-99 годах цены в долларах США упали на 30%, но в рублях выросли в 2,5 раза.

В 2008-09 годах цены в долларах США упали на 50%, а в рублях на 40%.

Но с 1991 по 2021 год цены на недвижимость в рублях выросли в 150 раз, а в долларах США в 20 раз.

Как видно, каждый раз в час икс цены на недвижимость в краткосрочном периоде в Петербурге вели себя по-разному, но в долгосрочном только росли.

В 2021 году я ожидаю затухание спроса. Покупателю нужно пережить рост цен 2020 года и почувствовать уверенность в завтрашнем дне.

Следовательно, рост цен затормозится и, вероятно, снизится процентов на пять от сегодняшних показателей. Но потом все вернется на круги своя.

Недвижимость - товар первой необходимости после продовольственного вопроса. Поэтому ее будут покупать всегда, что бы ни случалось с ценами.

Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп":

- Рост цен в одной области тянет за собой рост цен в других областях. У нас постоянно растут тарифы на ресурсы, грузоперевозки. Повышается стоимость материалов, работ, особенно если эти работы проводятся на иностранном оборудовании. Растет и стоимость кредитов - при схеме проектного финансирования этот фактор также очень значим.

Рынок - саморегулируемая система. Будет строиться столько жилья, сколько можно будет продать. Есть законы экономики. Чем выше цена, тем меньше спрос. Вслед за спросом сокращается и количество предложения.

Пока интерес к покупке недвижимости остается на высоком уровне. Проблемы в экономике государства заставляют людей из регионов переезжать в крупные города. Санкт-Петербург является одним из наиболее популярных для переезда мест.

В прошлом году застройщики практически не запускали акций, так как спрос, особенно в последние месяцы, превышал предложение. Сейчас, когда ситуация стабилизировалась, компании снова постепенно возвращаются к акциям.

Мы ожидаем, что 2021 год будет более спокойным и размеренным с точки зрения ценового роста и спроса покупателей.

Алексей Тюлькин, директор по продажам "Альфа Фаберже":

- Я бы выделил несколько факторов стагнации роста цен на новостройки, которые мы наблюдаем в феврале.

Во-первых, сезонность. Продажи квартир в новостройках всегда были достаточно сезонными, когда вслед за всплесками покупательской активности наблюдаются значительные падения. И февраль в этом ряду относится к месяцам не очень активным.

Во-вторых, высокий рост цен на новостройки. По итогам 2020-го он превысил все, даже самые смелые ожидания. Естественно, что после этого людям требуется время, чтобы привыкнуть к новому ценообразованию. Пока многие просто не готовы покупать по новым ценам. Как правило, привыкание занимает не меньше двух-трех месяцев. После этого спрос на новостройки должен вырасти, соответственно, должна немного оживиться и динамика цен.

Если говорить о сегменте вторичного жилья, то он всегда медленнее первичного реагирует на рыночные изменения. Сейчас мы наблюдаем, что после стремительного роста цен на новостройки вслед за ними вверх идут цены на вторичку. Но их динамика более скромная.

Не думаю, что спрос с первичного рынка, особенно пока на нем действует льготная ипотека, будет смещаться в сторону вторички. Просто в моменте, когда разогретые цены на новостройки перестали расти, более инертный сегмент вторичного жилья сохранил свою динамику. Не более того.

Что касается цен и скидок, то торг на вторичном рынке был всегда. Однако на объекты, которые выставляются по ценам, близким к рыночным, он незначителен. Можно рассчитывать на скидку в пределах 50-100 тыс. руб.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (Setl Group):

- По данным консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (Setl Group), за три зимних месяца средняя цена квадратного метра жилья в петербургской новостройке класса масс-маркет увеличилась на 7% (или 10 тыс. руб.) и к концу февраля достигла 152,7 тыс. руб. В пригороде рост составил 8% (или 7 тыс. руб.), до 99,3 тыс. руб.

При этом с начала 2021 года, без учета декабря, рост также существенный. Стоимость метра в петербургских новостройках класса масс-маркет выросла на 5,4% за два месяца нового года, в пригородах - на 5%. Бизнес-класс подорожал на 5,3% с начала года, до 237,6 тыс. руб. Элита прибавила 1,1%, до 394,3 тыс. руб. за кв. м.

Отдельно в феврале рост средних цен в классе масс-маркет в Петербурге составил 4,7%. Поэтому говорить о сокращении темпов прироста явно не приходится.

Рост средней стоимости квадрата объясняется большим объемом объектов на завершающих стадиях строительства и с соответствующей ценой квадратного метра на рынке, выводом новых проектов по достаточно высокой цене в разных городских локациях и сохраняющимся на довольно высоком уровне спросом. В декабре - феврале объем спроса соответствовал показателям зимнего сезона годом ранее.

Мы прогнозируем, что в 2021 году рост цен продолжится. Да, средние цены могут колебаться от месяца к месяцу (как это часто и происходило в более ранние периоды до серьезного роста цен) в зависимости от покупательской активности, объема предложения, стратегий застройщиков и др. Но в целом тенденция роста стоимости квадрата сохранится.

Алексей Лякин, руководитель компании "Только Лучшая Недвижимость":

- Да, однозначно сейчас можно говорить о том, что есть определенный переток спроса на вторичный рынок. Люди видят, что стоимость квадратного метра на вторичном рынке равна стоимости строящихся объектов. При этом главное преимущество готового жилья состоит в том, что можно купить и практически сразу заехать, а не ждать несколько лет.

На мой взгляд, даже если отменят льготную ипотеку, то все равно новостройки будут приобретать. Есть категория покупателей, которые принципиально не рассматривают вторичку, а ищут только объекты на первичном рынке. Это часто инвесторы, которые понимают, что цена на новостройки вырастет и квартиру можно будет дороже перепродать. Кроме того, есть просто любители первички, которым не нравится вторичка из-за сравнительно больших рисков, а также из-за более низкого статуса дома.

Также думаю, что застройщики смогут переломить тренд перетока людей с первички на вторичку: они не будут так часто повышать цены. Кроме того, думаю, что акции и бонусы позволят до закрытия программы получить хорошие продажи. Основные изменения произойдут после окончания льготной ипотеки. Но к тому моменту вторичка может значительно подорожать, и тогда вновь цены на готовое жилье будут выше, чем на строящееся.

Сейчас собственники жилья, еще помня, как им активно звонили и писали покупатели, неохотно делают скидки и не снижают цены на свои объекты. Многие думают, что этот тренд сохранится, и поэтому не спешат как-то стимулировать покупателей. Срок экспозиции объектов незначительно вырос по сравнению с ноябрем-декабрем прошлого года, но при этом если сравнивать с началом прошлого года, то он все равно остался очень коротким.

Георгий Патанин, эксперт по недвижимости, руководитель АН Георгия Патанина, блогер:

- Спрос с первички частично действительно уходит на вторичку: если вам нужна квартира сейчас, к чему ждать окончания строительства? Другое дело, что найти квартиру на вторичке еще сложнее, чем в новостройке. Проблемы с переделкой ремонта, как дополнительные затраты, которые трудно предсказать, - один из поводов отказаться от покупки. Людям, живущим в других городах и планирующим переезд через три - пять лет, прямо сейчас квартира не нужна, для них вторичка - расходы на содержание, риск утраты и другие подобные моменты. У вторичного рынка и у рынка новостроек всегда будет свой потребитель.

Цены еще будут расти, пока действует ипотека с господдержкой, но роста стоимости квадратного метра как в 2020-м в этом году ждать не стоит.

Очень часто если квартиру продает собственник, то цена завышена относительно рынка. Безусловно, в этом случае сделан расчет на скидку. Специалисты рынка оценивают жилье на основе данных о сделках, поэтому стоимость часто близка к рыночной, но даже у них стоит просить скидку. Скидку стоить просить всегда.

Если говорить о зависимости ставок по кредитам и роста стоимости квадратного метра, то практически всегда после заседания ЦБ с решением о снижении ключевой ставки банки снижают ставки по кредитам, застройщики, в свою очередь, повышают цены на квартиры.

Роман Корякин, руководитель Единого центра инвестиций "Переуступки.рф":

- В первые два месяца 2021-го на рынке недвижимости Санкт-Петербурга идет процесс привыкания к тем глобальным изменениям, которые случились в прошлом году. Тогда параллельно с продолжающейся реформой по переходу на эскроу, которая для повышения надежности фундаментально требует повышения стоимости недвижимости, возник фактор коронавируса, приведший к запуску программы льготной ипотеки. В итоге на рынке сформировался двойной фактор роста цен на квартиры. Плюс к этому за счет снижения ключевой ставки, следовательно ставок по вкладам, большая масса денег, которая лежала у людей в банках, также ушла на покупку квартир.

Сейчас рынок жилой недвижимости ожидаемо замедляется, становится более инертным. Цены продолжают идти вверх, но темпы роста падают. Полагаю, что такую ситуацию с более скромным ростом цен мы будем наблюдать до конца текущего года.

Одним из факторов, стимулирующих рост стоимости недвижимости, является инфляция. Если глобально посмотреть на меры, которые принимаются различными странами для преодоления последствий коронавируса, то ничего для поддержки реальной экономики, кроме снижения ключевых ставок и печатания денежных средств, мы не увидим.

Инфляция растет по всему миру, в том числе и в России. Это неизбежно должно привести к обратному плавному повышению ключевой ставки. Но рост цен на недвижимость это не остановит - она продолжит плавно дорожать за счет других факторов.

После глобальных перемен, вызванных переходом отрасли на эскроу, и событий прошлого года впереди на рынке недвижимости нас ждут новые реалии. К лету мы ожидаем завершение цикла привыкания людей к новым ценам на квартиры, окончание программы льготной ипотеки и плавный рост ставки с уже менее стремительным ростом цен на недвижимость. Не думаю, что нас ждет какой-то серьезный спад покупательской способности на рынке жилья. Как показывает практика, в России с 1991 года не было проблем с продажами недвижимости даже в более тяжелые кризисы.

<https://www.bn.ru/gazeta/articles/263502/>

Официальный сайт администрации Калтанского городского округа (kaltan.net), Калтан, 15 марта 2021

Руководитель Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу Ольга Тюрина подвела итоги 2020 года

Руководитель Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу Ольга Тюрина подвела итоги 2020 года

В ходе заседания коллегии Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу руководителем Ольгой Тюриной подведены итоги 2020 года и поставлены задачи на 2021 год.

В минувшем году в Управление поступило 390 898 комплектов документов на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года суммарный показатель по получению услуг снизился на 18,3 %. Это связано, в том числе, с карантинным режимом, в условиях которого оказались жители Кузбасса. При этом количество заявлений, поступивших в электронном виде, возросло на 8,2 %, что свидетельствует о постепенном повышении спроса на бесконтактный способ подачи документов.

В 2019 году Управлением зарегистрировано 42 655 договоров ипотеки, что на 1,8% меньше, чем в 2019 году. Среди них - 131 договор, поданный в рамках реализации Постановления Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 "Льготная ипотека", и 22 договора, поданных в рамках Постановления Правительства РФ от 30.11.2019 № 1567 "Сельская ипотека".

На рынке долевого строительства отмечена значительная активность: договоров участия в долевом строительстве зарегистрировано на 19,4 % больше, чем в 2019 году (2224 и 1862 соответственно). Количество заключенных договоров с использованием эскроу-счетов выросло в 52 раза: с 18 договоров в 2019 году до 932 в 2020 году.

Особое внимание служащими Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу уделялось взаимодействию с кадастровыми инженерами, поскольку результаты их работы влияют на качество оказываемых услуг: проводились мониторинг сведений о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров, ежемесячное информирование органов государственной власти и местного самоуправления о качестве работ, выполненных кадастровыми инженерами - работниками государственных и муниципальных учреждений, а также ежеквартальное направление в саморегулируемые организации кадастровых инженеров сведений о выявленных нарушениях, допускаемых кадастровыми инженерами при формировании ими межевых, технических планов, актов обследования.

Индикатором такого взаимодействия стало снижение количества приостановлений и отказов в государственном кадастровом учете по документам, подготовленным кадастровыми инженерами - работниками организаций, учрежденных органами государственной власти и местного самоуправления Кемеровской области - Кузбасса.

На 01.01.2021 в ЕГРН Кемеровской области - Кузбасса учтено 2 925 897 объектов недвижимости (1 103 537 земельных участков и 1 822 360 объектов капитального строительства), из которых у 5803 (0,2%) в ЕГРН не установлена кадастровая стоимость по причине отсутствия необходимых для ее расчета характеристик. В этой связи работа по подготовке и передаче в органы местного самоуправления перечней объектов с недостающими характеристиками для определения кадастровой стоимости в 2021 году будет продолжена.

Кроме того, наполнению ЕГРН будут способствовать законодательные инициативы Росреестра, принятые в декабре 2020 года: Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" о порядке выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (вступает в силу 29.06.2021) и Федеральный закон от 22.12.2020 № 445-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" о расширении перечня заказчиков комплексных кадастровых работ (вступает в силу 23.03.2021).

В своем выступлении Ольга Тюрина рассказала об утвержденной ведомственной программе цифровой трансформации, в рамках которой планируется провести реинжиниринг бизнес-процессов и разработать цифровую платформу для предоставления государственных услуг в режиме онлайн.

К 2023 году услуги по кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимость и предоставлению сведений ЕГРН планируется вывести на Единый портал государственных услуг (ЕПГУ) за счет создания витрины данных ЕГРН. При этом предоставление и получение сведений будет обеспечено с использованием национальной системы управления данными (НСУД). В результате предполагается, что 96% услуг Росреестра будут предоставляться полностью в электронном виде, в том числе ипотечные сделки (95%) и договоры участия в долевом строительстве (80%).

Важнейшим фактором на пути цифровой трансформации Росреестра и экстерриториальной регистрации сделок, по словам руководителя Росреестра Олега Скуфинского, является цифровизация архивов. Полностью перевести архивы в цифровой формат Росреестр планирует за три года.

<http://www.kaltan.net/node/3979>

74.ru, Челябинск, 15 марта 2021

В Челябинске хотят продлить льготную ипотеку. Разбираемся, что будет с ценами и спросом на квартиры

Автор: Зайкова Ульяна

Центробанк предложил оставить на Южном Урале "дешевые" займы. Эксперты - о том, не вскипит ли рынок

Центробанк рекомендовал продлить в Челябинской области льготную ипотеку

Ранее глава Центрального банка России Эльвира Набиуллина предложила продлить антикризисную программу льготной ипотеки на покупку жилья в новостройках под 6,5% годовых в 24 регионах. В список попала Челябинская область, решение пока предварительное, но региональные власти уже поддержали инициативу. Разбираемся с экспертами, что будет с рынком и не взлетят ли цены на квартиры еще сильнее?

В региональном Минстрое считают, что программа одинаково выгодна как покупателям, так и продавцам.

- Мы очень рассчитываем на продление программы, - прокомментировал и.о. министра строительства и инфраструктуры Челябинской области Юлий Элбакидзе. - Это стало бы последовательным шагом к сохранению доступности жилья для южноуральцев и оказало бы поддержку застройщикам. Программа уже показала свою эффективность, она встряхнула рынок. Например, в Челябинской области за счет реализации программы в 2020 году объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов увеличился на 7,9% по сравнению с 2019 годом. За 2020 год 4662 южноуральца уже получили ипотеку под 6,5% годовых на сумму 8,6 миллиарда рублей.

Растущие цены на квартиры - это нормально?

В девелоперской компании "Весна", которая занимается развитием ЖК "Лесопарковый", отметили, что цены на жилье могут не только расти, но и падать. Челябинцы стали куда более взыскательными. Зачастую клиентам важны не сами квадратные метры, а удобные парковки, нескучные дворы и продуманная инфраструктура. Поэтому сама по себе субсидированная ипотека, считают эксперты, на стоимость жилья влияет не так уж сильно.

- В Челябинске повышение средней цены на квадратный метр связано с несколькими факторами: первое - давно пора! - заявил коммерческий директор девелоперской компании "Весна" Дмитрий Петров. - Мы и так один из самых дешевых городов по этому показателю среди миллионников в России. Второе - это общий запрос населения не просто на бетон и кирпичи, но на качественную жилую среду, продуманные планировки, хорошее благоустройство. Конкретно на нашем рынке цена все больше будет дифференцироваться в связи с удачностью локации, наличием сервисов в шаговой доступности, ликвидностью в дальнейшем.

Если что-то влияет на рост цен, то не льготная ипотека, согласилась с коллегой коммерческий директор застройщика "Икар" Виктория Никольская. Избежать скачка даже в эконом-сегменте, пусть незначительного, не удастся, считает она.

- Пока мы придерживаемся максимальной доступной ценовой политики, но в ближайшее время планируем незначительное повышение цен на ряд объектов, - уточнила Виктория Никольская. - Увеличение стоимости строительства обусловлено целым рядом факторов: полным переходом на проектное финансирование, изменениями в законодательстве, значительным увеличением стоимости строительных материалов.

Продление льготной ипотеки - это закономерное событие, констатировал представитель другого застройщика - "Трест "Магнитострой"". В компании считают, цены будут расти, но не слишком стремительно. Специалистов радует то, что такая ситуация наконец позволит приступить к проектам, которые раньше, в послекризисные годы, откладывали в долгий ящик, когда занимались в основном востребованными панельными домами. Как итог - больше жилья на любой вкус и кошелек. Рынок, подытожили эксперты, не перегревается, а скорее, оправляется после продолжительного упадка.

- Мы, например, уже утоляем спрос покупателя новыми проектами: в пандемийный 2020 год начали строительство ЖК комфорт-класса в центре Челябинска и в центре Копейска, в Магнитогорске активно строится новый загородный поселок. Да, цена за квадратный метр за год действительно изменилась. Тем не менее паника вокруг этого процесса неуместна: цены на жилье лишь возвращаются на уровень 2014-го, - прокомментировал начальник отдела реализации недвижимости и маркетинга "Трест "Магнитострой"" Кирилл Кочкин.

Кто будет брать ипотеку в 2021 году и на что?

Для многих программа льготной ипотеки в 2020 году была возможностью купить первое жилье, теперь таких покупателей станет меньше, на рынке активизируются инвесторы, прогнозируют в Сбербанке. С момента запуска программы в их финансовой организации предложением воспользовались более 4500 челябинцев. Каждый четвертый жилищный кредит - это ипотека с господдержкой.

- Покупка недвижимости в ипотеку - это вложение средств и защита их от инфляции, - прокомментировала начальник управления ипотечного кредитования Челябинского отделения Сбербанка Елена Крикун. - Ежемесячный платеж по ипотеке не вырастет, даже если недвижимость взлетит в цене, повысятся ставки на рынке кредитования или изменится экономическая ситуация.

При всей популярности льготной ипотеки, заверили в банке, плохих заемщиков, которые гасят кредиты с просрочками или вообще не справляются с нагрузкой, минимальное количество.

- Как и в случае с обычной ипотекой, для получения кредита по льготной программе нужно иметь стабильный подтвержденный доход и средства для первоначального взноса. Поэтому с момента запуска программы мы не увидели ухудшения качества нашего портфеля по ипотеке, доля проблемных ипотечных кредитов также существенно не изменилась, - добавила Елена Крикун.

В ВТБ подтвердили - репутация у льготных заемщиков не хуже, чем у обычных.

- Платежная дисциплина клиентов находится на высоком уровне. К ипотеке всегда относятся с наибольшей степенью ответственности, - заверил управляющий ВТБ в Челябинской и Курганской областях Эдуард Громов.

При этом, в банках отметили, если в первую волну льготной ипотеки покупатели ориентировались на новостройки, тем самым подстегивая строительство, то во вторую - присмотрятся уже к вторичному рынку, хоть выгодных 6,5% годовых там не получить. И это правильная стратегия, рекомендуют эксперты.

- Уже сейчас мы видим, что спрос на льготную ипотеку стабилен, но не демонстрирует взрывной рост, - привела цифры руководитель по развитию Райффайзенбанка в Сибирско-Уральском макрорегионе Ирина Ярыгова. - Одна из причин в том, что на фоне популярности госпрограммы в прошлом году объем находящегося в строительстве жилья сократился, а стоимость квадратного метра повысилась. Поэтому сейчас нередки случаи, когда заемщики ориентируются на новостройки, но после получения решения банка и периода поиска подходящего жилья меняют свой ориентир и подбирают жилье из вторичного фонда.

Что советуют риелторы?

Откладывать покупку на фоне продления льготной ипотеки риелторы не советуют, но и идти на необдуманные сделки тоже не стоит.

- Ну вот стоила раньше квартира 2 миллиона, сейчас стоит 2,2 миллиона, надо покупать ее: она больше не будет стоить 2 миллиона, - утверждает директор компании "Форум недвижимость" Игорь Чернядьев. - Это новая реальность: квартиры не будут дешевле, чем были в прошлом году. Цены должны расти, и это хорошая тенденция, если они не будут расти в цене, никто строить не будет. Если б программу льготной ипотеки не продлили, люди старались бы до 1 июля (дата, когда закончится срок действия программы льготной ипотеки, если ее не продлят. - Прим. ред. ) решать свои вопросы, которые хотели решить в ближайшие год-два. Это "прессование" спроса. И тогда мы бы увидели еще больший рост цен. По сути, мы возвращаемся к нормальному рынку после кризиса 2015 года. Появляется баланс спроса и предложения. Формула хорошего рынка такова: недвижимость должна расти в цене на 8% и более в год, процент по ипотеке должен быть 6-7%. Депозиты - не больше 4%. Тогда будут и инвестиционные сделки, и застройщики будут строить.

Другие специалисты по недвижимости указывают на проблему: покупать в Челябинске нечего. Все готовые квартиры разобрали осенью прошлого года, все, что появится в этом году, пока - на стадии фундаментов, заверили агенты. Остались квартиры из сегмента выше среднего, но и спрос на них куда ниже, фиксируют в компаниях.

- В КЖСИ сейчас попробуйте найти готовое жилье! Не найдете! - указал риелтор Лев Шпайзман. - Еще полгода назад застройщики ныли, что жилья много, но продать его не могут. После введения льготной ипотеки вымели все готовое панельное жилье.

По мнению экспертов, опасным станет тот момент, когда все же решат отменить антикризисные меры.

- Темпы строительства будут сохраняться, - продолжил Лев Шпайзман. - Застройщики сейчас после хороших продаж получили много денег, они на эти деньги будут много строить. Но закончится льготная ипотека - кто все это будет покупать? И тогда придется вводить новую, еще более льготную ипотеку, чтобы это все вымести. Потому что цены растут, а доходы населения не так сильно растут.

О старте программы льготной ипотеки мы рассказывали в апреле 2020 года. Изначально она была рассчитана до 1 ноября 2020 года, но в октябре президент Владимир Путин предложил продлить антикризисные меры до 1 июля 2021-го.

После этого в Челябинске резко вырос спрос на квартиры и цены на них. А чуть позже эксперты подсчитали, что перегретый рынок "съел" выгоду от льготной ипотеки. Да и ремонт в новостройках заметно подорожал с начала 2021 года.

<https://74.ru/text/realty/69808643/>

Amurmedia.ru, Хабаровск, 15 марта 2021

Также как все: правительство Хабаровского края становится в очередь за покупкой квартир

На приобретение жилой недвижимости в 2021 году в краевой казне заложено полмиллиарда рублей

Слушать

строительные площадки. Фото: фото ИА AmurMedia

По темпам сдачи жилых домов Хабаровский край в тройке лидеров по стране. Однако перед региональным правительством стоят амбициозные планы, ввести в эксплуатацию до конца года свыше 300 тысяч квадратных метров жилья, рассказали корреспонденту ИА AmurMedia в краевом министерстве строительства.

Без остановок панелевозы курсируют от завода железобетонных изделий до стройплощадки. Монтажники по удлиненному графику, как конструктор, из плит собирают многоэтажные дома:

- До конца года мы должны сдать 4 дома на 23 тысячи квадратных метров. Две высотки планируем передать дольщикам уже этой весной. Сейчас продажи немного упали - это сезонный показатель, так всегда бывает после зимы. Несмотря на то, что изделия из металла подорожали на 30%, выросла и стоимость топлива, цены за квадратный метр сдерживаем. "Квадрат" продаем по 75 - 80 тысяч рублей, - рассказал директор СЗ "Фонд жилищного строительства" Сергей Мазепа.

На ура расходятся однокомнатные квартиры, к жилью большей площади потенциальные новоселы присматриваются дольше. В очередь на покупку жилой недвижимости наравне со всеми готово встать и правительство края. Застройщики, чтобы не ударить в грязь лицом, демонстрируют свой товар.

- Объезжаем стройплощадки, прицениваемся. На покупку квартир для нужд Хабаровского края выделено свыше 500 миллионов рублей. Приобретать недвижимость будем по разным программам: инвалиды, дети-сироты, а также под переселение из ветхого и аварийного фонда. В Хабаровске у нас уже определена цена - 87 тысяч рублей за квадратный метр, в других районах края стоимость значительно меньше, - заявил министр строительства регионального правительства Андрей Чекулаев.

Действующая программа эскроу-счетов зачищает деньги дольщиков. Новые правила на рынке жилого строительства освободили строительные компании от прохождения государственной экспертизы. Из-за нее чаще всего затягивались сроки сдачи объектов.

Правительство края, а также УФАС посчитали прохождение госэкспертизы избыточной и теперь у муниципалитетов, а также региональных властей развязаны руки, они смогут наравне с дольщиками покупать недвижимость на рынке жилья.

строительные площадки

строительные площадки

строительные площадки

<https://amurmedia.ru/news/1072701/>

Похожие сообщения (2):

* [БезФормата Хабаровск (habarovsk.bezformata.com), Хабаровск, 15 марта 2021, Также как все: правительство Хабаровского края становится в очередь за покупкой квартир](https://habarovsk.bezformata.com/listnews/pravitelstvo-habarovskogo-kraya/91986909/)
* [Новости Хабаровска (khabarovsk-news.net), Хабаровск, 15 марта 2021, Также как все: правительство Хабаровского края становится в очередь за покупкой квартир](http://khabarovsk-news.net/society/2021/03/15/135619.html)

Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 15 марта 2021

Объем многоквартирного строительства с эскроу в России превысил 50 млн м?

По итогам февраля 2021 года объем строительства многоквартирных домов (МКД) с использованием счетов эскроу в России превысил 50 млн м2. По новым правилам реализуется свыше 55 % всех проектов МКД, что свидетельствует об успехе реформы финансирования долевого строительства.

<https://www.kvartiranew.ru/news_2021_03_575925.html>

Ежедневные новости. Подмосковье сегодня, Химки, 15 марта 2021

Покупка без опасности

Автор: Тарасова Инга

Подмосковье не первый год решает проблемы обманутых дольщиков. С 2018 года Главгосстройнадзор области инициировал в отношении 40 застройщиков возбуждение уголовных дел. А для ориентира покупателей недвижимости ведомство разработало мобильное приложение "Подмосковные стройки", где можно узнать актуальную информацию о более 3000 возводимых объектах. Об этом и о том, какие еще меры безопасности предприняты в регионе, рассказал руководитель Главгосстройнадзора Подмосковья Артур Гарибян.

Как приобрести жилье в Московской области без рисков?

СВЕТОФОР НАДЁЖНОСТИ

В Подмосковье, как и во всей стране, ввели эскроу-счета при покупке квартиры на этапе строительства. В этом случае деньги покупателя перечисляются не застройщику, а хранятся на специальном счете до тех пор, пока он не получит договор о передаче ключей от квартиры. Компания же строит жилье на кредитные средства, которые после сдачи объекта гасит деньгами с эскроу-счетов. Сегодня по такой схеме дома в Подмосковье строят 50-фирм. Узнать о том, какие дома и по какому принципу строятся, можно с помощью мобильного приложения "Подмосковные стройки". Интерактивная карта и удобные фильтры помогают найти интересующий объект. Если он помечен зеленым - все в порядке, если желтым - идет отставание строительства на полгода, красным - графики серьезно нарушены. В сутки услугами приложения пользуются 2,5 тыс. человек.

- Мы снабдили приложение AR-технологией, не имеющей аналогов в мире, - подчеркнул Артур Гарибян. - С ее помощью, находясь на расстоянии в 1,5 км от объекта, можно навести на него камеру телефона и получить всю необходимую информацию о состоянии объекта.

ПЛАТФОРМЫ ЗНАНИЙ

В помощь покупателю жилья в Подмосковье и платформы ЦИАН, ДомКлик, "Метр квадратный". Все они взаимодействуют с областным Главгосстройнадзором. Ведомство предоставило сервисам информацию о 2840 объектах. Каждый дом, строящийся на территории Подмосковья, подсвечен в соответствии с благонадежностью застройщика.

Метка принудительная и формируется автоматически в цифровом формате. Поэтому речи о какой-либо ошибке или подтасовке быть не может, - уточнил руководитель ведомства.

А еще Главгосстройнадзор передает информацию о 2051 застройщике банкам. Ее получают Альфа и Газпром - банки, Росбанк, Всероссийский банк развития регионов, ВТБ и Сбер. Также в прошлом году ведомство отправило информацию о неблагонадежных застройщиках в "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих" и предотвратило появление 5340 дольщиков "в погонах".

Артур ГАРИБЯН, начальник Главгосстройнадзора Московской области:

- ВЫБИРАЯ ЖИЛЬЕ, НАДО В ПОЛНОЙ МЕРЕ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ВСЕМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ, КОТОРЫЕ СОЗДАНЫ СЕГОДНЯ В ПОДМОСКОВЬЕ. Тогда покупка точно будет в безопасности. Кроме того, вскоре мы полностью отойдем от старой схемы привлечения денег дольщиков и будем использовать только эскроу-счета.

Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 14 марта 2021

На господдержку претендуют более 300 низкорентабельных жилищных проектов

Российские застройщики подали более 300 заявок на господдержку низкорентабельных жилищных проектов, сообщил управляющий директор компании "Дом.РФ" Алексей Ниденс.

Напомним, правительство России в 2021 году выделит на поддержку застройщиков с низкомаржинальными проектами строительства жилья около 6,8 млрд руб. Согласно условиям программы, субсидировать процентную ставку по кредитам смогут те девелоперы, которые реализуют свои проекты в соответствии с законом об участии в долевом строительстве (214-ФЗ) с привлечением средств граждан на счета эскроу.

Строительство должно вестись в тех регионах, в которых среднедушевые доходы за первый квартал 2020 года на 15 или более процентов ниже среднедушевых доходов в целом по России. Кроме того, прогнозные номинальные денежные потоки от проекта жилищного строительства, претендующего на поддержку, должны превышать обязательства по кредиту за весь период менее чем в 1,15 раза, но не менее чем в 1,05 раза. При этом планируемая стоимость строительства проекта в соответствии с проектной декларацией застройщика не должна превышать 500 млн руб.

"На такую поддержку заявилось 12 кредитных организаций, они они видят уже заявки на порядка 300-350 проектов. В случае их успешной реализации будет построено более 3 миллионов квадратных метров жилья", - цитирует Ниденса РИА "Новости".

https://www.irn.ru

<https://xn--90a1aec.xn--p1ai/na-gospodderzhku-pretenduyut-bolee-300-niz/>

ИА Башинформ, Уфа, 14 марта 2021

В Башкирии названы главные причины появления обманутых дольщиков

Автор: Николаев Сергей

Фото: автор

В Башкирии названы главные причины появления обманутых дольщиков Фото: автор

В Башкирии насчитывается свыше 7 тысяч пострадавших участников долевого строительства и 128 проблемных домов расположенных на территории 16 муниципальных образований республики, в основном в Уфе.

Как пояснил и.о. министра строительства и архитектуры РБ Егор Родин, по каждому внесенному в реестр проблемному объекту указана причина возникновения такой ситуации. В основном они связаны с неправильным выбором застройщиком финансовой модели или с его неспособностью найти необходимые средства. На случаи прямого мошенничества приходится лишь небольшая часть проблемных объектов.

Для решения вопроса в Башкирии работает федеральный "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства", который обеспечит ввод 85 домов. В рамках республиканских мер решается вопрос еще по 26 объектам.

В 2019 году республикой самостоятельно были введены в эксплуатацию 14 проблемных жилых домов, восстановлены права 1,5 тысяч обманутых дольщиков. В 2020 году решены вопросы еще по 6 объектам, куда заселилась тысяча человек. Без участия федерального фонда в 2021-2023 годах планируется завершение 26 объектов долевого строительства.

По словам Егора Родина, в настоящее время федеральный закон №214 "Об участии в долевом строительстве" ставит надежный заслон появлению новых проблемных строек и пострадавших людей, прежде всего, благодаря механизму эскроу-счетов. Такой механизм позволит избежать появления обманутых дольщиков на 99%.

<https://www.bashinform.ru/news/1568819-v-bashkirii-nazvany-glavnye-prichiny-poyavleniya-obmanutykh-dolshchikov-/>

Похожие сообщения (7):

* [Уфимские нивы (ufimnivy.rbsmi.ru), Уфа, 15 марта 2021, В Башкирии названы главные причины появления обманутых дольщиков](https://ufimnivy.rbsmi.ru/articles/ekonomika/V-Bashkirii-nazvani-glavnie-prichini-poyavleniya-obmanutih-dolshchikov-716065/)
* [Кызыл тан (kiziltan.rbsmi.ru), Уфа, 15 марта 2021, В Башкортостане названы главные причины появления обманутых дольщиков](https://kiziltan.ru/rus/articles/ekonomika/v-bashkortostane-nazvany-glavnye-prichiny-poyavleniya-obmanutykh-dolshchikov/)
* [Лента новостей Уфы (ufa-news.net), Уфа, 14 марта 2021, В Башкирии названы главные причины появления обманутых дольщиков](http://ufa-news.net/economy/2021/03/14/262531.html)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 14 марта 2021, В Башкирии названы главные причины появления обманутых дольщиков](https://news-life.pro/ufa/278424797/)
* [Russian.city, Москва, 14 марта 2021, В Башкирии названы главные причины появления обманутых дольщиков](https://russian.city/ufa/278424797/)
* [Russia24.pro, Москва, 14 марта 2021, В Башкирии названы главные причины появления обманутых дольщиков](https://russia24.pro/ufa/278424797/)
* [Gorodskoyportal.ru/ufa, Уфа, 14 марта 2021, В Башкирии названы главные причины появления обманутых дольщиков](http://gorodskoyportal.ru/ufa/news/news/68572214/)

Idsmedia.ru, Омск, 14 марта 2021

"Малоэтажная Россия - 2021": итоги конференции

Малоэтажное жилищное строительство стало одной из центральных тем Российской строительной недели. Участники Международной конференции "Малоэтажная Россия 2021" обсудили тренды в отрасли, а также основные проблемы, пути их решения и перспективы.

Заместитель председателя Общественного совета, руководитель комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства при Минстрое РФ Олег Бетин отметил: еще несколько лет назад акцент делали на многоэтажные дома, но сегодня все изменилось. В пандемию вырос спрос на комфортное жилье в домах малоэтажной застройки с благоустроенной территорией и чистым воздухом. Люди больше не хотят покупать квартиры в плотно застроенных микрорайонах. Поскольку строительство финансируется сейчас в основном за счет населения, ориентироваться нужно, прежде всего, на потребителя: отказаться от плотной многоэтажной застройки, создавать комфортные условия для молодых семей и пожилых людей.

О проблемах сельских строителей рассказал вице-президент Союза сельских строителей Владимир Ахъяев. Если в городских условиях в сфере строительства все понятно, упорядочено и индустриализовано, то на селе - сложнее: отсутствует нормальная логистика, не хватает кадров, инфраструктура не развита.

Рынок в силу целого ряда причин не может обеспечить прорыв в строительстве на селе. Для этого необходима плановая экономика - нужна помощь государства в решении проблем освоения территорий, продовольственной безопасности и демографии.

Председатель Комитета ТПП РФ по финансово-промышленной и инвестиционной политике Владимир Гамза рассказал о небанковских источниках финансирования малоэтажной застройки. Он особо выделил такие инструменты, как проектное финансирование и инвестиционное товарищество.

Участники конференции уделили внимание малоэтажной застройке в структуре городских агломераций, в том числе такому новому элементу расселения как экобиопоселение, а также реновации малоэтажного жилья и созданию комфортной среды. Эксперты проанализировали тенденции развития малоэтажного строительства в России, обсудили госпрограммы по строительству, эффективные продажи малоэтажного жилья в проектах комплексного освоения территорий и другие вопросы, представляющие профессиональный интерес.

14.03.2021

\_ZHR4924 (1).jpg

<https://sectormedia.ru/news/sobytiya-stroitelstvo/maloetazhnaya-rossiya-2021-itogi-konferentsii-/>

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 14 марта 2021

Шлагбаум за околицей

Shutterstock

Преграды на пути строительства жилья в сельской местности

На днях в Совете Федерации (СФ) РФ прошел круглый стол на тему "Создание условий для обеспечения жильем граждан в контексте комплексного развития сельских территорий". Открывая заседание, первый заместитель председателя Комитета СФ РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко отметил, что развитие сельских территорий сегодня происходит крайне неравномерно. По его словам, несмотря на динамичный рост агропромышленного комплекса, уровень и качество жизни сельского населения в целом существенно отстают от уровня жизни в городах, что ведет к росту миграционного оттока и утрате освоенности сельских территорий.

Напомним, реализация рассчитанной на пять лет государственной программы "Комплексное развитие сельских территорий", ответственным исполнителем которой является Минсельхоз России, началась в стране в 2020 году. Одним из самых востребованных ее инструментов стала "сельская ипотека". Путем предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке от 0,1 до 3% годовых к 2026 году планируется улучшить жилищные условия 201 тыс. семей, проживающих на сельских территориях. Однако достичь этого установленного в программе показателя можно было бы уже на первом году ее действия. В частности, по данным директора департамента развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства РФ Ксении Шевелкиной, уже в прошлом году было выдано всего 45 тыс. льготных кредитов, тогда как семей, надеющихся получить их, намного больше. В настоящее время в банках скопилось 208 тыс. заявок от желающих воспользоваться такой ипотекой на общую сумму более 400 млрд рублей. Участники разговора в СФ РФ постарались разобраться, почему, несмотря на очевидную востребованность сельской ипотеки, она пока не получила достаточного развития.

По условиям программы "Комплексное развитие сельских территорий" льготные "сельские кредиты" выдаются не только на покупку земельного участка и строительство на нем жилого дома или на строительство индивидуального дома на уже имеющемся участке, но и на покупку квартиры в новостройке, а также готового индивидуального жилого дома. Однако пока все эти возможности используются не в полной мере. Как показал 2020 год, льготные займы выдаются в основном не для строительства индивидуального жилья на сельских территориях, а для приобретения имеющегося жилого фонда. Причиной того, что кредитование индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на селе практически отсутствует, является наличие высоких кредитных рисков, обусловленных низкой ликвидностью индивидуальных домов как предметов залога.

Кроме того, банки не всегда могут оценить реальную себестоимость строительства индивидуального жилого дома. Чтобы точно определить сумму ипотечного кредита, им необходимо знать объем строительных материалов и технологию строительства, используемых для строительства дома, но такая информация нередко отсутствует. Сенаторы считают, что ситуацию могла бы исправить комплексная застройка сельских территорий с применением механизма типового строительства индивидуальных жилых домов. В связи с этим необходимо рассмотреть вопрос о разработке каталога стандартных проектов ИЖС, которые будут строиться как индустриальным, так и хозяйственным способом с понятной себестоимостью в любом исполнении.

Банковские работники также не всегда уверены в компетентности строителей, которые берутся строить жилье на селе за счет кредита. При нынешней сельской ипотеке на строительство жилья требуется заключение договора с подрядной организацией, соответствующий определенным требованиям. При этом подрядных организаций, аккредитованных банком для строительства индивидуальных домов на сельских территориях и имеющих положительный опыт и достаточный объем жилищного строительства, недостаточно.

Больше проектов, хороших и разных!

Директор департамента жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ольга Корниенко согласилась с модератором "круглого стола" в том, что основной проблемой ИЖС на селе является отсутствие доступного ипотечного продукта для строительства либо приобретения индивидуального жилого дома. Чтобы решить эту проблему, Минстрой России сейчас прорабатывает вопрос организации конкурса проектов ИЖС, на основе которых будет проведена типологизация жилых домов на сельских территориях и вообще индивидуального жилищного строительства. При этом должна быть сформирована широкая вариативность проектов ИЖС, чтобы типологизация не превратилась в унификацию и не привела к однотипности проектов. Минстрой также начал работу по предоставлению гарантий гражданам, которые возьмут кредиты под строительство индивидуального жилья, с тем чтобы они были уверены, что за свои деньги получат дом, на который рассчитывали. Сейчас изучается возможность применения эскроу-счетов, которые успешно действуют в многоквартирном жилищном строительстве с применением договоров долевого участия, для покупателей жилых поШлагбаум за околицей мещений по ИЖС либо для заказчиков, которые могут заключать договоры с подрядными организациями.

Министерство уже наметило три направления строительства жилья либо приобретения индивидуального жилого дома, на каждом из которых стремится создать равные условия. На первом задействованы квалифицированные застройщики - это так называемое индустриальное ИЖС. На втором сами граждане могут объединяться в те или иные объединения, например, в жилищно-строительные либо жилищные кооперативы, и привлекать квалифицированных подрядчиков для производства строительных работ. И наконец третий вариант - это когда гражданин сам, своими силами, не привлекая подрядчиков, хочет построить себе дом на своем земельном участке.

Чтобы все эти варианты были одинаково доступны, по мнению Ольги Корниенко, прежде всего необходимо упростить процедуры выделения земельных участков под ИЖС и регламенты согласования начала и завершения строительства. Затем следует внедрить инструменты субсидирования инфраструктуры для индивидуальной жилой застройки. Этот вопрос должен решаться по двум направлениям. Прежде всего, это централизованное обеспечение сетями, и второе - развитие локальных источников обеспечения инженерными услугами. Например, не будет смысла создавать большую канализационную сеть от мощной подстанции для того, чтобы обеспечить поселок, состоящий из двадцати домов. Но при этом уровень комфортности в таком поселке должен быть сопоставим с крупным сельским населенным пунктом. Чтобы все эти меры работали в комплексе, Минстрой России совместно с Минцифрой РФ, "ДОМ.РФ" и отраслевыми органами власти регионов разрабатывает суперсервис строительства индивидуального жилого дома и садового дома, который позволит упростить взаимодействие граждан с органами власти, учреждениями, теми или иными организациями, а также сократить сроки подготовки необходимых для строительства документов: их можно будет представлять в электронном виде. Реализация суперсервиса планируется на едином портале госуслуг и намечается к запуску в семи пилотных регионах: в Москве, Московской и Тюменской областях, республиках Татарстан и Башкортостан, Краснодарском крае и Санкт-Петербурге.

Подойти комплексно

Выступивший на парламентском мероприятии вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз заявил, что финансирование программы "Сельская ипотека" необходимо увеличить. Он также выразил позицию профессионального сообщества по рассматриваемой тематике в целом. Так, в НОСТРОЙ считают, что развитие жилищного строительства на сельских территориях необходимо рассматривать с точки зрения развития ИЖС, где требуются "прорывные" инициативы. Такие инициативы обсуждаются сейчас в рамках разработки "Стратегии социально-экономического развития РФ до 2035 года", где НОСТРОЙ предлагает свои дополнительные меры государственного регулирования, направленные на развитие ИЖС.

Более подробно Антон Мороз остановился на мерах, которые учитывают особенности ИЖС в сельской местности. Он предложил вовлекать в жилищное строительство неиспользуемые земельные участки сельскохозяйственного назначения, а также заброшенные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства. При этом необходимо рассмотреть вопрос о внесении изменений в Федеральный закон № 494-ФЗ в части установления возможности размещения на территории комплексного развития, реализуемого в сельской местности, объектов ИЖС в отсутствие многоквартирных домов.

Помимо этого, предлагается создать стандарты комплексного развития сельских территорий, которые предусматривают оптимизацию архитектурно-градостроительных планировок с учетом специфики сельской жизни. При этом должны быть учтены все виды сельских территорий: пригородные территории, аграрные районы, удаленные районы, районы с неблагоприятными климатическими условиями и др., а также географические и национальные особенности территорий. Кроме того, нужно разработать комплекс мер по стимулированию частных инвесторов, реализующих проекты комплексного развития на сельских территориях, в том числе в целях расселения аварийных домов. В качестве таких мер докладчик привел налоговые льготы, бесплатное предоставление земельных участков под компактную жилищную застройку, включая инженерную подготовку площадки, снижение требований к застройщикам при участии в аукционе на заключение договора комплексного развития территории, предусмотренного 494-ФЗ, программы льготного лизинга строительной техники. Отдельно он отметил, что для оказания методологической помощи местным администрациям целесообразно разработать пакет мер по стимулированию внебюджетных инвестиций в жилищное и инфраструктурное строительство на сельских территориях.

Среди прочего Антон Мороз указал на необходимость развития местных строительных организаций, осуществляющих строительство на удаленных сельских территориях, в том числе на кооперативной основе. Это позволит создавать новые рабочие места в сельской местности, развивать на сельских территориях индустрии местных строительных материалов с радиусом логистического плеча не более 250 километров.

4,1 млрд рублей предусмотрено в федеральном бюджете на финансирование сельской ипотеки в следующем году. Еще 1,16 млрд рублей будет дополнительно выделено из резервного фонда Правительства РФ

Цитаты в тему:

Сергей Степашин, председатель Общественного совета при Минстрое России:

"39% сельского жилищного фонда не имеет водопровода и 50% - канализации. Именно эта тема должна стать одной из самых приоритетных в деятельности министерства"

Антон Мороз, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ):

"Рассмотрение перспектив развития села невозможно в отрыве от развития малых городов, преобладающая часть которых находится в окружении сельских поселений"

<https://www.stroygaz.ru/publication/item/shlagbaum-za-okolitsey/>

Похожие сообщения (1):

* [News-Life (news-life.pro), Москва, 14 марта 2021, Шлагбаум за околицей](https://news-life.pro/tatarstan/278391386/)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 14 марта 2021

Доходнее депозита: петербуржцы предпочитают вкладам инвестиции в жилье

Автор: Зубова Елена

Доля инвестиционных сделок на рынке жилья Петербурга в 2020 году увеличилась и продолжит рост: упавшая в последние годы доходность от этого вида частных вложений все же оказывается выше доходности по банковским вкладам или ценным бумагам.

После перехода застройщиков на эскроу-счета доходность вложений в строящееся жилье сократилась, поскольку необходимость обслуживать кредиты заставила девелоперов выводить на рынок квартиры без "котлованных" скидок. До изменения в законодательстве, купив квартиру на начальном этапе строительства и перепродав после завершения проекта, можно было заработать 15% годовых, сегодня доходность сократилась до 10%.

Заработать на перепродаже стало сложно в том числе из-за роста числа желающих вложиться в недвижимость.

"Большинство инвесторов покупают сейчас такие квартиры с целью сохранить сбережения, и только отчаянные оптимисты - с целью приумножить", - говорит Надежда Калашникова, директор по развитию компании "Л1".

По мнению Руслана Сухий, руководителя фонда коллективных инвестиций "Рентавед", в следующем году на перепродаже можно будет заработать еще меньше - 6-10% годовых, а можно и вовсе остаться в нуле.

Участники рынка указывают на другие возможности. Роман Корякин, руководитель Единого центра инвестиций, ратует за переуступки. По его расчетам, квартиру по договору цессии можно найти на 5-25% дешевле, чем у застройщика. "А если использовать ипотечное плечо или рассрочку от физлица, можно выйти на доходность 35-50% годовых и даже выше", - уверяет он.

Еще один вариант - приобретение "убитой" квартиры в центре города, ремонт и перепродажа. По словам Руслана Сухий, в этом случае можно заработать 15-30%. Но не только на этом. "Прибыльны сегодня точечные проекты, которые возводятся в районах с невысокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой", - говорит эксперт. А вот в проекты массовой застройки желающим получить серьезный доход он вкладываться не советует.

Случайные вложения

Доля инвестиционных сделок, как правило, плохо поддается статистике. Как поясняет Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп", узнать реальную цель приобретения можно только со слов покупателя.

В последние 2-3 года доля инвестсделок оценивалась в 25-30%. А по итогам 2020 года она еще подросла. Руслан Сухий оценивает ее в 53,4%. В то же время, по его словам, часто инвесторы совершали эмоциональные и не очень обдуманные покупки квартир.

"Многие, поддавшись панике, стали инвесторами, можно сказать, случайно", - соглашается Роман Корякин. По его расчетам, доля сделок выросла незначительно - на 4-6 процентных пунктов, а в некоторых компаниях даже снизилась. Так, в СК "Инвестторг" в последние месяцы она опустилась до 5-10%, в то время как обычно составляла 40-50%.

Но большинство застройщиков все-таки говорят о росте. Например, в "Л1" доля инвестиционных покупок составляла обычно 20%, по итогам года выросла на 5 п. п.

Ирина Соловьева, коммерческий директор Санкт-Петербургского территориального управления группы "Эталон", оценила рост инвестиционных сделок до 10 п. п. "Интерес к инвестициям в недвижимость подогрела ипотека с низкой ставкой, а также новости о налогообложении банковских депозитов и снижении доходности вкладов до 3-4%. Дополнительной мотивацией послужил и рост цен на недвижимость", - уточняет она.

Ольга Ульянова, кроме того, указывает на сегмент апартаментов, предназначенных именно для частных инвесторов. "Пока доля апартаментов в структуре инвестиционных сделок не превышает 2-2,5%, что связано с российским менталитетом: россияне не готовы открывать все свои доходы перед государством, для них неочевидна выгода стороннего управления", - объясняет она.

Частных инвесторов не испугало и введение эскроу-счетов. Наоборот, реформа стимулировала рост интереса к недвижимости, отмечает Роман Корякин.

"Инвестиции в недвижимость, реализуемую по новой схеме финансирования, позволяют минимизировать риски покупателя и дают уверенность, что объект будет построен в срок", - подчеркивает Ирина Соловьева.

Перспективы роста

Сегодня частные инвесторы столкнулись с проблемой. В течение 2020 года на волне высокого спроса предложение сократилось, в первую очередь ушли ликвидные квартиры. Однако сейчас предложение, по прогнозам, будет подрастать.

"В январе ситуация несколько улучшилась после открытия продаж в нескольких новых крупных проектах", - отмечает Анастасия Новгородская, директор по продажам и маркетингу СК "Инвестторг".

В то же время, уверена Ирина Соловьева, хотя недвижимость будет по-прежнему привлекательна для инвесторов, найти ликвидный и высокомаржинальный объект станет сложнее.

Прогнозы по росту доли инвестиционных сделок разнятся. Например, Анастасия Новгородская полагает, что в ближайшие годы доля инвестсделок будет стабильной - 10-15% в общем объеме первичного рынка.

"В ситуации, когда цены на недвижимость достигли максимума, а рынок переходит на проектное финансирование, доля сделок будет сохраняться на невысоком уровне", - поясняет она.

Но есть и более оптимистичные прогнозы. "Косвенную поддержку рынку окажет налогообложение банковских депозитов, которое будет стимулировать дополнительный инвестиционный спрос на жилую и встроенную коммерческую недвижимость", - полагает Ирина Соловьева.

Роман Корякин в числе факторов увеличения доли инвестквартир называет трудности перехода на эскроу. Чтобы схема прижилась, потребуется еще 5-7 лет.

"Сегмент будет прирастать за счет не только частных инвесторов, но и крупных компаний. Они смогут использовать надежное жилье для диверсификации инвестиционного портфеля", - добавляет он.

Также не стоит забывать про ипотеку с государственной поддержкой. Банки чуть снизили требования к заемщикам, и участники рынка ожидают много дефолтов. В результате этого на рынок могут хлынуть залоговые квартиры. Аукционы по продаже залогового жилья также можно использовать для инвестиционных сделок.

<https://www.dp.ru/a/2021/03/12/Dohodnee_depozita/>

Похожие сообщения (1):

* [MSN (msn.com), Москва, 14 марта 2021, Доходнее депозита: петербуржцы предпочитают вкладам инвестиции в жилье](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/доходнее-депозита-петербуржцы-предпочитают-вкладам-инвестиции-в-жильё/ar-BB1ez2pg)

Глубокая жизнь (deepcool-ma.com), Киев, 13 марта 2021

Число эскроу-проектов выросло в 2,5 раза

За год в Санкт-Петербурге доля проектов, реализуемых через эскроу-счета, увеличилась в 2,5 раза.

По данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", за год доля предложения жилья на первичном рынке, которое продается через эскроу, выросла в 2,5 раза - с 15% до 39%. С каждым годом число таких проектов будет увеличиваться. Среди объектов, стартовавших в 2020 году, их доля достигает почти 60%. Например, в феврале холдинг Setl Group и Банк "Санкт-Петербург" заключил договоры на финансирование строительства 3-5 очередей проекта "Солнечный город. Резиденции" на общую сумму 6 млрд рублей сроком до декабря 2023 года. ЖК "Солнечный город. Резиденции" - малоэтажный проект квартальной застройки в Красносельском районе. Здесь предполагается строительство около 300 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Завершить возведение 3-5 очередей планируется в 3 квартале 2022 года.

В связи с переходом на эскроу, меняются и стратегии застройщиков. "Ранее большой объем квартир реализовывался на старте строительства по более низким ценам для привлечения дольщиков. При использовании новой схемы финансирования девелоперы планируют продажи более равномерными темпами, сохраняя объем предложения и на высокой стадии готовности объектов", - прокомментировала ситуацию на рынке руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" Ольга Трошева.

Число эскроу-проектов выросло в 2,5 раза

<https://deepcool-ma.com/chislo-eskroy-proektov-vyroslo-v-25-raza/.html>

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 13 марта 2021

В Туле построят по эскроу пять домов

жкбалтийский.рф

"Банк ДОМ.РФ" профинансирует на 850 млн руб. строительство второго этапа ЖК "Балтийский" в Туле. Об этом "Стройгазете" сообщили в пресс-службе банка.

Всего будет построено пять пятиэтажных домов на 376 квартир. Сдать объекты планируется в четвертом квартале 2022 года.

По информации пресс-службы, в настоящее время в Тульской области с использованием счетов эскроу возводится 52% новостроек (364 тыс. кв. метров). Всего в регионе строится 699 тыс. кв. метров жилья.

Ранее "СГ" сообщала, что по итогам февраля 2021 года объем многоквартирных домов, строящихся с использованием счетов эскроу в России, превысил 50 млн кв. метров или 55%.

<https://www.stroygaz.ru/news/item/v-tule-postroyat-po-eskrou-pyat-domov/>

Похожие сообщения (2):

* [STnews.ru, Санкт-Петербург, 13 марта 2021, В Туле построят по эскроу пять домов](https://stnews.ru/rossiya/89551-v-tule-postroyat-po-eskrou-pyat-domov.html)
* [Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 13 марта 2021, В Туле построят по эскроу пять домов](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/v-tule-postroyat-po-eskrou-pyat-domov/)

Чехов.Net (chexov.net), Чехов, 13 марта 2021

Глава Алтая требует выполнения обязательств перед дольщиками ЖК

Автор: Chexov

БАРНАУЛ, 12 мар - РИА Новости. Губернатор Алтайского края Виктор Томенко потребовал выполнить все обязательства перед дольщиками ЖК "Парковый" в Барнауле и предотвратить банкротство застройщика "Барнаулкапстрой", сообщает пресс-служба регионального правительства."Губернатор края Виктор Томенко обратил особое внимание всех участников совещания на необходимость предотвратить любые угрозы банкротства "Барнаулкапстроя". В качестве основной задачи глава региона обозначил полное выполнение всех имеющихся обязательств перед участниками долевого строительства, в том числе и в ЖК "Парковый". Органам власти края поручено обеспечить максимальное содействие администрации Барнаула в этом процессе", - сообщает пресс-служба, уточняя, что этой теме было посвящено отдельное совещание у губернатора.

Также пресс-служба уточняет, что "Барнаулкапстрой" пытаются обанкротить недобросовестные кредиторы. Администрация Барнаула, которая является учредителем компании, принимает меры для защиты застройщика, в том числе в суде.

"Несмотря на то, что предыдущее руководство компании (в отношении которого возбуждено уголовное дело) допустило целый ряд нарушений и ошибок, текущее состояние самого предприятия можно охарактеризовать как устойчивое. АО СЗ "Барнаулкапстрой" располагает достаточным объемом активов для исполнения всех своих обязательств перед кредиторами. А также в настоящее время компания реализует несколько экономически эффективных проектов.

Текущие финансовые трудности носят временный характер и для их преодоления выработан целый ряд мер", - говорится в сообщении.

Ранее сообщалось, что люди, купившие квартиры в ЖК "Парковый", написали открытое письмо губернатору, в котором отметили, что рискуют стать первыми в России "обманутыми дольщиками по эскроу-счетам". Они посетовали, что строительство практически заморожено, а застройщика "Барнаулкапстрой" в ближайшее время могут признать банкротом. Томенко пообещал вмешаться в ситуацию и посоветовал администрации города найти варианты достроить дом, чтобы "сохранить лицо".

<https://chexov.net/glava-altaia-trebyet-vypolneniia-obiazatelstv-pered-dolshikami-jk/>

Novostroy.su, Москва, 13 марта 2021

В росте цен на жилье виноваты инвесторы и шаткость российской экономики. Аналитики рассказали, что может повлиять на ситуацию

Автор: Божко Юлий

В феврале 2021 года спрос на новостройки в Петербурге вырос на 5%, а в Ленобласти - на 10%. При этом средняя цена "квадрата" в агломерации сейчас на 26% выше, чем в феврале 2020-го, отмечают аналитики dataflat.ru. Тем временем, выручка (поступления на счета застройщиков, продавцов, эскроу-счета) от продаж квартир и апартаментов в новостройках в Петербурге и Ленобласти оказалась на 34% выше, чем год назад. Novostroy.su узнал у участников рынка, что влияет на сверхвыручку девелоперов и цены, а также какие тренды смогут восстановить баланс на рынке.

Сейчас, по мнению Дмитрия Синочкина, шеф-редактора NSP, прибыль застройщиков растет из-за того, что рынок (благодаря высокому спросу) позволяет поднимать цены. А цены растут отчасти - из-за льготной ипотеки, отчасти - из-за увеличения инвестиционного спроса.

"В стране фактически не осталось активов, в которые можно было бы вложить деньги, чтобы уберечь их от инфляции. Насколько хватит этого драйвера - судить не берусь. Эксперты оценивают объем выведенных из банков средств в 3-4 трлн рублей. Если банки поднимут ставки по депозитам - давление на рынок немного ослабнет...", - полагает аналитик.

Как отмечает Надежда Калашникова, директор по развитию компании "Л1", возросшая выручка не означает сверхрастущие прибыли для компаний.

"Важно помнить, что за прошлый год существенно увеличились и затраты на материалы, работы, транспортные расходы. Кроме того, сейчас большинство объектов строится при помощи проектного финансирования, следовательно, застройщикам приходится еще и платить проценты по кредитам. Так что по сути прибыль девелоперов не только не увеличилась, но даже снизилась. Сейчас стабильный спрос на жилье поддерживают несколько факторов. Во-первых, это доступная ипотека. Пока действует программа, люди будут стараться успеть решить свой квартирный вопрос. Даже те, кто откладывал это дело в долгий ящик. Во-вторых, сейчас недвижимость активно скупают инвесторы. Введение налога на банковские вклады, нестабильный курс рубля и доступная ипотека еще больше повышают инвестиционную привлекательность недвижимости", - комментирует участник рынка.

"Действительно, несмотря на то, что квартиры в новостройках выросли в цене, этой зимой мы в агентстве наблюдали повышенный спрос на первичном рынке. Немаловажный фактор в этой ситуации то, что недвижимость традиционно считается у населения надежным и понятным способом сохранить и инвестировать денежные средства. Поэтому даже высокие цены на новостройки не препятствуют застройщикам найти своего покупателя", - соглашается Игорь Баярунас, председатель брокерского комитета Санкт-Петербургской палаты недвижимости, генеральный директор АН "Адмирал".

Следить за развитием новых проектов жилья в Петербурге и Ленобласти можно с помощью телеграм-бота Novostroy.su.

Novostroy.su узнал у девелоперов Москвы и Петербурга какие они строят рабочие планы на весну 2021 года. Спойлер: рынок начинает приходить в норму.

Novostroy.Live Похожие лайвы по данной теме

7 марта 2021 4900 Мнения

5 марта 2021 646 Мнения

1 марта 2021 1754 Мнения

Квартиры от застройщиков с акциями

Все спецпредложения

В росте цен на жилье виноваты инвесторы и шаткость российской экономики. Аналитики рассказали, что может повлиять на ситуацию

Девелоперы: весной 2021 рост цен неминуемо остановится, новых строек станет больше, покупателей могут "завалить" акциями

Власти намерены "отправить" крупных девелоперов застраивать жильем "депрессивную" Россию

Названы районы Петербурга, где сильнее всего подорожает жилье в ближайшие полгода

<https://www.novostroy.su/news/comments/v-roste-tsen-na-zhile-vinovaty-investory-i-shatkost-rossiyskoy-ekonomiki-analitiki-rasskazali-chto-mozhet-povliyat-na-situatsiyu/>

Этажи (j.etagi.com), Тюмень, 12 марта 2021

В России объем многоквартирного строительства с эскроу превысил 50 млн кв м

Этот механизм позволяет минимизировать риски покупателей строящегося жилья

По итогам февраля нынешнего года объем строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу по стране превысил 50 миллионов квадратных метров. Реформа финансирования долевого строительства показывает хорошие результаты, ведь по новым правилам реализуется свыше 55% всех проектов МКД. Об этом сообщили в обзоре ДОМ.РФ.

"За последние полтора года на российском рынке жилищного строительства произошли поистине фундаментальные изменения. С помощью перехода на счета эскроу и проектное финансирование выполнено прямое поручение президента - минимизировать риски покупателей строящегося жилья", - заявил генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

Он подчеркнул, что механизм фактически исключил появление новых обманутых дольщиков. Застройщики получили надежный и доступный инструмент финансирования своих проектов.

Сообщение В России объем многоквартирного строительства с эскроу превысил 50 млн кв м появились сначала на Журнал "Этажи".

<https://j.etagi.com/novosti/v-rossii-obem-mnogokvartirnogo-stro/>

Томский обзор (obzor.city), Томск, 12 марта 2021

"Строительной отрасли нужна перезагрузка": губернатор Томской области провел заседание штаба по реализации нацпроектов

Автор: Кайгородова Катерина

Строительной отрасли Томской области необходима перезагрузка, заявил сегодня, 12 марта, в ходе заседания регионального штаба по реализации национальных проектов губернатор региона Сергей Жвачкин.

Участие в совещании приняли руководители департаментов администрации Томской области, главы муниципальных образований, руководители строительных и проектных организаций, представители банков и другие.

"Два года мы реализуем национальные проекты в сфере строительства, цель у которых одна - улучшение качества жизни населения. По планам национального проекта "Жилье и городская среда" к 2030 году в Томской области должно строиться не менее 900 тыс. кв. метров жилья в год. Это в два раза больше, чем мы имеем сегодня. За 10 лет мы должны построить более 7 млн кв. метров жилья. Нам предстоит обновить 20% всего жилищного фонда Томска. Мы также должны соблюдать правило - в каждом новом жилом районе Томской области должны быть школы, детские сады, поликлиники и все необходимое для комфортной жизни", - сказал в своем выступлении Сергей Жвачкин.

Фото: Серафима Кузина

Он также отметил, что не менее важная задача национального строительного проекта - это сокращение аварийного жилья. В частности, сегодня из него требуется переселить более 9 тыс. жителей Томской области, расселив при этом почти 130 тыс. кв. метров аварийного жилья.

"Задачи национального проекта сложны, и мы должны это понимать. Строить по-старому больше нельзя. В частности, в регионе очень медленно идет переход на новый механизм стройки через эскроу-счета. В 2020 году по такой схеме возводился только один проект в регионе. Это значит, что строители сдают не столько, сколько нужно области, а столько, сколько могут привлечь оборотных средств. Нужно более оперативно внедрять этот новый механизм финансирования строительства жилья и расширять предложение на рынке", - подчеркнул губернатор.

За три года в Томской области должно исчезнуть понятие "обманутые дольщики", заявил губернатор. Для этого в регионе создан специальный фонд, заключено соответствующее соглашение с федерацией. За прошедшие годы на решение проблем обманутых дольщиков было направлено почти 1,5 млрд рублей, что помогло обрести жилье более 2 тысячам семей.

Фото: Серафима Кузина

"Сегодня на строительном рынке Томской области два крупных игрока - ТДСК и "Карьероуправление". И при всем желании, они своими силами не справятся с глобальными задачами, которые стоят перед регионом в плане строительства. На этом рынке нужны новые участники. Потребители ждут новых предложений. Необходима конкуренция и в цене, и в качестве жилья. То, что крупные компании практически ушли из центра и строят, в основном, в Томском районе - это серьезная проблема. Ситуация меняется, но слишком медленно. Поэтому все муниципалитетам необходимо создать свою градостроительную систему", - сказал Сергей Жвачкин.

Губернатор также поручил в кратчайшие сроки разработать региональную программу по развитию жилищного строительства на селе с учетом льготной федеральной ипотеки, которая заработает с 1 июля 2021 года:

"Огромные сложности сегодня со стройками на селе. В сельских районах, где даже решены инфраструктурные вопросы, найти и привлечь строителей - серьезная проблема. Бизнесу необходимо гарантировать спрос на построенное жилье и продумать другие механизмы стимулирования. Мы ждем хорошей помощи от льготной федеральной ипотеки. Впервые наши люди будут получать ипотеку, под которую можно покупать землю, строить или выкупать готовое жилье".

Фото: Серафима Кузина

Сергей Жвачкин подчеркнул, что в настоящий момент в регионе, и особенно в областном центре, спрос на новое жилье значительно превышает предложение.

"Еще два года назад у всех строительных компаний было около трех тысяч свободных квартир на балансе, сегодня их ноль. То, что спрос опережает предложение - это огромный стимул для строителей. Мы должны определить пути, по которым в ближайшем будущем пойдет строительная отрасль региона ", - подытожил глава региона.

В свою очередь, заместитель губернатора по строительству и инфраструктуре Евгений Паршуто отметил, что, согласно Указу Президента от 4 февраля 2021 года 32 тысячи семей должны ежегодно улучшать жилищные условия разными способами. Качество городской среды также должно улучшаться каждый год на 3%.

"В целом строительная сфера Томской области, если говорить не только о жилищном, но и промышленном и гражданском строительстве, показала рост относительно других отраслей. Мы поднялись на 13% к уровню 2019 года. При этом ввод жилья составил 450 тыс. кв. метров - это 33-й результат по России. Показатель на человека составляет 0,42 метра, против 0,55 средне-российского. Это 52 место по стране", - сказал Евгений Паршуто.

Фото: Серафима Кузина

При этом в Томске и Томском районе проблема дисбаланса продолжает расти, подчеркнул замгубернатора. Так, в Томском районе показатель ввода жилья на человека составляет 2,76 кв метра. По нацпроекту к 2030 году он должен достигнуть 3 кв. метров на человека. Таким образом, Томский район уже перевыполнил план почти в три раза. В Томске же этот показатель составляет 0,25 кв. метров на человека.

"Что происходит сегодня в областном центре? Более тысячи с семей с одобренными банками льготными кредитами ищут и не могут найти предложение нового жилья. Как объяснить томичам, которые не хотят становится сельскими жителями, почему для них нет приемлемых вариантов в городе? При этом цена на квадратные метры растет", - сказал Евгений Паршуто.

Свое влияние на сферу жилищного строительства в регионе оказал и переход на форму строительства готового жилья двух крупных строительных компаний - ТДСК и "Карьероуправления". Но особенно негативную роль сыграла ситуация с введением норматива парковочных мест - с момента его принятия темпы строительства в Томске постоянно уменьшаются.

"При низкой покупательной способности на гаражные и парковочные места у людей, которые берут жилье в ипотеку, у строителей остается один-единственный путь - оставлять большие пространства между домами, то есть, попросту разбазаривать землю. Требуется профессиональное решение этой проблемы в зависимости от типа жилья, его расположения, принципов действия норматива по строительству парковок. Тема парковочного пространства - один из ключевых регуляторов развития территорий, и ее нужно рассматривать в комплексе с проблемой развития общественного транспорта. Новые районы, которые мы строим, должны быть обеспечены общественным транспортом", - подчеркнул Евгений Паршуто.

Фото: Серафима Кузина

Он также рассказал, что последние три года в регионе уменьшается количество разрешений, выданных на строительство: в 2018 году их было выдано 37, в 2020 году - всего 21. Запас жилья, который прежде составлял ни один млн кв. метров, сегодня сократился до 760 тысяч. С 2016 года объемы ипотечного кредитования выросли в два раза - в 2020 году выдано 13,3 тыс. кредитов почти на 30 млрд рублей. Хорошую динамику показала ставка по ипотеке: на первичном рынке сегодня она составляет 6%, на вторичном - 7,5%.

"В планах на 2021 год - введение 474 тыс. кв. метров нового жилья - это рост почти 5% к уровню 2020 года. И у нас есть возможность реализовать эти планы. Это 29 многоквартиных домов, 17 из которых будут введены в абсолютном плановом режиме. Есть и 8 проблемных объектов, которые будут строиться в том числе с использованием механизмов регионального фонда", - сказал замгубернатора.

Он также напомнил, что уже четвертый год реализуется программа "Формирование комфортной городской среды". Но она решает лишь часть задач, связанных с благоустройством дворов и общественных пространств. Индекс качества комфортной среды рассчитывается по 36 показателям. По состоянию на 2019 год Томская область по шести своим городам имеет показатель 167 из 360. По итогам 2020 года плановый уровень - 174 балла (от 180 баллов начинаются благоустроенные города). В этом отношении выше показатель у Северска - 193 балла. К 2024 году для Томской области установлен результат 206 баллов.

"На территории томской агломерации определены 10 перспективных площадок для многоэтажного жилищного строительства, всего их 27. Их суммарный потенциал - 2,3 млн кв. метров, население - 80 тысяч человек. По каждой площадке сегодня либо в процессе, либо уже подписана дорожная карта. Сейчас главное - определить перечень инфраструктурных объектов, которые в зависимости от графиков ввода жилья, должные получить решение по финансированию, проектированию и строительству этих объектов. Аналогичная работа должна быть проведена и в сельских территориях", - сказал замгубернатора.

Фото: Серафима Кузина

Евгений Паршуто также отметил, что в городах, в первую очередь в Томске, должна быть налажена работа в рамках новых возможностей по федеральному закону о комплексном развитии территорий. Уже подготовлен законопроект о комплексном развитии территорий в Томской области, в установленном порядке он будет вынесен на обсуждение экспертами и принятие в областной думе. Это и станет основой той стратегии, которая должна быть разработана до 2023 года.

"Считаю, что регион готов к выполнению целей и показателей национальных проектов. Но требуется донастройка многих процессов и принятие ряда стратегических документов, а также системная работа - строителей, глав муниципалитетов, федеральных и региональных структур, руководителей банков. Через стройку можно решить большое количество задач регионального развития", - подытожил Евгений Паршуто.

Микрорайон "Радонежский" в Томске:

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Микрорайон "Северный парк":

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Микрорайон "Южные ворота":

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Игорь Фаткулин

Фото: Серафима Кузина, Игорь Фаткулин

Подписывайтесь на наш телеграм-канал "Томский Обзор".

Власть, Город, Городское благоустройство, Недвижимость и строительство, Томская область губернатор Сергей Жвачкин замгубернатора национальный проект строительство жилье ипо "Строительной отрасли нужна перезагрузка": губернатор Томской области провел заседание штаба по реализации нацпроектов

<https://obzor.city/article/659688---stroitelnoj-otrasli-nuzhna-perezagruzka-gubernator-tomskoj-oblasti-provel-zasedanie-shtaba-po-realiz>

Advis.ru, Санкт-Петербург, 12 марта 2021

Золотые метры: подешевеет ли жилье в Казани в 2021 году

По мнению игроков рынка недвижимости, спрос на жилье в Казани в текущем году снизится. Однако предпосылок для снижения цен, которые в 2020-м выросли на 10-20%, отсутствуют. Максимум, удорожание может замедлиться

"В период пандемии подскочила стоимость квадратного метра. По росту цен Казань оказалась на 3 месте по стране, уступив Москве и Санкт-Петербургу. Мы, как министерство строительства, ратуем за соблюдение баланса между ценами и спросом. Перекос в сторону цен приведет к кратному уменьшению продаж, а у населения сократятся возможности для покупки квартир. Мы всегда говорим застройщикам: посмотрите, насколько актуальны и обоснованы цены. Они могут работать в течение определенного периода, а в перспективе отрицательно скажутся на спросе и предложении", - сказал замминистра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Ильшат Гимаев на круглом столе о развитии рынка жилья и ипотеки.

Сегодня портал Urbanus.ru опубликовал совместный с аналитической платформой BnMAP.pro рейтинг доступности жилья, в котором столица Татарстана заняла последнюю строчку. Для покупки квартиры в среднем сегменте казанцам понадобится 152 зарплаты.

В рейтинг вошло девять городов: Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Казань, Нижний Новгород, Уфа, Краснодар и Тюмень. Лидером стал Краснодар, где, в среднем, для покупки жилья понадобится 78 зарплат. В первую тройку также вошли Тюмень и Уфа.

Дешевле не будет

Руководитель Абсолют Банка в Казани Ольга Васянина сообщила, что средняя стоимость жилья в столице РТ за год увеличилась на 12-20%. На начало марта 2021 года средняя цена на вторичном рынке составила 94 тысячи рублей, в новостройках - порядка 108 тысяч.

"В итоге новостройка, которая будет готова к заселению через полтора-два года, стоит сегодня дороже точно такой же по метражу и этажности готовой квартиры. Кроме того, в новостройке еще надо будет вложиться в ремонт. Это еще минимум 10-15% от стоимости жилья", - сказала Васянина.

По ее словам, среди районов Казани самым престижным и дорогостоящим является квартал возле центра семьи "Казан", ограниченный улицами Чистопольской, Сибгата Хакима, мостом Миллениум и ул. Декабристов. Средняя стоимость квадратного метра новостроек там приближается к 150 тысячам рублей, на вторичном рынке - свыше 100 тыс. рублей за м2.

"Даже в хрущевках на этой "золотой миле" метр стоит более 90 тысяч рублей. На втором месте - исторический центр, Вахитовский район", - сказала руководитель Абсолют Банка в Казани.

По ее словам, средний чек по ипотеке за год на готовые квартиры вырос с 2 -2,2 млн рублей до 2,8-3 миллионов. Однако причиной послужил не только рост стоимости жилья, но уменьшение суммы первоначального взноса, а также выбор заемщиков в пользу более просторных квартир. На первичном рынке средний ипотечный чек за год не изменился и составляет 4 млн рублей.

"Наш опыт показывает, что пока это предел финансовой нагрузки, который может позволить себе среднестатистический ипотечный заемщик при покупке квартиры в новостройке в Казани", - сказала Васянина.

По мнению топ-менеджера, предпосылок для снижения цен на жилье в 2021 году нет. В лучшем случае, их рост замедлится до 7-10% в год.

"Новостройки точно не подешевеют. Главные причины - переход на эскроу-счета, удорожание стройматериалов и рабочей силы. Вторичка будет расти в цене постепенно, но после завершения госпрограммы летом 2021 года возможен заметный скачок стоимости", - сказала Васянина.

Руководитель отдела новостроек агентства недвижимости "ФЛЭТ" Наталья Ильина отметила, что лидирующие позиции по продажам в 2020 году заняли застройщики, которые в рамках совместных с банками программ предлагали клиентам субсидированные ставки по ипотеке, которые были еще ниже, чем по льготной программе. В целом, спрос на квартиры был высоким, и количество продаж возросло в 4 раза, по сравнению с предыдущим годом.

Цены на жилье, по ее словам, в истекшем году росли стремительно. "Бывали моменты, когда мы одобряли клиента, и нужно было выходить на сделку, но цена изменялась таким образом, что первоначальный взнос клиента оказывался недостаточным", - рассказала Ильина.

Игра на понижение

Стоимость жилья категории "стандарт" к концу 2020 года возросла с 80-90 тыс. рублей до 115-130 тысяч. "Сейчас в городе нет цен в 100 тыс. руб. за кв. м?, нас это очень беспокоит. В пригороде Казани цены составляют 120-130 тыс. за кв. м?. Цены жилья комфорт класса достигают 150 тысяч за кв. м?. Поэтому без субсидированных ставок в рамках программ банков и застройщиков нам в этом году будет туго. Поскольку эйфория прошла, все, кто хотел купить квартиры, сделали это, люди будут подходить к покупке жилья более расчетливо, избирательно, выбирая программы и застройщиков, оставаясь с теми, кто будет бороться за клиентов", - сказала Ильина.

Ее точку зрения поддержали представители банков, заявившие о необходимости совместных с застройщиками программ, дающих возможность для дополнительного снижения ставок. Руководитель управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования отделения "Банк Татарстан "ПАО Сбербанк" Леонид Захаров рассказал, что в 2020 году у стройкомпаний появилась возможность задействовать и механизм проектного финансирования.

"В результате, мы можем посчитать эффективную ставку по проектному финансированию, снизить ставку по ипотеке, которая, например, по программе для семей с детьми составляет 0,7%, на весь срок кредита она может достигать 3,3%. Это выгодно застройщику, позволяя ему экономить средства, что, в итоге, скажется на цене. Эти инструменты будут внедряться. Мы работаем над расширением пула партнеров и программ, которые позволят клиентам не переплачивать и приобретать жилье по приемлемой цене в удобном месте", - сказал он.

3 марта президент РТ Рустам Минниханов заявил журналистам, что, несмотря на снижение ипотечных ставок за последние годы и их госсубсидирование в рамках различных программ, кредитная нагрузка для населения остается непосильной, а жилье - недоступным. Например, по программе под 6,5% на выплату процентов у заемщиков уходит существенная сумма. По мнению руководителя региона, необходимо дальнейшее снижение ставок.

"У нас отрицательная демография. В этом нет ничего удивительного: молодая семья не имеет шансов купить квартиру. Нужны доступное арендное жилье, низкие ставки по ипотеке", - сказал Минниханов.

Руководитель ипотечного центра ПАО "Промсвязьбанк" Вероника Никитина рассказала, что для повышения доступности жилья в ПСБ реализуется программа ипотеки для военных, которые являются зарплатными клиентами банка, где ставки составляет 3,99% годовых. "Мы готовы масштабировать этот проект. В некоторых регионах ведется работа по созданию таких же льготных условий для сотрудников бюджетных организаций", - сказала Никитина.

Управляющий директор по ипотеке банка ВТБ в Татарстане Вероника Чаброва рассказала, что в 2020 году жителям республики было предоставлено 15,8 тысяч жилищных кредитов. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года продажи в данном сегменте выросли на 38% - до 35,3 млрд руб. На приобретение готового жилья было выдано 6,7 тысяч займов на 14,4 млрд рублей (+3%). На покупку недвижимости в строящихся домах оформлено 4,4 тысяч кредитов на сумму 12 млрд рублей (+45%). "Мы в рамках совместных программ субсидирования с региональными застройщиками предлагаем выгодные условия жилищного кредитования, где предоставляется скидка на ставку по ипотеке", - сказала Чаброва.

Пандемия и цены

Представители застройщиков отметили, что, помимо льготной ипотеки, спровоцировавшей повышенный спрос на жилье, рост цен обусловлен подорожанием строительных материалов и услуг, сложностями с привлечением рабочей силы на стройки из-за закрытых границ и так далее. Начальник отдела продаж строительной компании ЮИТ в Казани Екатерина Ибрагимова отметила, что индексация цен на жилье была в пределах 20%. В конце года образовался дефицит предложения.

"Сейчас мы ждем старта продаж в новых проектах, поскольку потребители по-прежнему желают улучшить жилищные условия", - сказала Ибрагимова.

Заместитель генерального директора ООО "Ак Барс Девелопмент" Руслан Сагитов отметил, что цель программы льготной ипотеки - не рост спроса на недвижимость, а возможность улучшения жилищных условий для населения.

"Драйвером рынка стало желание людей улучшить жилищные условия. Безусловно, льготная ипотека стимулировала спрос на недвижимость - люди просто стремились воспользоваться данным инструментом поддержки. благодаря данной программе для многих стартом стала не однокомнатная, а двухкомнатная квартира. Но при этом важно учитывать, что цены не просто выросли с появлением такого выгодного продукта, как льготная ипотека. Рынок столкнулся с логистическими проблемами у поставщиков сырья, возникшие из-за пандемии, сложностями с привлечением трудовых ресурсов на стройки из-за закрытых границ. Например, возросла цена на арматуру и другие строительные материалы. Все это повлияло на стоимость строительства", - сказал Сагитов.

<http://advis.ru/php/view_news.php?id=CD634D7E-2EE7-954C-BFDB-7A71D2140536>

РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 12 марта 2021

Разоблачение аттракциона: кто заработал на льготной ипотеке

В России продолжается дискуссия о продлении программы льготной ипотеки - кредитов под 6,5% на покупку жилья в новостройках. Изначально программа должна была действовать до 1 ноября 2020 года, затем ее продлили до 1 июля 2021 года.

На этой неделе президент Владимир Путин поручил правительству совместно с Банком России представить предложения о реализации льготных ипотечных программ в 2021-2024 годах. Председатель Банка России Эльвира Набиуллина уже заявила, что негативного эффекта от продления льготной ипотеки на покупку жилья в новостройках можно избежать, отставив эту программу лишь в 24 российских регионах. Петербурга в списке регионов, где могут продлить льготную ипотеку, нет.

О том, почему в Петербурге активный рост цен на жилье перекрыл выгоду, которую покупатели могли бы получить от льготной ипотеки, рассуждает генеральный директор международной консалтинговой компании Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

Николай Пашков, генеральный директор в Knight Frank St Petersburg:

"По моей просьбе отдел исследований Knight Frank St Petersburg провел небольшой, но любопытный анализ: взяли одинаковые квартиры в масс-маркете на начало и конец 2020 года и рассчитали ежемесячный ипотечный платеж по ставке на начало года и по льготной на конец года. Мы не брали элитное жилье, потому что ипотека, в основном, инструмент масс-маркета, учитывали в расчетах квартиры от студий до трехкомнатных. Поскольку квартиры к концу года стоили в среднем на 29,7% дороже, хотя ипотека стала дешевле, месячный ипотечный платеж оказался больше, чем до начала действия программы. Платеж увеличился от 4 до 17 тыс. руб. в месяц в зависимости от типа квартиры. Чем просторнее квартира, тем больше цена и выше ипотечный платеж. То есть, весь эффект от снижения кредитной ставки был быстро и с лихвой перекрыт ростом цен.

www.adv.rbc.ru

"Весь эффект от снижения кредитной ставки был быстро и с лихвой перекрыт ростом цен"

А рост цен, в свою очередь, был спровоцирован высоким спросом, который стимулировала та самая льготная ставка. Наложилось удешевление кредитов, которое привлекло покупателей, тревожные ожидания, которые, как при любом кризисе, сами по себе подогревали рынок, плюс значительное сокращение объема предложения на рынке в 2020 году. Совокупность этих факторов привела к резкому росту цен. Если предыдущие год рост цен на "первичке" в масс-маркете был на уровне 5-10%, то в прошлом году он без малого составил 30%.

Читайте на РБК Pro

Как мир борется с ростом цен на еду - Bloomberg Золотые правила частного инвестора на рынке ценных бумаг Назло Бузовой: зачем тиктокеры живут в одном доме и учатся петь Еще по одной: топ-3 акций алкогольных компаний для покупки в 2021 году

Растущих рынков в России не так много. Это Москва, Петербург и несколько крупных городов миллионников. Большинство рынков в регионах не растет, и девелоперы там себя достаточно сложно чувствуют, там не высокие цены, приходится работать с относительно небольшой маржой. Там поддержка со стороны государства, безусловно, оправдана. Но на рынке Петербурга, что наглядно показало наше исследование, эта поддержка привела к росту цен.

Как этого можно было избежать? Если бы я принимал решение о запуске льготной ипотеки или участвовал в обсуждении этого механизма, я бы подумал о введении ограничивающих факторов, которые позволят избежать роста цен. Например, чтобы объекты с льготной ипотекой аккредитовывались и девелоперы принимали на себя обязательства фиксировать цены, не поднимать их выше уровня инфляции, 10%.

"Поддержка со стороны государства привела к росту цен"

Что будет рынком, если программу льготной ипотеки не продлят для городов с наибольшим ростом цен на жилье и подпитка рынка из-за дешевых кредитов пропадет? Понятно, что большинство покупателей ограничены в средствах, и для них цена чаще всего является определяющим критерием выбора. Как повышение цены может сократить платежеспособный спрос, так и рост ставки, который приводит к увеличению месячного платежа, также может сократить спрос.

Изначально идея была благая - не дать рухнуть девелоперским компаниям, поддержать их на тот момент, было оправданно. Но для таких горячих рынков, как Петербург, это дало побочный эффект в виде роста цен. Конечно, можно было бы изначально более тонкими настройками предотвратить этот рост, но что сделано, то сделано.

"Ситуацию уже не изменить. Рост цен уже состоялся, обратно его девелоперы отыгрывать не будут"

Ситуацию уже не изменить. Рост цен уже состоялся, и как показывает практика, обратно его девелоперы отыгрывать не будут. Новые цены уже заложены в финансовые модели. Сейчас многие, если не большинство девелоперов уже сидят на проектном финансировании, все это согласуется с банками. Существенно снизить цены вряд ли получится".

Мнение спикера может не совпадать с позицией редакции

Подготовила: Мария Тирская

Фото: PhotoXPress.ru

<https://www.rbc.ru/spb_sz/12/03/2021/604b74a29a79473336b61f03>

DomostroyDon.ru, Ростов-на-Дону, 12 марта 2021

Жители Ростовской области в феврале вновь начали массово скупать квартиры в новостройках

Фото: ЖК "Красный Аксай" | застройщик "ЮгСтройИнвест"

Управление Росреестра по региону зарегистрировало на 42,46% больше договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) в феврале 2021 года по сравнению аналогичным периодом прошлого года. В Ростове-на-Дону этот показатель увеличился на 38,10%.

В феврале, по сравнению с январем, в Ростовской области число зарегистрированных сделок с "долевыми" договорами выросло на 34,3%. В Донской столице количество сделок увеличилось на 28,78%, говорится в отчете ведомства.

Всего в феврале текущего года в Ростовской области было зарегистрировано 1805 ДДУ, из них 989 - с использованием ипотечных средств. В том числе 982 ДДУ в Ростовской области заключено с использованием эскроу-счетов.

В Ростове-на-Дону в феврале заключили 1584 ДДУ. Почти 880 договоров было зарегистрировано с использованием ипотечных средств. Кроме этого, в прошлом месяце в рамках сделок с недвижимостью было открыто 1195 эскроу-счетов.

Муниципальное образование Январь, 2021 год Февраль, 2021 год

Всего С использованием ипотеки Всего С использованием ипотеки

Аксайский район 21 4 89 30

г. Батайск 28 25 82 50

г. Волгодонск 1 1 1 1

г. Новочеркасск 22 4 3 1

г. Ростов-на-Дону 1 230 636 1 584 879

г. Шахты 0 0 2 0

г. Азов 0 0 5 4

г. Таганрог 42 8 39 24

Всего: 1 344 678 1 805 989

В прошлом месяце в Ростовской области доля ДДУ заключенных с использованием ипотечных средств выросла на фоне аналогичного периода прошлого года на 63,74%. В Ростове-на-Дону этот показатель поднялся на 63,69%.

Январь ознаменовался спадом спроса на рынке первичной недвижимости Ростова

В сравнении с предыдущем месяцем, в феврале доля ДДУ заключенных с использованием ипотечных средств в Ростовской области выросла на 45,87%. В Ростове-на-Дону увеличение составило 38,21%.

За год доля сделок с открытием эскроу-счетов в Ростовской области увеличилась на 184,15%. В Ростове-на-Дону динамика составила 165,56%. В феврале на Дону было открыто на 42,69% больше эскроу-счетов, если сравнивать с данными за январь этого года. Ростов-на-Дону улучшил свой показатель на 37,20%.

Как видно из графика, все больше ДДУ заключается с использование счетов-эскроу.

Доля строящихся домов, где продажи осуществляются без использования эскроу, продолжает сокращаться. Основная причина здесь кроется в том, что застройщики стали активнее переходить на проектное финансирование. Кроме этого, к концу 2020 года из-за ажиотажного спроса сократилась доля предложений таких квартир.

Если рассмотреть структуру заключенных договоров по муниципальным образованиям, Ростов-на-Дону остается безоговорочным лидером.

Тройка лидеров после Донской столицы изменилась относительно январского топ-листа. С небольшим отрывом первое место по количеству заключенных ДДУ занимает Аксайский район. На втором месте расположился Батайск. А вот Таганрог, который лидировал в январе, опустился на третье место. Следует отметить, что первые в этом году договора "долевки" были заключены в Азове и Шахтах.

Автор: Александр Гаврилов, Жанна Собко

Квартиры в новостройках на любой кошелек

до 1,5 млн. / до 2 млн. / до 3 млн. / до 4 млн. / до 6 млн. / свыше 6 млн.

В каталог

<https://www.domostroydon.ru/statyi/obzory/zhiteli-rostovskoy-oblasti-v-fevrale-vnov-nachali-massovo-skupat-kvartiry-v-novostroykah>

ЕРЗ (erzrf.ru), Москва, 12 марта 2021

По схеме эскроу сегодня в России возводится более 55% многоквартирных домов

Эти и другие данные содержатся в новом обзоре многоквартирного жилищного строительства, подготовленного специалистами Аналитического центра ДОМ.РФ.

Фото: www.twitter.com

Отраженная в исследовании положительная динамика объемов строительства многоквартирных домов (МКД) - как в целом, так и с использованием эскроу - свидетельствует об успехе реформы долевого строительства, отмечают аналитики госкорпорации.

Представленные в обзоре цифры говорят сами за себя:

• по состоянию на 1 февраля в стадии строительства в РФ находилось 91,7 млн кв. м жилья, из них 55,4% возводилось по схеме проектного финансирования с использованием эскроу;

• за месяц доля проектов с использованием эскроу выросла на 1,8 п.п.;

• по итогам февраля объем жилищного строительства по схеме проектного финансирования с эскроу превысил 50 млн кв. м, достигнув уровня 50,8 млн кв. м (против 49,1 млн кв. м по итогам января);

Фото: www.cont.ws

• в феврале объем строительства МКД в России стабилизировался, оставаясь в течение месяца на уровне второй половины января 2021 года;

• объем запусков новых проектов в феврале 2021 года составил 2,6 млн кв. м (+55% к февралю 2020 года);

• рост выхода новых проектов наблюдается на протяжении семи месяцев: с августа 2020 года по февраль 2021 года запущено 20,2 млн кв. м нового жилья (+54% к аналогичному периоду прошлого года);

• в феврале 2021 года застройщики разместили в системе нашдом.рф разрешения на ввод в эксплуатацию МКД общей площадью 2,3 млн кв. м (+13% к февралю 2020 года).

Фото: www.m-news.ru

Комментируя обнародованную статистику, генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко (на фото) заметил, что стремительный рост популярности новой схемы финансирования и объемов возводимого по ней жилья обусловлены рядом факторов:

1) новый механизм фактически исключил появление новых обманутых дольщиков;

2) застройщики получили надежный, заранее покрывающий все ожидаемые расходы, инструмент банковского финансирования своих проектов;

3) банковское финансирование доступно уже на этапе выбора земельного участка, что сокращает издержки на начальной стадии реализации проекта и ускоряет запуск новых строек.

Фото: www.bn.ru

"Открытые девелоперам кредитные линии уже превысили 3 трлн руб. - на наших глазах появился новый сегмент банковского кредитования, один из самых динамичных в настоящий момент", - подчеркнул Мутко.

Он также отметил, что в условиях повышенного спроса на жилье, вызванного реализацией госпрограммы льготной ипотеки на новостройки под 6,5%, проектное финансирование позволило застройщикам существенно нарастить объемы вывода новых проектов на рынок.

"В то же время даже такого увеличения недостаточно для роста объемов строящегося жилья", - признал руководитель ДОМ.РФ. - Нам нужно строить намного больше - только так удастся выполнить задачи по улучшению жилищных условий граждан, которые поставил перед нами Президент", - обозначил перспективы отрасли Виталий Мутко.

Фото: www.note.taable.com

<https://erzrf.ru/news/po-skheme-eskrou-segodnya-v-rossii-vozvoditsya-boleye-55-mnogokvartirnykh-domov>

Kp.ru, Москва, 12 марта 2021

Эскроу-счет

Рассказываем про эскроу-счет простыми словами: как его открыть в банке, в чем преимущества и недостатки, а также нюансы при покупке квартиры

Андрей Абрамов

Журналист "КП"

Вячеслав Приймак

Руководитель направления

ипотечных программ ГК "Инград"

Юлия Кочаровская

Руководитель юридической фирмы

"КОДЕСТ", предприниматель

Эльдар Керимов

Адвокат

Елена Иванкина

Завкафедрой управления недвижимостью

и ЖКХ факультета рыночных технологий

ИОМ РАНХиГС

Александр Козлов

Коммерческий директор

"Концерн РУСИЧ"

Марина Агафонова

Налоговый консультант

Про эскроу-счета в России широко начали говорить в 2019 году. Тогда же был введен закон, что отныне любая покупка квартиры с договором долевого участия (ДДУ), состоится только по такому принципу. Новая мера возникла неспроста: в стране стало слишком много обманутых дольщиков. Новаторский механизм должен минимизировать риски покупателей. Вместе с экспертами "КП" рассказывает про особенности счетов эскроу в банке.

Что такое эскроу-счет простыми словами

- Эскроу - специальный банковский счет, который используется для того, чтобы снизить риски при оплате услуги. Плательщик вносит деньги в банк, после чего они замораживаются или, если использовать профессиональную терминологию, депонируются. Вторая сторона договора получит эти деньги только после того, как выполнит свои обязательства. Если говорить применительно к рынку недвижимости, то обязательство - ввод дома в эксплуатацию, - объясняет руководитель направления ипотечных программ ГК "Инград" Вячеслав Приймак.

Закон о переходе застройщиков на эскроу-счета вступил в силу в июле 2019 года. До июля 2020 года раскрытие счетов - то есть передача денег застройщику - происходила только после того, как клиент оформлял все документы на недвижимость. Сейчас деньги переводят компаниям, когда они получили разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Для простого покупателя это не играет никакой роли.

- Если дом в эксплуатацию по каким-то причинам не введен, сроки задержаны и покупатель с этим не согласен, то деньги со счета эскроу возвращаются непосредственно ему, - говорит коммерческий директор "Концерн РУСИЧ" Александр Козлов.

Кстати, эскроу-счет используют не только при оформлении договора долевого участия. Для чего он еще нужен, "КП" объяснила налоговый консультант Марина Агафонова. Эскроу используются для:

купли-продажи недвижимости и земельных участков;

купли-продажи товаров, работ, услуг и прав на результаты интеллектуальной деятельности;

покупки и продажи акций, долей участия.

Если вы решите открыть подобный счет в банке, то наверняка столкнетесь и с другими профессиональными терминами, которые не встретишь в бытовой речи. Мы попросили простыми словами объяснить понятия руководителя юридической фирмы "КОДЕСТ" Юлию Кочаровскую.

Депонент - лицо, которое вкладывает деньги. Если говорить о недвижимости - покупатель квартиры.

Бенефициар - лицо, которое получит эти деньги, но только при достижении определенных обстоятельств.

- Дольщик кладет деньги на эскроу-счет, а бенефициар - застройщик - получит их только после регистрации договора купли-продажи квартиры. Если он обанкротится, деньги не пропадут, арест на них не наложить и не списать, - пояснила юрист.

Как открыть эскроу-счет в банке

Порядок действий схож с открытием обычного банковского счета. Главные нюансы в том, что нужно установить условие, при котором деньги получит вторая сторона. Если речь о покупке квартиры по ДДУ, то процесс в большей степени автоматизирован.

Определиться с целью

Сегодня эскроу в России в обязательном порядке используют при покупке недвижимости по договору долевого участия. Но вы можете также открыть подобный счет и при прочих сделках, о которых упоминали выше.

Выбрать банк

Не все российские банки оказывают подобную услугу. У одних нет на это разрешение ЦБ, другие намеренно его не получают по своим бизнес-мотивам. Есть важный нюанс, если говорить про эскроу относительно покупки с ДДУ. Открыть такой счет можете только в банке, который является эскроу-агентом объекта, где вы собрались приобрести недвижимость.

Открыть расчетный счет

Сначала вы должны завести в выбранном банке расчетный счет. Отметим, что это правило не действует, если речь про договоры долевого участия.

Оплатить комиссию

Если мы говорим про эскроу безотносительно покупки квартиры по ДДУ, то придется заплатить за обслуживание такого счета. Ставки у всех разные, но не фиксированные. Банки берут определенный процент с той суммы, которую вы размещаете у них. При покупке квартиры у застройщика оплачивать ничего не нужно.

Собрать документы

В случае покупки жилья, вам понадобится проект договора долевого участия. Все бумаги получите у застройщика, которые продает вам квартиру. Также нужен паспорт. Если вы по своей инициативе открываете эскроу, то перечень необходимых документов вам дадут в банке. Среди них договор-основание (в каком случае бенефициар получит деньги), серия заявлений, образцы подписей.

Перевести деньги на счет

Процедура ничем не отличается от классических способов положить деньги в банк. Если вы берете ипотеку, то деньги также поступят на эскроу. После этого необходимо отправиться в Росреестр и зарегистрировать договор долевого участия.

Плюсы эскроу-счета

По просьбе "КП" адвокат Эльдар Керимов выделил основные плюсы счетов эскроу.

Гарантия получения денег застройщиком, при полном исполнении своих обязательств.

В случае расторжения сделки, счет закрывается автоматически, а деньги возвращаются покупателю.

Возможность для сторон прописать в договоре, какие документы станут для банка доказательством совершения сделки.

Счет эскроу нельзя арестовать, а на денежные средства обратить взыскание - долги по налогам, штрафам, алиментам и т. д.

Исключен риск потерять деньги из-за банкротства или мошенничества застройщика, защита интересов покупателя от долгостроя.

- Главный плюс - 100% гарантия от недостроя. Дома, строящиеся по эскроу, уже профинансированы банком. Работы будут вестись вне зависимости от спроса в моменте. Еще одним косвенным плюсом системы эскроу стало усиление контроля за качеством строящихся объектов и их экономикой. Банки понимают, что в случае банкротства застройщика им придется выполнять обязательства перед дольщиками, поэтому они не пропускают на рынок слабые и некачественные проекты, - добавил руководитель направления ипотечных программ ГК "Инград" Вячеслав Приймак.

Минусы эскроу-счета

Когда нововведение входило в федеральное законодательство, то казалось, что от него будут лишь плюсы. Но опрошенные "Комсомолкой" эксперты смогли назвать и минусы счетов-эскроу. Адвокат Эльдар Керимов перечисляет такие нюансы.

1. До перевода застройщику деньги заблокированы, и депонент может их вернуть, только если расторгнет договор. Законное основание для расторжения - неисполнение обязательств застройщиком. То есть просто так вернуть деньги "потому что передумал", уже нельзя.

2. Не все банки в России имеют лицензию для работы со счетами эскроу.

3. Если это не сделка по договору долевого участия, то лицо, которое вносит депозит, должно заплатить комиссию - обычно 0,7-1%.

4. Повышение цен на новостройки, поскольку застройщики на период строительства вынуждены кредитоваться у банков.

- При банкротстве застройщика банк вернет вам только те средства, которые вы внесли на счет. Проценты на средства, размещенные на счетах эскроу, не начисляются. Это означает, что вы потеряете, как минимум, на инфляции. Важно отметить, что при банкротстве застройщика вам возвращают только тело кредита. Заплаченные проценты по ипотеке никто не компенсирует, - добавил руководитель направления ипотечных программ ГК "Инград" Вячеслав Приймак.

- В первую очередь минусы счетов эскроу почувствовали застройщики, которым приходилось пересчитывать финмодели и подстраиваться под новую систему финансирования. Также усложнилась процедура уступки прав по договору долевого участия. Для покупателей, которые предпочитали прокручивать свой капитал на недвижимости, а не на депозитах или акциях, процедура эскроу усложнила перепродажу, - отмечает коммерческий директор "Концерн РУСИЧ" Александр Козлов.

Популярные вопросы и ответы

Что лучше: эскроу, банковская ячейка или аккредитив?

Для гарантированных расчетов также применяются такие финансовые инструменты как аккредитив и банковская ячейка.

Банковская ячейка - это аренда сейфа в банке. Наиболее часто применяется при приобретении недвижимости. Покупатель арендует у банка сейфовую ячейку и кладет туда наличные деньги. После госрегистрации перехода права, продавец предъявляет банку договор купли-продажи и забирает деньги.

Аккредитив - обязательство банка перевести средства клиента получателю, когда тот выполнит ранее оговоренное условие. Аккредитивы применяют в торговых сделках коммерческие организации. Банк становится посредником в сделках. Если продавец подтвердит поставку, ему переведут деньги.

- Что лучше? Все зависит от статуса участников сделки (юрлицо или физлицо) и ее правовой природы, в частности, предмета договора. Аккредитив чаще используется юридическими лицами и широко применим по договорам поставки. При этом следует иметь ввиду, что банковская ячейка используется для расчетов наличными, а аккредитивы и эскроу-счета - только для безналичных платежей, - объяснил адвокат Эльдар Керимов.

Есть ли особенности у эскроу-счета при покупке квартиры у застройщика?

- Счет эскроу позволяет "блокировать" денежные средства покупателя до момента завершения строительства и получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Единственная особенность заключается только в том, что клиент обязан открыть счет не в удобном для себя банке, а в том, который является эскроу-агентом в конкретном ЖК, - отвечает Вячеслав Приймак.

Можно ли открыть несколько эскроу-счетов?

- Да. Если клиент приобретает несколько объектов - он открывает несколько эскроу-счетов. Никаких ограничений в их количестве не существует, - пояснил Приймак.

Что делать с эскроу, если квартира покупается по переуступке договора долевого участия?

- Если квартира приобретается по переуступке, которая ранее была приобретена через эскроу, то счет не открывается, а переводится уже имеющийся с предыдущего покупателя на нынешнего. Счет остается неизменным, на него внесены деньги, ему присвоен номер и он подлежит раскрытию по факту ввода дома в эксплуатацию. Соответственно осуществляется процедура перевода имеющегося счета, а не открытие нового, - пояснил коммерческий директор "Концерн РУСИЧ" Александр Козлов.

Мой счет эскроу открыт в банке, который объявил о банкротстве. Что будет с деньгами?

- Часто в последние годы мы слышим о банкротствах или отзыве лицензий тех или иных банков. При этом депозиты граждан в этих ситуациях защищены законом, фиксированные денежные компенсации выплачиваются владельцам счетов в таких банках "Агентством по страхованию вкладов", - пояснила руководитель юридической фирмы "КОДЕСТ" Юлия Кочаровская.

Но если обычный вклад страхуется на сумму до 1,4 млн рублей, то для эскроу-счета этот лимит повышен до 10 млн рублей.

- Если для регионов эта сумма достаточна, то для Москвы и Санкт-Петербурга нет. Здесь значительная часть жилья продается дороже этой суммы. Соответственно клиенты потеряют ту часть, которая будет выше 10 миллионов рублей, - выделили еще один минус Вячеслав Приймак.

Зачем понадобилось вводить эскроу-счета при покупке недвижимости по договору долевого участия?

- Закон о долевом строительстве очень важен для нашей страны. Но практика его применения привела к возникновению целой армии обманутых дольщиков. Многие компании использовали средства для строительства не уже оплаченных квартир, а новых домов. Чтобы исключить такую ситуацию было решено использовать эскроу-счета, - пояснила завкафедрой управления недвижимостью и ЖКХ Факультета рыночных технологий РАНХиГС Елена Иванкина.

Эскроу - это эксклюзивная российская практика?

- Механизм эскроу пришел к нам из стран Запада. Эта система широко используется во время сделок с недвижимостью в США и Великобритании, - пояснил Вячеслав Приймак.

- Эскроу-счета появились в 20-е годы прошлого века в Швейцарии для управления строительством. Затем их использование распространилось по всему миру, - дополнила Елена Иванкина.

Чем отличаются эскроу-счета в России и за рубежом?

- Западная практика показывает, что средства, внесенные на эскроу-счета, могут поэтапно использоваться для финансирования строительства. В России пока поэтапное раскрытие счетов невозможно. Кроме того, в отличие от ряда западных стран, российская практика применения эскроу-счетов не позволяет начислять проценты на средства, находящиеся на данных счетах. В результате в нашей стране их использование приводит к возрастанию стоимости строительства, так как оно осуществляется не на деньги инвесторов, а на банковские кредиты, полученные застройщиком. За кредиты банками начисляются проценты. В итоге выигрывают именно они, так как с одной стороны получают бесплатные депозиты дольщиков, плюс процентный доход с кредитов застройщикам. При этом стоимость строительства повышается, - рассказала Елена Иванкина.

- Счета эскроу в том виде, с которым работают российские застройщики, не имеют ничего общего с общепринятой европейской или американской практикой. Мы взяли название, но изменили механику, - считает Александр Козлов. - На Западе счет эскроу - алгоритм при расчете по любым сделкам, в том числе с недвижимостью. Формально человек выставляет недвижимость на рынок, находит покупателя и существует определенный период - трансферный. Он позволяет любой стороне договора передумать, в зависимости от того, какие условия были поставлены. Мы переняли эту возможность передумать, но ввели на законодательном уровне не как волеизлияние одной из сторон, а как механизм защиты покупателя на период строительства объекта недвижимости.

<https://www.kp.ru/putevoditel/dom/ehskrou-schet/>

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 12 марта 2021

Запуск новых жилых проектов в России в 2021 году вырос на 18%

Автор: Семенова Валерия

Разрешения на строительство многоквартирных домов получили застройщики 70 регионов

За первые два месяца 2021 года российские застройщики получили разрешения на строительство 3,578 млн кв. м многоквартирного жилья, заявил журналистам курирующий строительную отрасль вице-премьер Марат Хуснуллин.

Это на 18% больше, чем в январе и феврале 2020-го, и на 17% - чем в аналогичный период 2019-го, уточнил он. Лидерами по выданным разрешениям среди российских регионов стали Москва (722,4 тыс. кв. м), Ростовская (279 тыс. кв. м) и Свердловская (165,4 тыс. кв. м) области. В десятку по этому показателю вошли также:

Санкт-Петербург (151,6 тыс. кв. м);

Республика Башкортостан (149,5 тыс. кв. м);

Ханты-Мансийский АО - Югра (146,5 тыс. кв. м);

Ленинградская область (125,3 тыс. кв. м);

Калининградская область (110,1 тыс. кв. м);

Республика Татарстан (105,7 тыс. кв. м);

Республика Дагестан (104,5 тыс. кв. м).

Всего, как отметил зампред правительства, разрешение на строительство многоквартирного жилья получили застройщики 70 регионов.

"Одним из основных факторов, повлиявших на увеличение числа полученных разрешений на строительство и запуск новых проектов, стал рост спроса на покупку жилья. Это позволило создать задел на ближайшие годы для реализации целей и задач федерального проекта "Жилье" нацпроекта "Жилье и городская среда", - прокомментировал динамику глава Минстроя Ирек Файзуллин.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства "Дом.РФ", в России единовременно возводится 92,074 млн кв. м жилья по 5596 разрешениям на строительство. Объекты строятся более 3,1 тыс. застройщиков, 2 тыс. из них работают по эскроу-счетам.

Фото: Донат Сорокин/ТАСС

<https://realty.rbc.ru/news/604b58749a794724b7e0582c>

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 12 марта 2021

Регионам разрешили построить миллионы "квадратов" жилья

За два месяца 2021 года в России выдано разрешений на строительство в 70 регионах более 3,578 млн кв. метров жилья, что на 18% больше, чем за аналогичный период предыдущего года. Об этом "Стройгазете" сообщили в пресс-службе Минстроя России.

Разрешительная документация выдана на жилые объекты в 70 регионах. Больше всего разрешений на строительство выдано в Москве (722,4 тыс. кв. метров), Ростовской (279 тыс. кв. метров), Свердловской (165,4 тыс. кв. метров) областях, Санкт-Петербурге (151,6 тыс. кв. метров), Республике Башкортостан (149,5 тыс. кв. метров), Ханты-Мансийском автономном округе - Югре (146,5 тыс. кв. метров), Ленинградской (125,3 тыс. кв. метров), Калининградской (110,1 тыс. кв. метров) областях, Республиках Татарстан (105,7 тыс. кв. метров) и Дагестан (104,5 тыс. кв. метров).

По словам министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина, одним из основных факторов, повлиявших на увеличение числа полученных разрешений на строительство и запуск новых проектов, стал рост спроса на покупку жилья. "Это позволило создать задел на ближайшие годы для реализации целей и задач федерального проекта "Жилье" нацпроекта "Жилье и городская среда"", - подчеркнул он.

Ранее "СГ" сообщала, что по итогам февраля 2021 года объем многоквартирных домов, строящихся с использованием счетов эскроу в России, превысил 50 млн кв. метров или 55%.

<https://www.stroygaz.ru/news/item/regionam-razreshili-postroit-milliony-kvadratov-zhilya/>

Похожие сообщения (2):

* [Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 12 марта 2021, Регионам разрешили построить миллионы "квадратов" жилья](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/regionam-razreshili-postroit-milliony-kvadratov-jilya/)
* [STnews.ru, Санкт-Петербург, 12 марта 2021, Регионам разрешили построить миллионы "квадратов" жилья](https://stnews.ru/rossiya/89495-regionam-razreshili-postroit-milliony-kvadratov-zhilya.html)

Республика Башкортостан (resbash.ru), Уфа, 12 марта 2021

Взяли под крыло

Автор: Леонтьев Владимир

В республике назвали время окончательного решения проблемы долгостроев

Ситуация с обманутыми дольщиками похожа на многогранник, где с какой стороны ни подойди, - везде больно. В республике за последние дни принято немало важных решений, чтобы помочь тем, кто уже попал в беду. А главное - в регионе всерьез озаботились тем, чтобы подобные ситуации не возникали в будущем.

Конструктивный визит

Своеобразным драйвером событий стал Константин Тимофеев, генеральный директор федерального Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства. Он встретился в Уфе с руководством республики, представителями строительного сектора, побывал на наиболее, пожалуй, сложных объектах, среди которых "Миловский парк" и "Серебряный ручей", где без жилья и денег осталось около двух тысяч человек.

Здесь же, на месте, были приняты важные для региона решения.

- По "Миловскому парку" фонд одобрил нам софинансирование на завершение строительства 20 домов. И еще по двум уже помогает выплачивать денежные компенсации. Первые три объекта мы сможем сдать уже к концу этого года. Оставшиеся - в 2022-му. Что касается "Серебряного ручья", то застройщик, который начинал возведение домов, сейчас находится на стадии банкротства. Поэтому завершать здесь все будем также с участием Дома.РФ, они дали на это свое согласие, - рассказал об итогах рабочей поездки премьер-министр правительства республики Андрей Назаров.

Диалог с федеральным фондом позволит запараллелить многие бюрократические процессы, а это даст серьезный выигрыш во времени. Андрей Назаров прогнозирует, что участие Дома.РФ разрешит на законных основаниях без торгов заключить договоры со строителями и проектировщиками. В итоге можно сократить сроки возведения объектов минимум на девять месяцев.

Сейчас к проблемным объектам в Башкирии относятся 128 домов в 16 муниципалитетах. Большая часть из них, естественно, в Уфе. В общей сложности нарушены права более семи тысяч дольщиков. Раньше их было на треть больше, но шаг за шагом многие узкие места удалось расшить. Теперь доходит очередь и до долгостроя-"крупняка".

- "Миловский парк" - это проект, который действительно тяжело давался, но решения приняты, мы его завершим, - подтвердил в Уфе позицию федерального фонда и Константин Тимофеев.

Такое плотное взаимодействие позволяет гораздо четче прописывать границы будущей работы. Что подтвердил и глава региона Радий Хабиров.

- Сегодня мы с гораздо большей уверенностью говорим о временных промежутках, за которые должны завершить эту тяжелую историю. Это конец 2023 года. Такая дата не взята с неба, это поручение президента страны. Напоминаю: два с половиной года назад, когда мы начинали решать проблему, в регионе было более 10 тысяч обманутых дольщиков. У нас не было поддержки, мы сами искали какие-то решения. Сейчас наше государство работает на полную мощь, - подчеркнул руководитель республики.

В фонде защиты прав граждан - участников долевого строительства работу региона оценивают на высоком уровне, считая его одним из тех, где ситуация находится на постоянном контроле и где сложилась хорошая практика работы с обманутыми людьми. В федеральном ведомстве до конца 2021 года планируют рассмотреть все заявки по проблемным объектам, которые направила Башкирия. Такие заявки сейчас направлены по 31 объекту с долей софинансирования республики в 480,5 млн рублей, или 12 процентов от общей стоимости работ.

- У нас остается еще порядка 40 объектов, которые регион оставил за собой. Сроки подтверждены, дорожные карты также в ближайшее время актуализируют. До конца 2023 года нарушенные права жителей Башкирии будут восстановлены, - заявил Константин Тимофеев.

Депутаты задают вопросы

Проблемой незавершенного жилищного строительства озаботились и в Госсобрании республики, этой теме несколько дней назад было посвящено заседание Комитета по жилищной политике и инфраструктурному развитию. Отчет перед депутатами держал и.о. министра строительства и архитектуры Егор Родин.

Специальный закон, принятый в Башкирии, безусловно, позволил облегчить решение застарелой проблемы. В том числе в рамках специальных масштабных инвестиционных проектов (МИП). Например, в Уфе есть такой строящийся жилой комплекс - "TAU House". Сейчас там работает крупный застройщик "Садовое кольцо". Он взялся достраивать в разных точках Уфы восемь проблемных домов, где пострадало 2,5 тысячи дольщиков. Взамен правительство региона выделило ему участок под строительство 12 объектов в ЖК "TAU House". Важный момент здесь заключается в том, что 10 процентов от общего числа построенных квартир, а это 184 квартиры, "СК" также передаст пострадавшим участникам разных проектов долевого строительства. По словам и.о. министра, еще два МИПа планируется реализовать в Стерлитамаке и Нефтекамске.

Естественно, депутатов интересовал вопрос - а каковы основные причины появления таких проблемных домов?

- У нас есть обоснование по каждому объекту, почему он стал проблемным. В основном они возникли из-за того, что застройщиком была неправильно выбрана финансовая модель, отсутствовали необходимые заемные средства. И небольшая часть - мошеннические действия застройщика. Но с появлением новых законов, эскроу-счетов на 99 процентов случаи появления обманутых дольщиков должны уйти в прошлое. Да, сейчас часть объектов достраивается по старым правилам, но их все меньше, - считает Егор Родин.

Среди недостроя есть и такие объекты, которые не оказались в списке проблемных ни на федеральном, ни на региональном уровне. В частности, депутат Елена Родина сообщила, что к ней обращаются люди, попавшие в сложное положение по вине двух конкретных фирм. В свое время в правительстве даже прорабатывался проект закона, защищающего подобных граждан. Знает об этой ситуации и Егор Родин.

- Действительно, такой проект закона прорабатывался, но мы столкнулись с ситуацией, что если даже его принять на уровне республики, то под такой нормативный акт потребуется определенный объем финансирования. Поэтому было принято другое решение: сначала все региональные средства направить на работу в рамках Единого реестра обманутых дольщиков, тем более пока у российского Фонда есть средства, которые не использовали другие субъекты. И потом приступим к решению вопросов тех людей, которые не попали в основные реестры. Их порядка 300 человек. Не думаю, что к такому вопросу мы вернемся после 2023 года, все возможно при улучшении экономической ситуации, при разработке новых законов на федеральном уровне, - высказал мнение и.о. министра.

Закон и порядок

Соблюдению законодательства в сфере долевого строительства было посвящено и специальное совещание постоянно действующего координационного совещания по обеспечению правопорядка в регионе под руководством Радия Хабирова.

- У нас сложилась ситуация, когда по сути преступник, укравший у людей десятки, сотни миллионов рублей, почему-то оказывается "белым и пушистым", выходит сухим из воды. По-другому не скажешь. По статистике, которую мне представил межведомственный Совет общественной безопасности республики, в 90 процентах случаев приговоры судов по застройщикам - необоснованно мягкие. Это не поддается никакому разумному объяснению, - заявил глава региона.

И упомянул, в частности, руководителей "Башинвестдома", "Килстройинвеста". Более того - немало конфликтных ситуаций сейчас начинает возникать из-за стремления строителей присоседиться к уже существующим домам, воткнуть там вопреки всем нормам очередную "свечку".

В свою очередь, и.о. прокурора Башкирии Руслан Абзалетдинов считает, что суды руководствуются нормами уголовно-процессуального законодательства, введенными для защиты прав предпринимателей. Отсюда и мягкость некоторых приговоров. Прокуратура обжалует такие решения, однако зачастую безуспешно. А министр внутренних дел по РБ Роман Деев связывает сравнительно медленное рассмотрение дел в сфере строительства с нехваткой профильных экспертов.

Говоря о мерах пресечения для фигурантов уголовных дел, руководитель следственного управления Следственного комитета России по Башкортостану Денис Чернятьев сообщил, что суды руководствуются ходатайствами о том, что для возмещения причиненного ущерба обвиняемым нужно оставаться на свободе. В общем, и здесь у каждого своя правда, и в результате различного понимания сторонами законодательных норм порядок удается навести, наверное, не так быстро, как хотелось бы.

В итоге решено так. Секретарь межведомственного Совета общественной безопасности РБ Алексей Касьянов обобщит все данные и подготовит информационное письмо на имя председателя Верховного суда республики. Администрация Уфы должна разработать простые и прозрачные правила, жесткий регламент того, где и как можно строить. А еще будет создан специальный проектный офис, в который войдут представители органов государственной власти, Фонда ДОМ.РФ и силовых структур для организации межведомственного взаимодействия. Тем более что у федерального фонда, по словам Андрея Назарова, своя правда: раз в регионе нет серьезных наказаний за обман людей, значит, эта проблема не столь актуальна, чтобы под нее выделять серьезные средства.

"...Я вновь обращаюсь к нашим обманутым дольщикам и прошу довериться нам. Мы этим вопросом занимаемся" - это обращение Радия Хабирова к жителям Башкирии стало, по большому счету, рефреном к тому разбору полетов по долгостроям, которое прошло в республике в последние дни. Теперь для обманутых людей, наверное, главное, чтобы набравшие ход процессы и дальше шли с такой же скоростью.

<https://www.resbash.ru/articles/cotsium/Vzyali-pod-krilo-712275/>

Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 12 марта 2021

В РАСК призвали расширить список регионов с продлением льготной ипотеки

В Рейтинговом агентстве строительного комплекса оценили инициативу ЦБ сохранить льготную ипотеку на новостройки только в 24 регионах. По мнению главы РАСК Николая Алексеенко, данный перечень необходимо скорректировать и расширить. Он должен совпадать со списком субъектов РФ, в которых власти решили субсидировать проектное финансирование.

Перечень регионов, в которых необходимо продлить льготную ипотеку на новостройки, должен соответствовать списку субъектов РФ, в которых власти начали субсидировать проектное финансирование. Об этом заявил гендиректор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко, пишет ТАСС.

"На наш взгляд, необходима синергия двух программ поддержки - по льготной ипотеке и низкомаржинальным проектам. Первая позволяет сформировать спрос, а вторая - предложение со стороны застройщиков", - сказал Алексеенко. Напомним, чуть ранее глава ЦБ Эльвира Набиуллина призвала сохранить льготную ипотеку на новостройки только в 24 субъектах РФ.

Позицию, схожую с мнением главы РАСК, озвучили и в НОСТРОЙ. 21 регион из названных главой Банка России относится к субъектам с низким уровнем доходов населения, отметил агентству вице-президент национального объединения Антон Мороз. "Возможно, это был один из критериев отбора. Но всего в России таких субъектов 49. Поэтому вопрос расширения перечня субъектов для программы субсидирования ипотеки остается актуальным", - сказал Мороз.

Напомним, в конце прошлого года правительство приняло решении о госсубсидировании ставок проектного финансирования низкоприбыльных проектов долевого строительства жилья. Госпрограмму запустили для тех регионов, в которых в 1 квартале 2020-го среднедушевой уровень доходов был на 15% и ниже, чем в среднем по России.

В число этих регионов вошли:

• в ЦФО: Брянская, Владимирская, Ивановская, Костромская, Курская, Орловская, Рязанская, Смоленская, Тамбовская, Тверская и Ярославская области;

• в СЗФО: Вологодская, Калининградская, Новгородская и Псковская области;

• в ЮФО: Адыгея, Калмыкия, Крым, Севастополь, Астраханская и Волгоградская области;

• в СКФО: все регионы (Дагестан, Ингушетия, Кабардино-Балкария, Карачаево-Черкессия, Северная Осетия, Чечня, Ставропольский край);

• в ПФО: Марий-Эл, Мордовия, Удмуртия, Чувашия, Кировская, Оренбургская, Пензенская, Саратовская, Ульяновская области;

• в УрФО: Курганская и Челябинская области;

• в СФО: Алтай, Тыва, Хакасия, Алтайский край, Иркутская, Кемеровская, Омская области;

• в ДФО: Забайкальский край и Еврейская автономная область.

Свое мнение по поводу продления льготной ипотеки на новостройки высказал и замглавы Минстроя Никита Стасишин. "Региональные застройщики часто благодарят правительство и ЦБ за поддержку в виде субсидирования ипотеки. Большинство из них просит продлить программу, чтобы поддержать существующий спрос, сохранить набранные темпы строительства и при этом обеспечить доступность покупки жилья для жителей регионов. Это значимые факторы, которые также должны учитываться при рассмотрении вопроса о продлении льготной ипотеки", - сказал Стасишин.

<https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/v-rask-prizvali-rasschiritig-spisok-regionov-s-pro-69303.php>

EMLS.ru, Санкт-Петербург, 12 марта 2021

Систему эскроу-счетов распространят на ИЖС (выборка сделана на сайте www.emls.ru)

Систему эскроу-счетов планируется распространить на строительство индивидуального жилья. Весной этого года Минстрой намерен внести в Госдуму соответствующий законопроект. Система эскроу-счетов для частного домостроения предусмотрена проектом стратегии развития стройотрасли и ЖКХ, рассчитанной до 2035 года.

Предполагается, что использование механизма проектного финансирования в сфере индивидуального жилищного строительства позволит на начальном этапе увеличить предложение малоэтажного жилья на 15-25%. В ведомстве ожидают, что к 2024 году объем ИЖС увеличится до 50 млн кв. м. К 2030 году объем строительства частных домов планируется нарастить до 60 млн кв. м.

Рифат Гарипов, возглавляющий комиссию по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое, полагает, что традиционное недоверие банков к сегменту индивидуального жилищного строительства получится преодолеть за счет повышения прозрачности и надежности рынка, качества строительства. Он подчеркивает, что повышение лояльности банков к застройщикам индивидуального жилья является главным условием перехода ИЖС на механизм проектного финансирования. Для этого необходимы типовые стандарты проектов индивидуальных домов, кроме того, следует ввести для банков рекомендательные стандарты выдачи и обслуживания займов. Это позволит снизить риски для кредитных организаций и сделать доступными для граждан кредиты на строительство частных домов.

К лету текущего года планируется разработать механизм, позволяющий выдавать льготную ипотеку на индивидуальное жилищное строительство.

<https://emls.ru/news/2014274.html>

Похожие сообщения (3):

* [Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021, Систему эскроу-счетов распространят на ИЖС](https://spb.cian.ru/novosti-sistemu-eskrou-schetov-rasprostranjat-na-izhs-315527/)
* [Tatre (tatre.ru), Казань, 12 марта 2021, Система эскроу-счетов распространится на ИЖС](https://www.tatre.ru/articles_id21830)
* [Циан (cian.ru), Москва, 12 марта 2021, Систему эскроу-счетов распространят на ИЖС](https://www.cian.ru/novosti-sistemu-eskrou-schetov-rasprostranjat-na-izhs-315527/)

778.ру (7788.ru), Москва, 12 марта 2021

Законопроект об эскроу на частные дома планируется внести в Госдуму весной - Минстрой РФ

Законопроект, который распространит механизм счетов эскроу на индивидуальное жилищное строительство, планируется внести в Госдуму в весеннюю сессию, сообщил в пятницу министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин на встрече с бизнес-сообществом в Торгово-промышленной палате.

"В самое короткое время отрабатываем механизмы перехода на счета эскроу в этой части, то есть распространяем законодательно, и думаем, что в весеннюю сессию все эти документы проведем через Государственною думу, и соответствующие нормативные акты правительства тоже будут в этом направлении", - сказал Файзуллин.

Кроме того, Минстрой разрабатывает механизмы ипотечного кредитования строительства частных домов, ведутся консультации с банками, в том числе со Сбербанком, добавил министр. По его словам, в ближайшее время, пока не принята нормативная база, будут запущены пилотные проекты ипотечного кредитования.

Основной проблемой в сфере ипотечного кредитования ИЖС является то, что банки не считают возможным использовать земельный участок под частным домом в качестве залога.

При этом без развития индивидуального жилищного строительства невозможно будет выполнить национальную задачу по введению 1 млрд кв. м жилья до 2030 года, отметил Файзуллин.

Информационное агентство России ТАСС

Основной проблемой в сфере ипотечного кредитования ИЖС является то, что банки не считают возможным использовать земельный участок под частным домом в качестве залога.

<https://7788.ru/news/715061/>

Байкал Информ (baikalinform.ru), Иркутск, 12 марта 2021

События стройиндустрии и любопытные факты

Строительство мостов через водные артерии - необходимо мероприятие для многих российских территорий. Например, весной текущего года должно начаться возведение моста через реку Лену в районе города Якутска. Объем финансирования масштабного проекта оценивается в более чем 83 млрд рублей. Казна Якутии, по предположениям, выделит более 54 млрд рублей, привлеченные средства составят почти 29 млрд рублей. Проектную стоимость строительства, к слову, поручено снизить. Протяженность сооружения составит больше 3-х км. По прогнозам в сутки по мосту смогут проезжать около пяти тысяч автомобилей. Мост в перспективе сможет обеспечить транспортным сообщением больше 80% населения Республики Саха.

Не менее важными, чем мосты являются в российских территориях и жилые объекты. Например, частные дома, в которые (наблюдается такая тенденция) предпочитают из многоэтажек перебираться многие жители городов. И на этот счет у строителей есть свои предложения, например, что касается города Красноярска, то вот здесь информацию можно узнать подробнее. Фирма может выполнить полный комплекс услуг, начиная консультацией клиента по телефону и заканчивая сдачей готового строительного объекта в эксплуатацию с дальнейшим обслуживанием. Профессионалы компании возводят дома, на которые актуален спрос: каркасные, кирпичные, из бруса, из газобетона. Здесь работают специалисты разного профиля. Среди услуг - геологические и ландшафтные работы, проектирование зданий, дизайн, строительство домов, отделочные работы и много другого. Так что если есть желание построить хороший дом, можно обратиться сюда.

В России объем строительства жилья с эскроу превысил 50 млн квадратных метров (по итогам февраля). Эскроу - специальный банковский счет, на него перечисляются деньги дольщиков. Только когда застройщик сдаст объект в эксплуатацию, он сможет эти деньги забрать.

Привычный дом - это прямоугольное или квадратное сооружение, с прямыми стенами и потолками. Но есть и иные дома, к их созданию авторы подходили весьма креативно. Например, в Коста-Рике есть дом-самолет. А недалеко от Страсбурга расположился дом - трехмерные солнечные часы. В австрийском Зальцбурге находится дом, напоминающий автомобиль 70-х годов прошлого века, а в солнечной Бразилии есть дом-клубника. А вообще, какой формы бы ни был дом, в нем должно быть уютно, тепло и комфортно. И достигается это не только удачными дизайнерскими и проектными решениями, но и тем, какие посылы несут в свои жилища люди.

<https://baikalinform.ru/pestraya-zhiznb/sobytiya-stroyindustrii-i-lyubopytnye-fakty>

Business.ru, Москва, 12 марта 2021

Минстрой готовит законопроект об эскроу-счетах на частные дома

В ведомстве рассчитывают, что проектное финансирование ИЖС увеличит объем предложения на рынке до 25%

Нет времени читать? Оставьте почту - пришлем ссылку на статью

Законопроект о применении системы эскроу-счетов в индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС) разрабатывает Минстрой. Документ ведомство планирует внести на рассмотрение в Госдуму весной текущего года.

Обвалились цены на бухобслуживание в аутсорсинге

Проектное финансирование стимулирует ИЖС и увеличит объем предложения на рынке на 15-25%. Через 3 года объемы строительства в сегменте вырастут до 50 млн кв. м., а к 2030 году - до 60 млн кв. м., рассчитывают в ведомстве.

Данный инструмент призван повысить доверие банков к застройщикам в сегменте ИЖС за счет снижения рисков.

Напомним, что система проектного финансирования строительства многоквартирных жилых домов была запущена 1 октября 2019 года. Она предусматривает, что средства граждан поступают не напрямую девелоперам, а на специальный банковский счет, а строительство финансирует банк. Получить доступ к средствам на спецсчетах застройщики могут только после регистрации собственности на первую квартиру.

Актуально сейчас:

До 31 марта ИП и малый бизнес должны сдать 2 новых отчета

Изменения весны-2021: субcидии и штрафы, банковский контроль, аренда

Ваш браузер не поддерживает плавающие фреймы!

Для новостей малого бизнеса мы запустили специальный канал в Telegram и группы во Вконтакте, Фейсбуке и Одноклассниках. Присоединяйтесь! Даже Твиттер есть.

Новости СМИ2

<https://www.business.ru/news/22850-minstroy-gotovit-zakonoproekt-ob-eskrou-schetah-na-chastnye-doma>

РБК (rt.rbc.ru), Казань, 12 марта 2021

Золотые метры: подешевеет ли жилье в Казани в 2021 году

Автор: Ренкова Татьяна

По мнению игроков рынка недвижимости, спрос на жилье в Казани в текущем году снизится. Однако предпосылок для снижения цен, которые в 2020-м выросли на 10-20%, отсутствуют. Максимум, удорожание может замедлиться

"В период пандемии подскочила стоимость квадратного метра. По росту цен Казань оказалась на 3 месте по стране, уступив Москве и Санкт-Петербургу. Мы, как министерство строительства, ратуем за соблюдение баланса между ценами и спросом. Перекос в сторону цен приведет к кратному уменьшению продаж, а у населения сократятся возможности для покупки квартир. Мы всегда говорим застройщикам: посмотрите, насколько актуальны и обоснованы цены. Они могут работать в течение определенного периода, а в перспективе отрицательно скажутся на спросе и предложении", - сказал замминистра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Ильшат Гимаев на круглом столе о развитии рынка жилья и ипотеки.

Сегодня портал Urbanus.ru опубликовал совместный с аналитической платформой BnMAP.pro рейтинг доступности жилья, в котором столица Татарстана заняла последнюю строчку. Для покупки квартиры в среднем сегменте казанцам понадобится 152 зарплаты.

В рейтинг вошло девять городов: Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Казань, Нижний Новгород, Уфа, Краснодар и Тюмень. Лидером стал Краснодар, где, в среднем, для покупки жилья понадобится 78 зарплат. В первую тройку также вошли Тюмень и Уфа.

Дешевле не будет

Руководитель Абсолют Банка в Казани Ольга Васянина сообщила, что средняя стоимость жилья в столице РТ за год увеличилась на 12-20%. На начало марта 2021 года средняя цена на вторичном рынке составила 94 тысячи рублей, в новостройках - порядка 108 тысяч.

"В итоге новостройка, которая будет готова к заселению через полтора-два года, стоит сегодня дороже точно такой же по метражу и этажности готовой квартиры. Кроме того, в новостройке еще надо будет вложиться в ремонт. Это еще минимум 10-15% от стоимости жилья", - сказала Васянина.

По ее словам, среди районов Казани самым престижным и дорогостоящим является квартал возле центра семьи "Казан", ограниченный улицами Чистопольской, Сибгата Хакима, мостом Миллениум и ул. Декабристов. Средняя стоимость квадратного метра новостроек там приближается к 150 тысячам рублей, на вторичном рынке - свыше 100 тыс. рублей за м².

"Даже в хрущевках на этой "золотой миле" метр стоит более 90 тысяч рублей. На втором месте - исторический центр, Вахитовский район", - сказала руководитель Абсолют Банка в Казани.

По ее словам, средний чек по ипотеке за год на готовые квартиры вырос с 2 -2,2 млн рублей до 2,8-3 миллионов. Однако причиной послужил не только рост стоимости жилья, но уменьшение суммы первоначального взноса, а также выбор заемщиков в пользу более просторных квартир. На первичном рынке средний ипотечный чек за год не изменился и составляет 4 млн рублей.

Читайте на РБК Pro

Как мир борется с ростом цен на еду - Bloomberg Золотые правила частного инвестора на рынке ценных бумаг Назло Бузовой: зачем тиктокеры живут в одном доме и учатся петь Еще по одной: топ-3 акций алкогольных компаний для покупки в 2021 году

"Наш опыт показывает, что пока это предел финансовой нагрузки, который может позволить себе среднестатистический ипотечный заемщик при покупке квартиры в новостройке в Казани", - сказала Васянина.

По мнению топ-менеджера, предпосылок для снижения цен на жилье в 2021 году нет. В лучшем случае, их рост замедлится до 7-10% в год.

"Новостройки точно не подешевеют. Главные причины - переход на эскроу-счета, удорожание стройматериалов и рабочей силы. Вторичка будет расти в цене постепенно, но после завершения госпрограммы летом 2021 года возможен заметный скачок стоимости", - сказала Васянина.

Руководитель отдела новостроек агентства недвижимости "ФЛЭТ" Наталья Ильина отметила, что лидирующие позиции по продажам в 2020 году заняли застройщики, которые в рамках совместных с банками программ предлагали клиентам субсидированные ставки по ипотеке, которые были еще ниже, чем по льготной программе. В целом, спрос на квартиры был высоким, и количество продаж возросло в 4 раза, по сравнению с предыдущим годом.

Цены на жилье, по ее словам, в истекшем году росли стремительно. "Бывали моменты, когда мы одобряли клиента, и нужно было выходить на сделку, но цена изменялась таким образом, что первоначальный взнос клиента оказывался недостаточным", - рассказала Ильина.

Игра на понижение

Стоимость жилья категории "стандарт" к концу 2020 года возросла с 80-90 тыс. рублей до 115-130 тысяч. "Сейчас в городе нет цен в 100 тыс. руб. за кв. м², нас это очень беспокоит. В пригороде Казани цены составляют 120-130 тыс. за кв. м². Цены жилья комфорт класса достигают 150 тысяч за кв. м². Поэтому без субсидированных ставок в рамках программ банков и застройщиков нам в этом году будет туго. Поскольку эйфория прошла, все, кто хотел купить квартиры, сделали это, люди будут подходить к покупке жилья более расчетливо, избирательно, выбирая программы и застройщиков, оставаясь с теми, кто будет бороться за клиентов", - сказала Ильина.

Ее точку зрения поддержали представители банков, заявившие о необходимости совместных с застройщиками программ, дающих возможность для дополнительного снижения ставок. Руководитель управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования отделения "Банк Татарстан "ПАО Сбербанк" Леонид Захаров рассказал, что в 2020 году у стройкомпаний появилась возможность задействовать и механизм проектного финансирования.

"В результате, мы можем посчитать эффективную ставку по проектному финансированию, снизить ставку по ипотеке, которая, например, по программе для семей с детьми составляет 0,7%, на весь срок кредита она может достигать 3,3%. Это выгодно застройщику, позволяя ему экономить средства, что, в итоге, скажется на цене. Эти инструменты будут внедряться. Мы работаем над расширением пула партнеров и программ, которые позволят клиентам не переплачивать и приобретать жилье по приемлемой цене в удобном месте", - сказал он.

3 марта президент РТ Рустам Минниханов заявил журналистам, что, несмотря на снижение ипотечных ставок за последние годы и их госсубсидирование в рамках различных программ, кредитная нагрузка для населения остается непосильной, а жилье - недоступным. Например, по программе под 6,5% на выплату процентов у заемщиков уходит существенная сумма. По мнению руководителя региона, необходимо дальнейшее снижение ставок.

"У нас отрицательная демография. В этом нет ничего удивительного: молодая семья не имеет шансов купить квартиру. Нужны доступное арендное жилье, низкие ставки по ипотеке", - сказал Минниханов.

Руководитель ипотечного центра ПАО "Промсвязьбанк" Вероника Никитина рассказала, что для повышения доступности жилья в ПСБ реализуется программа ипотеки для военных, которые являются зарплатными клиентами банка, где ставки составляет 3,99% годовых. "Мы готовы масштабировать этот проект. В некоторых регионах ведется работа по созданию таких же льготных условий для сотрудников бюджетных организаций", - сказала Никитина.

Управляющий директор по ипотеке банка ВТБ в Татарстане Вероника Чаброва рассказала, что в 2020 году жителям республики было предоставлено 15,8 тысяч жилищных кредитов. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года продажи в данном сегменте выросли на 38% - до 35,3 млрд руб. На приобретение готового жилья было выдано 6,7 тысяч займов на 14,4 млрд рублей (+3%). На покупку недвижимости в строящихся домах оформлено 4,4 тысяч кредитов на сумму 12 млрд рублей (+45%). "Мы в рамках совместных программ субсидирования с региональными застройщиками предлагаем выгодные условия жилищного кредитования, где предоставляется скидка на ставку по ипотеке", - сказала Чаброва.

Пандемия и цены

Представители застройщиков отметили, что, помимо льготной ипотеки, спровоцировавшей повышенный спрос на жилье, рост цен обусловлен подорожанием строительных материалов и услуг, сложностями с привлечением рабочей силы на стройки из-за закрытых границ и так далее. Начальник отдела продаж строительной компании ЮИТ в Казани Екатерина Ибрагимова отметила, что индексация цен на жилье была в пределах 20%. В конце года образовался дефицит предложения.

"Сейчас мы ждем старта продаж в новых проектах, поскольку потребители по-прежнему желают улучшить жилищные условия", - сказала Ибрагимова.

Заместитель генерального директора ООО "Ак Барс Девелопмент" Руслан Сагитов отметил, что цель программы льготной ипотеки - не рост спроса на недвижимость, а возможность улучшения жилищных условий для населения.

"Драйвером рынка стало желание людей улучшить жилищные условия. Безусловно, льготная ипотека стимулировала спрос на недвижимость - люди просто стремились воспользоваться данным инструментом поддержки. благодаря данной программе для многих стартом стала не однокомнатная, а двухкомнатная квартира. Но при этом важно учитывать, что цены не просто выросли с появлением такого выгодного продукта, как льготная ипотека. Рынок столкнулся с логистическими проблемами у поставщиков сырья, возникшие из-за пандемии, сложностями с привлечением трудовых ресурсов на стройки из-за закрытых границ. Например, возросла цена на арматуру и другие строительные материалы. Все это повлияло на стоимость строительства", - сказал Сагитов.

<https://rt.rbc.ru/tatarstan/12/03/2021/604b3d909a794713b9050d6d>

Российский строительный комплекс (rossk.ru), Москва, 12 марта 2021

Пандемия улучшила показатели по сданным вовремя новостройкам массового сегмента

В 2020 году в массовом сегменте столичных новостроек был отмечен рост доли сданных в срок проектов, даже несмотря на месячный простой стройки в начале коронавирусной пандемии. Как отмечают эксперты "Метриум", доля проектов со своевременным вводом выросла на 5 процентных пунктов по сравнению с 2019 годом и достигла отметки в 62,1% (57% в 2019 году).

Последний раз столь высокий уровень своевременного ввода проектов в данном сегменте фиксировался в 2017 году, когда в заявленные сроки было сдано 63% новостроек эконом- и комфорт-класса.

По состоянию на начало 2020 года - еще до начала коронавирусной пандемии - столичные девелоперы заявляли к полному или частичному вводу в течение 2020 года 66 проектов[1] массового сегмента. Соблюсти сроки и ввести вовремя экспонируемые на рынке корпуса в прошлом году удалось девелоперам 37 проектов. Еще 4 проекта попали в категорию "опоздавших": корпуса, запланированные к завершению, не успели получить разрешения на ввод в эксплуатацию в 2020 году, но смогли наверстать упущенное в первые недели текущего года. Таким образом, по итогам 2020 года из 66 проектов в 41 застройщики своевременно получили документы о вводе корпусов в эксплуатацию.

Заметно улучшился ввод в проектах с апартаментами массового сегмента. Традиционно эта группа находится в аутсайдерах - сроки ввода апартаментных комплексов сдвигаются чаще всего. Во многом по причине того, что значительная доля проектов возводится в обход 214-ФЗ, что снимает с девелоперов ответственность за соблюдение сроков. Но 2020 год стал исключением - в сегменте апартаментов эконом- и комфорт-класса сдались в срок 68,8% заявленных новостроек (11 из 16 проектов). Для сравнения, в 2019 году этот показатель составлял всего 30% - тогда РВЭ вовремя получили только 3 из 10 проектов. Успех 2020 года частично связан именно с этим: не успевшие сдаться в 2019 году новостройки были с опозданием введены в 2020 году и существенно улучшили статистику.

Менее значительный прирост был зафиксирован в жилых комплексах массового сегмента "старой" Москвы. Из заявленных к вводу в 2020 году 35 проектов вовремя были оформлены разрешения на ввод в эксплуатацию жилых корпусов в 26 новостройках (из них 2 проекта с опозданием получили РВЭ в начале 2021 года), что составляет 74,3% от общего количества заявленных проектов. Годом ранее этот показатель находился на уровне 69,7%.

При этом в Новой Москве была отмечена отрицательная динамика. Если в 2019 году доля введенных вовремя проектов составляла 50% (9 из 18), то в прошлом году корпуса сдались вовремя только в 42,1% новомосковских жилых комплексах (8 из 19), что на 7,9 п.п. ниже, чем за год до этого. В количественном выражении также было зафиксировано снижение: своевременно оформлялись разрешения на ввод корпусов в 8 новостройках (против 9 в 2019 году).

Жилые комплексы массового сегмента "старой" Москвы

Подавляющее большинство лотов в сданных в прошлом году корпусах жилых комплексов массового сегмента "старой" Москвы на сегодняшний день уже распроданы. В частности, в 11 проектах в рассматриваемых корпусах продажи были завершены полностью. Из остальных 15 жилых комплексов самые доступные на текущий момент лоты представлены в жилых комплексах "Level Амурская" (от 7,05 млн рублей), "Ясеневая 14" (от 7,4 млн рублей) и "Лефортово парк" (от 7,86 млн рублей). Таким образом, только в этих трех новостройках можно приобрести готовое жилье по цене менее 8 млн рублей. В остальных полностью или частично сданных в 2020 году проектах ценник стартует от более высоких отметок

"Соблюдение сроков ввода в эксплуатацию - это одна из важнейших составляющих коммерческого успеха проекта, - комментирует Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании "СМУ-6 Инвестиции" (девелопер ЖК "Любовь и голуби"). - Подтверждением этого является высокая динамика продаж во второй очереди ЖК "Любовь и голуби". Тот факт, что первая очередь введена в эксплуатацию и заселена, является наиболее эффективной рекламой проекта. Несмотря на все трудности, связанные с коронавирусной пандемией, мы намерены и впредь поддерживать высокие темпы строительства и соблюдать заявленные сроки ввода".

Жилые комплексы Новой Москвы

В Новой Москве изначально планировалось сдавать в эксплуатацию корпуса в 19 новостройках. Однако значительное количество девелоперов не смогли справиться с взятыми на себя обязательствами - в 11 проектах сроки ввода были перенесены на текущий год. Более того, даже среди успевших получить РВЭ в 2020 году новостроек есть ряд проектов, где вовремя сдались только часть корпусов, по остальным сроки также были передвинуты.

Учитывая высокие темпы реализации жилья в Новой Москве, приобрести квартиру в сданном доме здесь довольно проблематично - основной объем распродается еще до ввода в эксплуатацию. Из тех корпусов, которые получали РВЭ в 2020 году, купить сегодня жилье можно только в пяти новостройках. Цены стартуют от 5,82 млн рублей - столь низкий порог входа зафиксирован в жилом комплексе "Остафьево". Следом идет группа сразу из трех новостроек, в сданных корпусах которых минимальный ценник находится примерно на одном и том же уровне. Это ЖК "Южное Бунино" и "Скандинавия" (оба - от 7,52 млн рублей), а также жилой комплекс "Бунинские луга" с минимальным показателем 7,55 млн рублей.

"Большие и сильные компании на рынке новостроек действительно вытесняют средние и маленькие, - говорит Владимир Щекин, совладелец Группы Родина (девелопер культурно-образовательного кластера Russian Design District). - Особенно этому процессу способствовал переход рынка на проектное финансирование и продажи по эскроу-счетам. Нет ничего удивительного в том, что банки заинтересованы в финансировании высоколиквидных проектов с минимальными рисками, поэтому они неохотно сотрудничают с неопытными застройщиками. Получить отказ могут в том числе и "старожилы" рынка, которые не смогли разработать эффективную финансовую модель. Я не вижу в этом негатива, поскольку такая перестраховка обеспечивает выход на рынок только надежных проектов".

Комплексы апартаментов массового сегмента

Среди апартаментных комплексов массового сегмента почти в половине сдавшихся в 2020 проектов первичные продажи уже завершены: полностью выбыл весь объем предложения в 5 из 11 новостроек рассматриваемой категории. Из оставшихся шести самые доступные предложения представлены в трех проектах одного застройщика - компании "Алтай". Это малогабаритные студии в реконструированных административных зданиях советской постройки. В частности, в комплексе "Станция" цены стартуют от 3,27 млн рублей, в проекте "Ботаник" - от 3,89 млн рублей, замыкает тройку "Аэровилла" с показателем 4,75 млн рублей.

"2020 год стал серьезным испытанием на прочность для бизнеса по всему миру, российская строительная отрасль - не исключение, - резюмирует Мария Литинецкая, управляющий партнер "Метриум" (участник партнерской сети CBRE). - И можно с уверенностью утверждать, что столичные девелоперы массового жилья достойно перенесли все трудности этого непростого года. Им удалось не просто сохранить динамику ввода в эксплуатацию своих проектов, но и улучшить показатели. И это несмотря на то, что весной прошлого года мы стали свидетелями беспрецедентного события - полной заморозки стройки в Московском регионе на целый месяц".

При перепечатке статьи ссылка на источник новости обязательна.

<http://www.rossk.ru/new-section/18/pandemiya-uluchshila-pokazateli-po-sdannym-vovremya/>

ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 12 марта 2021

Застройщики делают ставку на низкую ставку

Автор: Андрей Колочинский,

управляющий партнер "ВекторСтройФинанс"

Завершение программы льготной ипотеки может уронить спрос на новостройки и ухудшить ситуацию в строительной отрасли. Минстрой понимает это и выступает за ее продление. Но опасаясь дальнейшего роста цен на жилье и возникновения ипотечного пузыря, о риске которого предупреждают ЦБ и Минфин, ведомства предлагают скорректировать условия выдачи кредитов. О каких изменениях идет речь и как усовершенствовать действующий механизм, чтобы избежать негативных последствий?

Очевидно, что программа льготной ипотеки, благодаря которой строительная отрасль относительно безболезненно пережила коронакризис, будет продлена повторно, но с ограничениями. Какими они будут, пока что неизвестно - предложения по модернизации механизма выдачи льготной ипотеки должны быть представлены до 31 марта. Сегодня обсуждаются несколько сценариев, один из которых предполагает ограничение по географическому принципу.

В частности, предлагается исключить из программы регионы, где льготная ипотека привела к ажиотажному спросу на новостройки и спровоцировала резкий рост цен. В первую очередь речь идет о таких городах как Москва и Санкт-Петербург, Краснодарском крае, Ростовской области и др. Напомню, в Москве по итогам прошлого года новостройки массового сегмента подорожали на 20%, рост цен в Санкт-Петербурге опередил средние показатели по стране и составил 25%, в Краснодарском крае зафиксирован более скромный, но все равно заметный рост на уровне 17%.

Делая акцент на росте цен, критики господдержки забывают, что его спровоцировал целый комплекс факторов, в том числе продолжающийся переход на эскроу-счета, рост цен на строительные материалы, нехватка дешевой рабочей силы и изменение курса рубля. Повторное продление программы льготной ипотеки не приведет к дальнейшему ажиотажному росту цен на новостройки. Напротив, пролонгация субсидирования станет неким триггером для запуска новых проектов, увеличение объема предложения будет сдерживать рост цен.

Конечно можно проанализировать каждый регион, посмотреть, на сколько выросли цены, оценить объемы жилищного строительства и потенциальный спрос на ипотеку и на основании этих данных сузить географию господдержки. Но как в этой схеме учесть интересы заемщиков? Чем москвичи или население северной столицы России отличаются от жителей Саратова или Челябинска? Население столицы составляют люди разных социальных слоев с разным достатком. Проживание в том или ином месте вовсе не означает бОльший уровень дохода семьи или более высокую доступность жилья. Кроме того, не стоит забывать о задаче нарастить объемы жилищного строительства до 120 млн кв.м в год. Исключив из программы регионы, лидирующие по объемам ввода жилья, достичь этого показателя в будущем вряд ли получится.

Противники продления господдержки справедливо обращают внимание на то, что низкие ипотечные ставки подогрели инвестиционный спрос на жилье. Действительно, в прошлом году на фоне девальвации рубля и уменьшения ставок по депозитам частные инвесторы начали вкладываться в недвижимость, в том числе с помощью ипотечного кредитования. Чтобы господдержка сохранила свою социальную функцию, льготную ипотеку можно выдавать адресно или однократно. В распоряжении банков есть информация, сколько кредитов уже имеет каждый заемщик. Проверить, какой недвижимостью он владеет, также не составит труда.

Например, если человек скупает квартиры этажами и уже имеет несколько объектов и ипотечных кредитов, речь явно не идет об улучшении жилищных условий. Очевидно, что подобного рода инвестиционная деятельность не должна финансироваться за счет бюджетных средств.

Теперь об ипотечном пузыре, для появления которого в нашей стране пока нет предпосылок. Несмотря на быстрые темпы роста ипотечного кредитования в последние годы, общий объем ипотечного портфеля в России оценивается примерно в 8,5% ВВП. Для сравнения в Китае этот показатель равен 20% ВВП. Процент просроченных кредитов у нас еще меньше - на уровне 1,4%, тогда как во всем мире он составляет 3%. Люди, которые берут ипотеку, хорошо оценивают свои финансовые возможности и зачастую боятся потерять единственное жилье. Защищают рынок от необдуманных кредитов относительная высокая планка первоначального взноса - 15% и требование банков по размеру ежемесячного платежа, который не должен превышать 22% от совокупного дохода семьи.

И, наконец, поддержка ипотечного кредитования будет положительно влиять на занятость в строительной отрасли, что так необходимо в кризисные времена. Последствия текущего кризиса мы сможем полностью преодолеть через пару лет, поэтому срок продления господдержки в том или ином виде до 2024 года является оптимальным.

Источник: ЛюдиИпотеки.рф

<http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/zastroyschiki-delayut-stavku-na-nizkuyu-stavku>

ИА Крыминформ (c-inform.info), Симферополь, 12 марта 2021

Эксперт объяснил рост цен на жилье в Крыму дисбалансом спроса и предложения

Симферополь, 12 марта. Крыминформ. Спрос на недвижимость в Крыму растет быстрее предложения, что сказывается на цене квадратного метра. Об этом сообщил генеральный директор компании "ИнтерСтрой" Олег Леухин в интервью "Циан.Журналу".

"Число желающих жить в Крыму и Севастополе постоянно увеличивается, а предложение на рынке не успевает за спросом. Это приводит к тому, что половина квартир продается уже едва ли не в день, когда стартуют продажи объекта", - сказал он.

Рост спроса на жилье в Крыму Леухин назвал устойчивым. По его мнению, эта тенденция будет сохраняться. При этом строящихся объектов на полуострове меньше, чем в соседних регионах, что во многом связано с дефицитом земли и трудностями при выдаче разрешений на строительство.

"Такой дисбаланс и вызывает устойчивый рост цен на крымскую недвижимость. На повышение цен повлияло также и внедрение системы проектного финансирования, которая уменьшила риски дольщиков, но вызвала рост издержек у застройщиков", - добавил руководитель строительной компании.

По его оценке, конкуренция на территории Крымского полуострова пока не очень развита, крупных компаний - единицы. В их число входит "ИнтерСтрой", который сейчас ведет строительство 10 новых жилых комплексов в крупных городах Крыма.

Всего с момента основания компании "ИнтерСтрой" в 2004 году в эксплуатацию сдано более 60 объектов общей площадью более 800 тыс кв. м. В этом году появятся и новые проекты, прежде всего - в Севастополе и Ялте.

<https://www.c-inform.info/news/id/93286>

Похожие сообщения (6):

* [Судак (просудак.рф), Судак, 13 марта 2021, Эксперт объяснил рост цен на жилье в Крыму дисбалансом спроса и предложения](http://просудак.рф/ekspert-obyasnil-rost-cen-na-zhile-v-krymu-disbalansom-sprosa-i-predlozheniya/)
* [Crimea-news.com, Симферополь, 12 марта 2021, Эксперт объяснил рост цен на жилье в Крыму дисбалансом спроса и предложения](https://crimea-news.com/economy/2021/03/12/768633.html)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 12 марта 2021, Эксперт объяснил рост цен на жилье в Крыму дисбалансом спроса и предложения](https://news-life.pro/crimea/278210989/)
* [Gorodskoyportal.ru/simferopol, Симферополь, 12 марта 2021, Эксперт объяснил рост цен на жилье в Крыму дисбалансом спроса и предложения](http://gorodskoyportal.ru/simferopol/news/news/68527514/)
* [Коктебель (koktebel.club), п.г.т. Коктебель, 12 марта 2021, Эксперт объяснил рост цен на жилье в Крыму дисбалансом спроса и предложения](https://koktebel.club/2021/03/12/эксперт-объяснил-рост-цен-на-жилье-в-кр/)
* [Новости Ялта 24 (yalta-24.ru), Ялта, 12 марта 2021, Эксперт назвал причину роста цен на жилье в Крыму](http://www.yalta-24.ru/za-predelami-yalty/27863-ekspert-nazval-prichinu-rosta-tsen-na-zhile-v-krymu)
* <https://news.ners.ru/oleg-leuhin-polovina-kvartir-v-krymu-prodaetsya-edva-li-ne-v-den-starta-prodazh.html>
* <https://news-life.pro/simferopol/278934165/>

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021

Доля эскроу-проектов среди петербургских новостроек за год выросла в 2,5 раза

За год в Санкт-Петербурге доля первичного жилья, продающегося через эскроу-счета, увеличилась в 2,5 раза.

Как сообщает Консалтинговый центр "Петербургская Недвижимость", эта доля увеличилась с 15% до 39%. Эксперты подчеркивают - с каждым годом число таких проектов будет увеличиваться. Среди объектов, стартовавших в 2020 году, их доля достигает уже почти 60%.

- В связи с переходом на эскроу меняются и стратегии застройщиков, - подчеркнула руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" Ольга Трошева. - Ранее большой объем квартир продавался на старте строительства по более низким ценам для привлечения дольщиков. При использовании новой схемы финансирования девелоперы планируют продажи более равномерными темпами, сохраняя объем предложения и на высокой стадии готовности объектов.

<https://www.fontanka.ru/2021/03/12/69808232/>

Похожие сообщения (6):

* [Bisnes-sodeistvie.ru, Москва, 12 марта 2021, Число эскроу-проектов выросло в 2,5 раза](https://bisnes-sodeistvie.ru/chislo-eskrou-proektov-vyroslo-v-25-raza.html)
* [БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 12 марта 2021, Число эскроу-проектов выросло в 2,5 раза](https://moskva.bezformata.com/listnews/eskrou-proektov-viroslo-v-2-5-raza/91944803/)
* [Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 12 марта 2021, Доля эскроу-проектов среди петербургских новостроек за год выросла в 2,5 раза](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/realty_news/68528094/)
* [Строительство.ru (rcmm.ru), Москва, 12 марта 2021, Число эскроу-проектов выросло в 2,5 раза](https://rcmm.ru/novosti/52372-chislo-jeskrou-proektov-vyroslo-v-25-raza.html)
* [Os57 (os57.ru), Москва, 12 марта 2021, Число эскроу-проектов выросло в 2,5 раза](https://os57.ru/chislo-eskrou-proektov-vyroslo-v-2-5-raza/)
* [Квадрат.ру (kvadrat.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021, За год в Санкт-Петербурге доля проектов, реализуемых через эскроу-счета, увеличилась в 2,5 раза](https://www.kvadrat.ru/news/20210312_za_god_v_sankt_peterburge_dolya_proektov_realizuemyih_cherez_eskrou_scheta_uvelichilas_v_25_raza)

Банкфакс (bankfax.ru), Барнаул, 12 марта 2021

"Состояние устойчивое": власти пробуют уберечь погрязший в долгах "Барнаулкапстрой" от банкротства

Губернатор Алтайского края Виктор Томенко провел рабочее совещание по ситуации на АО "СЗ "Барнаулкапстрой", которое возводит несколько жилых домов в краевом центре, в том числе на средства дольщиков, но столкнулось с финансовыми проблемами. Ранее в мэрии регионального центра считали, что ситуация на предприятии очень сложная, и подумывали о возможном банкротстве. Однако по итогам прошедшей встречи власти пришли к выводу, что состояние компании устойчивое. Губернатор поручил предотвратить любые угрозы банкротства АО, сказано в сообщении регионального правительства. Судя по количеству долгов, а также поступающих в арбитраж исков, эта задача может оказаться довольно сложной. Отдельное внимание правительство уделило действиям неназванных "недобросовестных кредиторов", с которыми уже работают правоохранительные органы.

В совещании, помимо главы региона, приняли участие зампреды правительства Виталий Снесарь, Данил Ситников, Денис Губин, глава Минстроя Иван Гилев, руководитель стройжилнадзора Олег Веремеинко, глава Барнаула Вячеслав Франк и его заместители, директор АО СЗ "Барнаулкапстрой" Сергей Шумов и другие. Они подробно разобрали ситуацию с "Барнаулкапстроем". Чиновники из администрации Барнаула рассказали, что, несмотря на серьезные нарушения и ошибки прошлого руководства компании (экс-директора АО Александра Канакова на четыре года отправили в колонию по обвинению во взяточничестве), текущее состояние самого предприятия можно охарактеризовать как устойчивое. "АО СЗ "Барнаулкапстрой" располагает достаточным объемом активов для исполнения всех своих обязательств перед кредиторами. А также в настоящее время компания реализует несколько экономически эффективных проектов. Текущие финансовые трудности носят временный характер и для их преодоления выработан целый ряд мер", - утверждается в сообщении.

Управляющий Алтайским отделением Сбербанка России Антон Малютин заявил о готовности рассматривать все возможные варианты продолжения реализации проектов "Барнаулкапстроя" и о конструктивном подходе к разрешению сложившейся ситуации на предприятии. Губернатор Алтайского края поставил на свой контроль дальнейший ход работы по завершению строительства жилья для участников долевого строительства до полного исполнения "Барнаулкапстроем" всех имеющихся обязательств. Мэр Барнаула Вячеслав Франк со своей стороны доложил об организации взаимодействия с участниками долевого строительства и о системе их информирования о принимающихся решениях по строительству жилых домов.

Виктор Томенко обратил особое внимание участников совещания на необходимость предотвратить любые угрозы банкротства "Барнаулкапстроя". В выполнение всех имеющихся обязательств перед участниками долевого строительства, в том числе и в ЖК "Парковый", он указал в качестве основной задачи. Краевые власти должны обеспечить свое максимальное содействие в этом вопросе.

Интересно, что власти Барнаула упоминают о неких мерах по защите "Барнаулкапстроя" от "недобросовестных кредиторов". Эта работа ведется как в судебном порядке, так и с привлечением правоохранительных органов, сказано в сообщении. Кого конкретно чиновники имеют в виду под недобросовестными кредиторами, не указано.

При этом известно, что барнаульское ООО "СДЛ-Групп" просит признать "Барнаулкапстрой" банкротом из-за неисполненных в течение трех месяцев обязательств на сумму 5 млн рублей. Компания требовала принять обеспечительные меры по двум строящимся домам АО на улице Советской Армии 83 и 83 "А", но 10 марта получила отказ. "Барнаулкапстрой" со своей стороны в феврале текущего года подало к "СДЛ-Групп" свой иск с требованием признать недействительным договор инвестирования, заключенный в 2019 году. Эта сделка, согласно описанию, могла быть совершена с заинтересованностью. Нельзя исключать, что речь идет о неких действиях осужденного экс-директора АО Александра Канакова. Отметим, что по данным ЕГРЮЛ, руководителем и соучредителем "СДЛ-Групп" с долей 50 % уставного капитала является Александр Емельянов, еще 50 % принадлежит Елене Захарейченко. Основной вид деятельности - строительство жилых и нежилых зданий.

Ранее дольщики ряда объектов, которые возводит "Барнаулкапстрой ", в частности, ЖК "Парковый", обратились к губернатору Виктору Томенко за помощью, предложив ему взять ситуацию под личный контроль. Также у АО есть еще два дома - упомянутые объекты на улице Советской Армии 83 и 83 "А", в отношении которых "СДЛ-Групп" требовало принять обеспечительные меры. О судьбе этих объектов власти пока не распространяются. При этом в случае дома на Парковой средства граждан защищены банковскими эскроу-счетами, а вот дольщикам жилья на Советской в случае неисполнения обязательств придется возвращать деньги посредством специального фонда, так как оно финансировалось по старой схеме.

Как видно из ситуации, нельзя исключать, что под "недобросовестными кредиторами" власти имеют в виду именно ООО "СДЛ-Групп", которое могло по некой схеме договориться с Александром Канаковым об инвестировании. Судя по требованиям компании, в сделке фигурировали дома на улице Советской Армии. Упоминание правительства региона о работе правоохранительных органов в ситуации с "недобросовестными кредиторами" дает основания полагать, что к руководству ООО могут быть вопросы в части законности их действий.

Обращает на себя внимание, что за последние дни один из крупнейших исков в отношении "Барнаулкапстроя" в Арбитражный суд Алтайского края направило МАДОУ "Детский сад № 280". В карточке дела на сайте арбитража указано, что требования юрлица составляют около 5,5 млн рублей. При этом известно, что здание дошкольного учреждения на проспекте Энергетиков, 16 в барнаульском квартале 2010 пока еще не достроено. Подробности иска неизвестны, однако стоит отметить, что АО хоть и не выступало застройщиком, но было заказчиком по ряду закупок мебели и оборудования для этого детсада. Общая сумма контрактов на сайте Госзакупок - около 6,2 млн рублей.

На сайте Арбитражного суда за 2021 год можно найти еще множество исков к "Барнаулкапстрою", в том числе от барнаульского комитета по земельным ресурсам и землеустройству, однако их сумма едва дотягивает до 3 млн рублей. При этом в базе данных ФССП России упоминается о десятках исполнительных производств в отношении АО на сумму свыше 12 млн рублей. В основном это иные взыскания имущественного характера в пользу физических и юридических лиц.

Напомним, что бывший директор АО Александр Канаков в конце 2020 года был признан виновным по ч. 6 ст. 290 УК РФ (получение должностным лицом лично взятки в виде денег в особо крупном размере, совершенное группой лиц по предварительному сговору). В ходе разбирательства выяснилось, что в период с июля по сентябрь 2019 года Канаков, действуя совместно с замглавы барнаульской администрации Сергеем Деминым, получил от директора одной из строительных компаний 3,6 млн рублей в качестве части ранее оговоренной взятки, общий размер которой должен был составить 15 млн рублей. Деньги полагались за покровительство некой фирме в приемке строительства многоквартирного дома и обеспечении выгодного предпринимательства. Преступление выявили сотрудники УФСБ России по Алтайскому краю.

Его предполагаемый сообщник - замглавы Барнаула Сергей Демин - был задержан по подозрению в совершении преступления по ч. 6 ст. 290 УК РФ (получение должностным лицом взятки в особо крупном размере). Следователи сообщили, что он получил взятку в размере 2,9 млн рублей от некоего ООО. По утверждению руководителя краевого следкома Андрея Хвостова, в деле вице-мэра фигурирует еще один эпизод получения взятки: якобы Александр Канаков заплатил Демину, чтобы стать руководителем БКС. Дело бывшего вице-мэра в данный момент рассматривается в суде.

Другие новости по этой теме:

• Экспертиза подтвердила нарушения пожарной безопасности при возведении многоэтажки "Барнаулкапстроя" • "Барнаулкапстрою" предъявили иск о банкротстве на 5 млн рублей на фоне проблем с подрядчиком "замороженного" ЖК • Дольщики "замороженного" ЖК просят губернатора вмешаться в ситуацию с проблемным "Барнаулкапстроем" • Власти обсудили проблемы дольщиков после "заморозки" жилых комплексов "Барнаулкапстроя"

<https://www.bankfax.ru/news/140652/>

Похожие сообщения (6):

* [Real Armenia (lratvakan.com), Ереван, 12 марта 2021, Состояние устойчивое власти пробуют уберечь погрязший долгах Барнаулкапстрой банкротства](http://lratvakan.com/news/960400.html)
* [Russia24.pro, Москва, 12 марта 2021, "Состояние устойчивое": власти пробуют уберечь погрязший в долгах "Барнаулкапстрой" от банкротства](https://russia24.pro/altai-krai/278217765/)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 12 марта 2021, "Состояние устойчивое": власти пробуют уберечь погрязший в долгах "Барнаулкапстрой" от банкротства](https://news-life.pro/altai-krai/278217765/)
* [Altay-News (altay-news.ru), Барнаул, 12 марта 2021, "Состояние устойчивое": власти пробуют уберечь погрязший в долгах "Барнаулкапстрой" от банкротства](https://altay-news.ru/news/sostojanie-ustojchivoe-vlasti-probujut-uberech-pogrjazshij-v-dolgah-barnaulkapstroj-ot-bankrotstva.html)
* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 12 марта 2021, "Состояние устойчивое": власти пробуют уберечь погрязший в долгах "Барнаулкапстрой" от банкротства](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247105975)
* [Новости Барнаула (barnaul-news.net), Барнаул, 12 марта 2021, "Состояние устойчивое": власти пробуют уберечь погрязший в долгах "Барнаулкапстрой" от банкротства](http://barnaul-news.net/other/2021/03/12/194966.html)

Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021

На 20 регионов пришлось 78% от всего объема многоквартирного строительства

В Москве объемы строительства сократились сильнее, чем в других регионах

В феврале 2021 года в Москве было построено на 212 тысяч кв. м меньше жилой недвижимости, чем в январе, подсчитали в ДОМ. РФ. Объемы строительства жилья в столице сократились сильнее, чем в других регионах. При этом по общему объему строительства жилья Москва сохранила лидирующие позиции.

В 20 регионах средняя площадь многоквартирного строительства составила более 1 млн кв. м. Суммарно на эти регионы пришлось 78% от всего объема строительства жилья. Более трети от общего объема многоквартирного жилищного строительства, 38%, строилось в Москве, Петербурге и Подмосковье. На столицу пришлось 15,8 млн кв. м строительства, на Санкт-Петербург - 9,64 млн кв. м, еще 9,33 млн кв. м возводилось в Московской области.

В регионах-лидерах по эскроу-счетам в феврале строилось 54,3% многоквартирного жилья. Наибольшая доля такого строительства приходится на Челябинскую область - 91,7%. В Москве объем такого строительства составил 54,4%, в Петербурге по эскроу-счетам строилось 41,8% многоквартирного жилья.

На 20 регионов пришлось 78% от всего объема многоквартирного строительства

<https://spb.cian.ru/novosti-na-20-regionov-prishlos-78-ot-vsego-obema-mnogokvartirnogo-stroitelstva-315518/>

Похожие сообщения (1):

* [Циан (cian.ru), Москва, 12 марта 2021, На 20 регионов пришлось 78% от всего объема многоквартирного строительства](https://www.cian.ru/novosti-na-20-regionov-prishlos-78-ot-vsego-obema-mnogokvartirnogo-stroitelstva-315518/)

Ваши личные финансы (vlfin.ru), Томск, 12 марта 2021

Цифры: как выросли цены на жилье в Томске

По итогам 2020 года средняя цена квадратного метра первичной жилой недвижимости в Томске выросла на 22% и составила 65 686 рублей за "квадрат". Таковы результаты исследования, проведенного "Бюро оценки "ТОККО".

Согласно аналитике бюро, в 2020 году государственная политика и небывалый рост ипотеки из-за программ льготного кредитования поддержал сферу жилищного строительства. На фоне этого значимой тенденцией стал рост цен на жилье. Его основные причины - не только превышение спроса над предложением в крупнейших агломерациях, но и увеличение цен на строительные и отделочные материалы, рост издержек на замещение иностранной рабочей силы.

"Цены на жилье в Томской области выросли на первичном и вторичном рынках жилья еще в 3 квартале 2020 года. "Вторичка" подорожала в среднем на 6,5%, улучшенные квартиры выросли в цене на 9%. Осенью 2020-го самая высокая цена одного квадратного метра жилья сложилась на квартиры в монолитных домах - 63 071 рубль, в крупнопанельных и крупноблочных домах - 60 626 рублей. Самая низкая цена в кирпичных домах - 54 354 рубля. На вторичном рынке цена одного квадратного метра жилья в конце 3 квартала составила 52 227 рублей", - говорится в материалах "Бюро оценки "ТОККО".

По итогам 2020 года спрос на новостройки в Томске вырос на 9%. Однако уровень предложения по итогам 4 квартала 2020 снизился на 44%.

"В целом по стране в последнем квартале 2020 года средняя цена первичной недвижимости выросла почти на 19% по сравнению с окончанием 2019-го. В Томске средняя цена выросла на 22% за год и составила 65 686 рублей за квадратный метр к концу года", - отмечается в обзоре.

По количеству сделок основная доля приходится на однокомнатные и двухкомнатные квартиры - 38% и 39% соответственно, доля трехкомнатных составила 22%. Выделение спроса на однокомнатные и двухкомнатные квартиры свидетельствует о наличии инвестиционной составляющей спроса, так как ранее спрос был больше на двух- и трехкомнатные квартиры, пояснили в бюро.

"В целом, не беря во внимание колебания по отдельным месяцам, за 4 квартал 2020 года на рынке прослеживается традиционная дифференциация стоимости квадратного метра квартир в зависимости от количества комнат: наиболее "дорогие" по удельному показателю - однокомнатные. Средняя стоимость "квадрата" по количеству комнат составила за все три месяца 71 332, 66 159, 64 981 рубль соответственно за одно-, двух- и трехкомнатные квартиры", - отмечается в докладе.

Эксперты прогнозируют, что в 2021 году на рынке первичной недвижимости ожидается сокращение объема продаж, во многом обусловленное снижающимися доходами населения.

"Несмотря на то, что продление программы льготной ипотеки поддерживает спрос, ее влияние будет ниже пика, зафиксированного на рынке в октябре-ноябре 2020 года в связи с ажиотажем из-за ожидания завершения программы. Цены на квартиры в новостройках при этом не снизятся, поскольку растет доля проектов с эскроу-счетами, что повышает себестоимость жилья, сохраняются низкие ипотечные ставки и дефицит предложения. В подобных условиях фактором, способным сдержать рост цен, может стать стимуляция ввода в эксплуатацию новых объектов, однако в текущий момент сложно прогнозировать, насколько оперативно правительство сможет на него повлиять", - резюмируют авторы исследования.

Цифры: как выросли цены на жилье в Томске

<https://vlfin.ru/news/tsifry--kak-vyrosli-tseny-na-zhile-v-tomske/>

Калужские губернские ведомости (kgvinfo.ru), Калуга, 12 марта 2021

Обанкротившиеся надежды

Автор: Фадеев Игорь

Вместо праздника новоселье может обернуться коммунальными муками.

Ожидать купленную квартиру несколько долгих лет и в результате получить непроходящую головную боль... С проблемой строительных недоделок в новостройках, помочь устранить которые никто не может, часто сталкиваются их "счастливые" обладатели в Калуге, Обнинске и других городах.

Проблемные новостройки

Если вы в магазине приобрели новенький утюг, который через пару дней сломался не по вашей вине, то его заменят или вернут деньги, а в случае поломки в гарантийный период - бесплатно отремонтируют.

А если это не утюг, а квартира в новостройке, в которой обнаружились строительные недоделки? Заменить ее или вернуть уже не получится. Хорошо, если проблемы замечены до момента подписания акта приема дома компетентными комиссиями, в том числе и представителями инспекции Госстройнадзора. Тогда застройщик, чтобы сдать дом, вынужден будет устранить эти изъяны. Но ведь нередко они проявляются уже во время эксплуатации жилья. Например, проблема протекающей кровли на сданном в декабре доме обнаруживается только в апреле да и плесень на стенах возникает не в первый день. Форумы новостроек переполнены жалобами жильцов на застревающие лифты, холодные батареи, перекошенные рамы.

Наверное, поэтому на рынке вторичного жилья стабильно наблюдается высокий покупательский спрос, хотя квартиры там зачастую дороже, чем в новостройках. Зато проверены временем.

Чтобы уменьшить риски, возникающие при покупке нового жилья, государство постоянно совершенствует жилищное законодательство. Так, с помощью введения эскроу-счетов решается проблема обманутых дольщиков. Также на новостройку предусмотрен гарантийный срок, в течение которого застройщик обязан устранять обнаруженные недостатки. Конечно, требовать ремонта от него сложнее, чем от производителя бытовой техники, но все же можно.

А что делать, если застройщик обанкротился? Такой ситуации в законодательстве, к сожалению, не предусмотрено. В этом случае весь груз ответственности ложится на плечи собственников. Решать проблемы им придется за свои деньги, которых после покупки квартиры часто не остается...

Иван Тележенко, замминистра строительства и ЖКХ области:

- Если гарантийный срок дома не истек, а организация-застройщик признана банкротом, то вопросы устранения недоделок должны совместно решать управляющая компания и собственники жилья. УК готовит затратный иск по недоделкам и выясняет, согласны ли жильцы нести дополнительные затраты на их устранение. Тут также активно должен поработать совет дома. Другого выхода из ситуации с застройщиком-банкротом нет.

От Аллейной до Поленова

Случаев, когда жильцы новостроек оказываются в патовой ситуации, полно по всей России. Приведем лишь несколько примеров из нашего региона. Внешне все эти новые дома выглядят вполне пристойно, но жить в них трудно, а порой невозможно. Помимо серьезных строительных недоделок их объединяет и то, что строились они с превышением плановых сроков.

Старшая по дому № 19 на улице Аллейной в Калуге Ирина Степанченко обратилась в редакцию с жалобой на холод в некоторых квартирах, трещины в фасаде и межпанельных швах, протекающую канализацию и многие другие "сюрпризы", которые обнаружились в ходе гарантийного срока эксплуатации (5 лет) трех домов: № 10, 12 и 19.

Спрашивать за эти недоделки не с кого, потому что застройщики обанкротились. Речь идет об ООО "Комфортстрой" (банкрот) и ООО "Новградстрой" (завершается процедура банкротства). Кроме того, у новоселов возникли и дополнительные коммунальные проблемы. По информации УК ООО "Новый город", газовые и канализационные сети в этом новом микрорайоне после его сдачи уже несколько лет остаются бесхозными. Видимо, тоже по причине банкротства - принимать-то их не от кого.

- Мы приобретали новое жилье и рассчитывали на нормальную жизнь в нем, - сетует Ирина Степанченко. - Представители застройщика убеждали нас в том, что квартиры будут комфортные, никаких коммунальных проблем испытывать не приддется. Но они начали выявляться почти сразу после покупки жилья. И спросить не с кого. А собственными силами и за счет своих средств устранить эти многочисленные недоделки строителей мы не в состоянии. Ведь речь порой идет о сотнях тысяч рублей. И утверждаться такие затраты должны на общем собрании жильцов, что тоже выглядит маловероятным. Обращались с нашей бедой в разные инстанции, но никто не может нам помочь.

В подобной ситуации оказались жильцы дома № 2 на улице Хорошей в одноименном калужском микрорайоне. Там среди недоделок обанкротившегося застройщика (ООО СК "Правый берег") выявлены серьезные нарушения в оборудовании дымоудаления, вентиляционных каналов, кабелей машинного отделения лифта и другие.

С еще более острой проблемой столкнулись новоселы нескольких новых домов микрорайона Заовражье в Обнинске. Собственники принятых в эксплуатацию трех домов на улице Поленова две зимы вынуждены были жить в холодных квартирах. Обанкротившийся застройщик СУ-155 сдал центральный тепловой пункт, который должен был обеспечивать нормальное теплоснабжение в трех новых домах. Однако из-за потерь в сетях температура в обнинских квартирах зимой едва превышала 10 градусов.

Напряженная ситуация в этих домах сохранялась до тех пор, пока по предложению администрации Обнинска не было принято решение по технологическому присоединению к системе теплоснабжения ГТУ-ТЭЦ № 1. Только инициативность администрации наукограда, а также добрая воля руководства ГТУ-ТЭЦ № 1 смогли исправить ситуацию и подать в квартиры новых домов долгожданное тепло.

Последний случай - уникальный пример, когда жильцам помогли разрулить серьезную проблему. А случаи с Калугой, похоже, тупиковые...

Фото: Сергей ЛЯЛЯКИН.

Обанкротившиеся надежды

<https://kgvinfo.ru/novosti/obshchestvo/obankrotivshiesya-nadezhdy/>

АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021

В России может стать еще на 10-15 тыс. больше обманутых дольщиков

Константин Тимофеев

В России может стать еще на 10-15 тыс. больше обманутых дольщиков

Источник: https://www.restate.ru/

Число обанутых дольщиков в стране может увеличится еще на 10-15 тысяч человек. Об этом в интервью заявил директор Фонда защиты прав дольщиков Константин Тимофеев.

По его словам, связано это с тем, что до сих пор только 50-52% квартир и нежилых помещений в России реализуются через эскроу-счета. Соответственно, остальные продаются по старым правилам, которые подразумевают риски для покупателей.

По подсчетам Фонда, сейчас в стране насчитывается около 120 тыс. обманутых долщиков.

"Мы ожидаем, что за два года все старые объекты будут достроены, и новых пострадавших уже в принципе не будет. Мы ориентировочно оцениваем, что процентов 30 из этого количества граждан получат компенсации, потому что объекты находятся либо в низкой степени готовности, либо там не очень много граждан. И мы быстрее выплатим денежные средства, чем достроим эти дома", - рассказал Константин Тимофеев.

Напомним, что продавать квартиры в новостройках отечественные девелоперы обязаны посредством эскроу-счетов с 1 июля 2019 года. Но те проекты, что были начаты до этой даты, можно реализовывать напрямую, получая деньги на свои собственные счета.

Константин Тимофеев

<https://asninfo.ru/news/95453-v-rossii-mozhet-stat-yeshche-na-10-15-tys-bolshe-obmanutykh-dolshchikov>

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 12 марта 2021

Глава Алтая требует выполнения обязательств перед дольщиками ЖК

БАРНАУЛ, 12 мар - РИА Новости. Губернатор Алтайского края Виктор Томенко потребовал выполнить все обязательства перед дольщиками ЖК "Парковый" в Барнауле и предотвратить банкротство застройщика "Барнаулкапстрой", сообщает пресс-служба регионального правительства.

"Губернатор края Виктор Томенко обратил особое внимание всех участников совещания на необходимость предотвратить любые угрозы банкротства "Барнаулкапстроя". В качестве основной задачи глава региона обозначил полное выполнение всех имеющихся обязательств перед участниками долевого строительства, в том числе и в ЖК "Парковый". Органам власти края поручено обеспечить максимальное содействие администрации Барнаула в этом процессе", - сообщает пресс-служба, уточняя, что этой теме было посвящено отдельное совещание у губернатора.

Также пресс-служба уточняет, что "Барнаулкапстрой" пытаются обанкротить недобросовестные кредиторы. Администрация Барнаула, которая является учредителем компании, принимает меры для защиты застройщика, в том числе в суде.

"Несмотря на то, что предыдущее руководство компании (в отношении которого возбуждено уголовное дело) допустило целый ряд нарушений и ошибок, текущее состояние самого предприятия можно охарактеризовать как устойчивое. АО СЗ "Барнаулкапстрой" располагает достаточным объемом активов для исполнения всех своих обязательств перед кредиторами. А также в настоящее время компания реализует несколько экономически эффективных проектов.

Текущие финансовые трудности носят временный характер и для их преодоления выработан целый ряд мер", - говорится в сообщении.

Ранее сообщалось, что люди, купившие квартиры в ЖК "Парковый", написали открытое письмо губернатору, в котором отметили, что рискуют стать первыми в России "обманутыми дольщиками по эскроу-счетам". Они посетовали, что строительство практически заморожено, а застройщика "Барнаулкапстрой" в ближайшее время могут признать банкротом. Томенко пообещал вмешаться в ситуацию и посоветовал администрации города найти варианты достроить дом, чтобы "сохранить лицо".

<https://realty.ria.ru/20210312/dolschiki-1600891612.html>

Похожие сообщения (5):

* [RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021, RUcountry передает, что: Глава Алтая требует выполнения обязательств перед дольщиками ЖК](http://rucountry.ru/news/glava_altaya_trebuet_vypolneniya_obyazatelstv_pered_dolshikami_gk_178292.html)
* [Hornews.ru, Саранск, 12 марта 2021, Луковица Алтая спрашивает выполнения обязательств перед дольщиками ЖК - Недвижимость, 12.03.2021](https://hornews.ru/2021/03/12/glava-altaya-trebuet-vypolneniya-obyazatelstv-pered-dolschikami-zhk-nedvizhimost-12032021.html)
* РИА Новости # Все новости, Москва, 12 марта 2021, Глава Алтайского края потребовал выполнения всех обязательств перед дольщиками ЖК Парковый
* РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 12 марта 2021, Глава Алтайского края потребовал выполнения всех обязательств перед дольщиками ЖК Парковый
* РИА Новости # Регионы РФ, Москва, 12 марта 2021, Глава Алтайского края потребовал выполнения всех обязательств перед дольщиками ЖК Парковый

Urbanus.ru, Москва, 12 марта 2021

В России с эскроу строят свыше 50 млн "квадратов"

Объем строительства по правилам проектного финансирования превысил 50 миллионов квадратных метров.

В России вырос объем строительства с использованием эскроу-счетов, сообщили аналитики компании "Дом.РФ". Сейчас в стране строят свыше 50 млн квадратных метров жилья - это 55% всех проектов. Глава компании Виталий Мутко заявил, что кредитные линии для девелоперов уже превысили 3 трлн рублей.

Напомним, что застройщики с 1 июля 2019 года не могут напрямую привлекать средства дольщиков. Теперь все деньги от продажи квартир на этапе строительства хранятся в банках на специальных счетах. Застройщик ведет свою деятельность с помощью денег банка, взятых в кредит. Компаниям открывается доступ к деньгам покупателей только после введения объекта в эксплуатацию.

Еще больше полезной информации из мира недвижимости на нашем Youtube-канале Недвижимость+

Комментарии

В России с эскроу строят свыше 50 млн "квадратов"

<https://www.urbanus.ru/news/2021-03-12/v-rossii-s-eskrou-stroyat-svyshe-50-mln-kvadratov>

Advis.ru, Санкт-Петербург, 12 марта 2021

Что будет с ценами и спросом после окончания льготной ипотеки в Москве

С 1 июля 2021 года в некоторых российских регионах завершится программа льготной ипотеки. Среди регионов, в которых, по словам главы ЦБ Эльвиры Набиуллиной, программу можно продолжить, Москвы не оказалось. Как это отразится на столичном рынке новостроек?

Программу льготной ипотеки на покупку жилья у застройщиков под 6,5%, которая рассчитана до 1 июля 2021 года, планируют продлить не во всех российских регионах. Как заявила глава ЦБ Эльвира Набиуллина, эту программу могут продлить в 24 регионах. Москвы среди них нет.

Игроки столичного рынка новостроек рассказали, как отразится на ценах и спросе на первичном рынке Московского региона прекращение льготной ипотеки.

Риски льготной ипотеки

Глава Центробанка Эльвира Набиуллина отметила, что из-за действия льготной ипотеки уже появились негативные эффекты - дополнительный спрос прежде всего уходит в рост цен. По ее словам, программа была эффективна в качестве антикризисной меры, но уже исчерпала себя.

Сохранить льготную ипотеку еще на какое-то время, по мнению главы ЦБ, можно в регионах, где спрос на жилье полностью не восстановился. Уровень потенциального предложения на первичном рынке в таких субъектах выше, чем в среднем по России.

Что будет с ипотечными ставками

По данным ЦБ на 1 февраля, средневзвешенная ставка по ипотеке (вторичный и первичный рынки) составляет 7,23%, 6,1% - по льготной программе и 8,1% - по стандартной программе. После завершения программы льготной ипотеки ставки вырастут, но незначительно, предполагают эксперты, опрошенные "РБК-Недвижимостью".

С большой долей вероятности рост ставок составит от 1 до 1,5 п.п., прогнозируют аналитики компании "Миэль". В компании "Метриум" ожидают рост ставок на новостройки до уровня 7,5% годовых. По данным ЦБ, в 2020 году она составила примерно 7,4% годовых, значит, за первую половину 2021-го останется такой же показатель, во второй половине минимумы ставок поднимутся максимум на 1-2 п.п., отмечают в компании "Бест-Новострой".

"Госпрограмма сильно поддерживала семьи с детьми: для них ипотека опускалась до 4,9% годовых, и такой уровень банки самостоятельно не смогут поддержать. Кредитным организациям и застройщикам нужно было разрабатывать программы поддержки семейных заемщиков еще зимой и уже сейчас их активно продвигать", - рассуждает председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова.

Рост спроса и резкое падение

В первой половине 2021 года спрос будет держаться на высоком уровне за счет пока еще действующей льготной ипотеки, а после завершения покупательская активность снизится, прогнозируют эксперты.

На фоне новостей о скором завершении программы льготной ипотеки вероятен резкий скачок продаж - люди стремятся успеть совершить покупку по старым понятным и относительно доступным условиям, говорит директор по поддержке риелторского бизнеса "Миэль" Юлия Федулаева. По ее словам, может возникнуть резкий рост спроса, а после - затишье на несколько месяцев (поскольку спрос реализуется с опережением). Так было при введении эскроу-счетов и на фоне слухов о прекращении льготного периода ипотеки в прошлом году, напоминает эксперт.

Сейчас спрос стабилизировался - он не такой высокий, как в сентябре - декабре прошлого года, но за месяц-два до окончания программы льготной ипотеки покупатели активизируются, полагает руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости "Азбука жилья" Ярослав Дарусенков. При этом, по его словам, на долю ипотеки по-прежнему приходится основная масса сделок. По итогам февраля в массовом сегменте доля ипотеки составила 66%.

"Снижение спроса будет связано прежде всего с тем, что после завершения программы льготной ипотеки стоимость жилья не уменьшится и участникам рынка потребуется определенное время для того, чтобы подстроиться под новые условия. Кроме того, отрицательно на продажах скажется сокращение предложения", - считает управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая. По ее мнению, объем экспозиции, скорее всего, восстановится к концу 2021 года за счет активизации девелоперов и появления направленных на стимулирование спроса совместных предложений с крупнейшими банками.

"Застройщики и банки для его поддержания станут предлагать специальные условия по предоставлению ипотечного кредита либо будут вынуждены снижать стоимость квадратного метра, чтобы сохранить продажи на необходимом уровне", - предполагает руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости "Азбука жилья" Ярослав Дарусенков.

Что будет с ценами на новостройки

Пока застройщики продолжают повышать цены. Средняя стоимость квадратного метра по итогам февраля, по данным "Азбуки жилья", составила 5% по отношению к январю. Такой рост стоимости в месячном выражении был зафиксирован только в декабре 2014 года. Поэтому в первом полугодии в компании ожидают увеличение стоимости до 10-15%.

Эксперты в других компаниях дают более сдержанные прогнозы. По оценкам аналитиков компаний "Метриум", за 2021 год московское первичное жилье подорожает на 5-8% в зависимости от класса. И январь, и февраль продемонстрировали существенный рост цен на новостройки. По данным "Бест-Новостроя", в январе цена за метр выросла на 1-4% к декабрю в зависимости от класса, в феврале к январю прибавила 2-6%. Даже если летом показатель выйдет на плато, а к концу года пойдет коррекция за счет стартовых цен новых проектов, 2021 год к 2020-му покажет рост средней стоимости метра в Москве не ниже 10%, прогнозирует Ирина Доброхотова.

"Годовой прирост цены первичного жилья вряд ли превысит 10%. Скорее всего, квартиры подорожают на 5-8% в зависимости от класса. Эта оценка учитывает корректировку цен во втором полугодии. Если к середине лета стоимость первичного жилья увеличится на 15%, то осенью и зимой квартиры в новостройках подешевеют на 5-8% из-за падения спроса", - считает совладелец девелоперской группы "Родина" Владимир Щекин.

По завершении льготной программы по ипотеке, вероятно, цены на рынке новостроек стабилизируются, отмечает Ярослав Дарусенков. В то же время рассчитывать на снижение цен не стоит, убежден генеральный директор девелоперской компании "СМУ-6 Инвестиции" Алексей Перлин: помимо спроса, на них влияет себестоимость строительства, которая постоянно растет из-за ослабления рубля и повышения издержек на топливо, стройматериалы и т. д.

Мария Литинецкая, управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE):

- Жилье на рынке новостроек Москвы продолжит дорожать. Это связано с целым набором факторов. Во-первых, в 2020 году застройщики реализовали достаточно серьезные объемы по текущим проектам, и на 2021 год у них есть некоторый запас прочности даже при снижении количества сделок. Кроме того, финансирование строительства посредством эскроу-счетов делает девелоперов менее зависимыми от денег дольщиков, что позволяет им несколько снизить зависимость от прямых продаж. Третий фактор - высокая покупательская активность, обусловленная относительно доступными кредитами.

Наконец, цену жилья разогревает сокращение предложения, восстановление которого займет весь 2021 год. Кроме того, ослабление рубля приводит к удорожанию импорта, от которого, пусть и косвенно, по-прежнему сильно зависит девелопмент. Дорожают строительные материалы, топливо. Себестоимость квадратного метра увеличивается. В высокой степени такая динамика нивелирует позитивный эффект от снижения ипотечных ставок, поэтому программу не только нужно продолжать, но и разнообразить инструменты поддержки покупателя и девелоперского бизнеса. Все это и приводит к удорожанию строительства и, соответственно, росту цен.

<http://advis.ru/php/view_news.php?id=95A28666-5F04-B94E-8918-66C5415A01D7>

Gipernn.ru, Нижний Новгород, 12 марта 2021

Более 55% многоквартирных домов России строятся через счета эскроу

Автор: Мокрова Инна

Объем строительства многоквартирных домов с использованием эскроу-счетов в России превысил 50 млн кв. м к концу февраля 2021 года. В настоящее время через относительно новый механизм возводится более 55% всех МКД в стране, выяснили специалисты аналитического центра ДОМ.РФ.

Как заявил генеральный директор госкомпании Виталий Мутко, российский рынок жилищного строительства в последние полтора года переживает фундаментальные изменения, передает пресс-служба ДОМ.РФ. Благодаря переходу на эксроу-счета и проектное финансирование удалось свести к минимуму риски участников долевого строительства, подчеркнул Мутко.

Механизм фактически исключил появление новых обманутых дольщиков. В свою очередь, застройщики получили надежный, доступный инструмент финансирования своих проектов, - отметил глава ДОМ.РФ.

Он также добавил, что открытые девелоперам кредитные линии превышают 3 трлн рублей, что говорит о появлении динамичного развивающегося сегмента банковского кредитования.

По данным ДОМ.РФ, с августа 2020 года площади новых проектов МКД показывают рост более чем на 50%. Так, в минувшем феврале началось строительство 2,6 млн кв. м многоквартирного жилья - на 55% больше, чем в аналогичный период прошлого года. Однако даже этих темпов недостаточно для необходимого объема нового строительства, подчеркнул Виталий Мутко.

Нам нужно строить намного больше - только так удастся выполнить задачи по улучшению жилищных условий граждан, которые поставил перед нами президент, - считает глава финансового института по развитию жилстроительства ДОМ.РФ.

Ранее мы писали о том, что в Нижегородской области доля проектов многоквартирных домов, реализующихся с использованием эскроу, достигла 87%. Кроме того, недавно стало известно о планах перевести на новый механизм проекты по возведению частного жилья.

<https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/novosti/bolee-55-mnogokvartirnyh-domov-rossii-stroyatsya-cherez-scheta-eskrou>

Gorodskoyportal.ru/tomsk, Томск, 12 марта 2021

Губернатор Сергей Жвачкин на совещании штаба по строительству обратил внимание на проблемы отрасли

Автор: Филиппов Максим

Одна из них - новые финансовые механизмы в жилищном строительстве.

Губернатор Томской области Сергей Жвачкин, 12 марта, провел совещание строительного штаба по реализиции нацпроектов с участием руководителей комплекса. На совещании губернатор отметил, что по плану нацпроекта "Жилье и городская среда" к 2030 году строители должны возводить в Томской области не меньше 900 тысяч кв.м. в год.

"За 10 лет мы должны построить более семи миллионов квадратных метров - как многоэтажного, так и индивидуального жилья. Нам предстоит обновить 20% всего существующего жилищного фонда области. И строить необходимо не только жилье. Напомню, мы ввели в Томской области правило: в каждом новом жилом районе должны быть школы, детские сады, поликлиники и все необходимое для комфортной жизни", - пояснил глава региона.

Кроме того, Жвачкин напомнил о современных социальных объектах, которые строятся в регионе по другим национальным проектам. Самый масштабный из них - это хирургический корпус онкологического диспансера стоимостью почти 4 миллиарда рублей.

"В прошлом году мы ввели пять детских садов и одну школу. В этом году строим уже восемь детских садов и две школы. С этого года приступаем к большой программе строительства и капитального ремонта объектов первичного звена здравоохранения. Начинаем участие в федеральной программе "Стимул" - построим улицу Тояновскую в Томском районе. Регион получил на эти цели 130 миллионов рублей", - сказал Жвачкин, отметив, что в Томской области необходимо переселить из аварийного жилищного фонда более девяти тысяч жителей области.

В свою очерель, губернатор заострил внимание на проблемах отрасли строительства. Одна из них - это новые финансовые механизмы в жилищном строительстве.

"Строить по-старому больше нельзя. С 1 июля 2019 года в стране фактически исчезло долевое финансирование. Вместо денежных ресурсов дольщиков застройщики теперь привлекают банковские кредиты. К сожалению, наши строители пока очень медленно настраивают свою работу на новый механизм финансирования стройки через эскроу-счета. В 2020 году только один проект в регионе строился через эксроу. Нужно более оперативно внедрять этот механизм финансирования строительства жилья и расширять предложение на рынке. Поворота назад уже не будет, а проектное банковское финансирование даже для крупных игроков имеет свои пределы", - сказал Жвачкин, отметив, что за три года Томская область должна избавиться от понятия "обманутые дольщики".

Кроме того, Сергей Жвачкин подчеркнул, что строителям необходимо менять политику в отношении обустройства общественных пространств в новых жилых районах. Это связано с тем, что многие жители хотят видеть под окнами территории для отдыха и игровые зоны, а не большие парковки.

"Пока вопрос парковочных пространств обсуждают только юристы и популисты, но это тупиковый путь, потому что одними нормативами проблему с парковками и с обликом дворов не решить. Нужно услышать томичей, необходимы новые подходы в организации комфортного жизненного пространства. Очевидно, что нужны не только парковочные места, но и паркинги. Причем не по космическим, а по доступным, ценам", - подытожил Жвачкин.

В свою очередь, подводя итоги 2020 года заместитель губернатора Евгений Паршуто рассказал, что более тысячи семей с одобренными кредитами не могут позволить себе купить жилье в Томске.

Также вице-губернатор отметил, что в целом по итогам года объемы строительства в Томской области показали уверенный рост относительно других отраслей и прошлого года. Они увеличились с 55 млрд. руб. до 67 млрд. руб., рост составил 19%.

Ввод жилья в регионе составил 452 тысячи кв.м - 33 место по стране, рост относительно прошлого года составил 3%. Ввод жилья на одного человека составляет 0,42 кв.м на одного жителя, по стране 0,55 кв.м.

В Томском районе ввод жилья на одного человека составил 2,76 кв.м на одного жителя, в Томске же всего 0,25 кв.м. Паршуто связал такой дисбаланс с уходом строителей из областного центра и появления многоквартирного жилья в Томском районе.

По итогам совещания регионального штаба по реализации национальных проектов Сергей Жвачкин договорился с представителями отрасли о перезагрузки.

Напомним, национальный проект "Жилье и городская среда" состоит из четырех федеральных проектов - "Ипотека", "Жилье", "Формирование комфортной городской среды" и "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда". Общий объем финансирования мероприятий из всех источников, включая внебюджетные, превышает 1 трлн рублей. Основной целевой показатель нацпроекта - обеспечение ежегодного ввода в эксплуатацию 120 млн кв. м жилья и улучшение жилищных условий 5 млн семей ежегодно.

<http://gorodskoyportal.ru/tomsk/news/news/68546296/>

Похожие сообщения (2):

* [Томск.ру (tomsk.ru), Томск, 13 марта 2021, Губернатор Сергей Жвачкин на совещании штаба по строительству обратил внимание на проблемы отрасли](https://www.tomsk.ru/news/view/166300-gubernator-sergey-zhvachkin-na-soveshchanii-shtaba-po-stroitelstvu-obratil-vnimanie-na-problemy-otrasli)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 13 марта 2021, Губернатор Сергей Жвачкин на совещании штаба по строительству обратил внимание на проблемы отрасли](https://news-life.pro/tomsk-obl/278329919/)

<http://krasnoeznamya.tomsk.ru/?news-name=25511>

* [БезФормата Томск (tomsk.bezformata.com), Томск, 18 марта 2021, Штаб уполномочен заявить](https://tomsk.bezformata.com/listnews/shtab-upolnomochen-zayavit/92119537/)

<http://krasnoeznamya.tomsk.ru/?news-name=25494>

* [БезФормата Томск (tomsk.bezformata.com), Томск, 17 марта 2021, Что нам стоит...](https://tomsk.bezformata.com/listnews/chto-nam-stoit/92061947/)

<https://tomsk.bezformata.com/listnews/gubernator-rekomendoval-stroitelyam/92002590/>

<http://depstroy.tomsk.ru/?ELEMENT_ID=4746>

<https://tomsk.sm.news/tomskij-gubernator-i-zastrojshhiki-obsudili-realizaciyu-nacproektov-42561/>

* [БезФормата Томск (tomsk.bezformata.com), Томск, 12 марта 2021, Томский губернатор и застройщики обсудили реализацию нацпроектов](https://tomsk.bezformata.com/listnews/tomskiy-gubernator-i-zastroyshiki-obsudili/91948212/)
* [БезФормата Томск (tomsk.bezformata.com), Томск, 12 марта 2021, Томский губернатор рекомендовал строителям активней переходить на эскроу](https://tomsk.bezformata.com/listnews/gubernator-rekomendoval-stroitelyam/91946170/)
* [БезФормата Томск (tomsk.bezformata.com), Томск, 12 марта 2021, Томский губернатор рекомендовал строителям активней переходить на эскроу](https://tomsk.bezformata.com/listnews/gubernator-rekomendoval-stroitelyam/91945251/)
* [Сергей Жвачкин губернатор Томской области (gubernator.tomsk.ru), Томск, 12 марта 2021, Томский губернатор рекомендовал строителям активней переходить на эскроу](https://gubernator.tomsk.ru/ru/novosti/prosmotr/-/novost-tomskiy-gubernator-rekomendoval-stroitelyam-aktivney-perehodit-na-eskrou)
* [НИА Федерация (nia-rf.ru), Москва, 12 марта 2021, Томский губернатор рекомендовал строителям активней переходить на эскроу НИА-Томск](http://www.nia-rf.ru/news/society/68311)
* [НИА Томск (niatomsk.ru), Томск, 12 марта 2021, Томский губернатор рекомендовал строителям активней переходить на эскроу](http://www.niatomsk.ru/more.php?UID=83976)

[Официальный сайт Томской области (tomsk.gov.ru), Томск, 12 марта 2021, Томский губернатор рекомендовал строителям активней переходить на эскроу](https://tomsk.gov.ru/news/front/view/id/68770)

<http://advis.ru/php/view_news.php?id=85A69A12-9E5D-264B-8374-ACC34CB1EF4F>

ИА Амител (amic.ru), Барнаул, 12 марта 2021

Виктор Томенко взял на личный контроль достройку ЖК "Парковый" в Барнауле

Губернатор заявил о необходимости предотвратить любые угрозы банкротства "Барнаулкапстроя"

Глава Алтайского края Виктор Томенко провел совещание по ситуации в строительной компании "Барнаулкапстрой", сообщает пресс-служба регионального правительства.

В мероприятии приняли участие мэр Барнаула Вячеслав Франк, заместители председателя правительства края, глава регионального Министерства строительства и ЖКХ Иван Гилев, директор строительной компании и другие специалисты.

Руководитель "Барнаулкапстроя" Сергей Шумов зачитал доклад, в котором рассказал о текущем положении дел.

"Несмотря на то, что предыдущее руководство компании (в отношении которого возбуждено уголовное дело) допустило целый ряд нарушений и ошибок, текущее состояние самого предприятия можно охарактеризовать как устойчивое, - уточнили в правительстве Алтайского края. - АО СЗ "Барнаулкапстрой" располагает достаточным объемом активов для исполнения всех своих обязательств перед кредиторами".

Виктор Томенко обратил особое внимание всех участников совещания на необходимость предотвратить любые угрозы банкротства "Барнаулкапстроя". Губернатор подчеркнул, что главная задача - это полное исполнение всех обязательств перед дольщиками ЖК "Парковый".

Эту работу глава региона взял на личный контроль. Докладывать Виктору Томенко по ситуации будет Вячеслав Франк.

Напомним, что решение о признании "Барнаулкапстроя" (компания принадлежит мэрии краевой столицы) банкротом может быть принято уже в марте. Проблемы у организации начались в 2017 году, когда ей поручили достраивать дома обанкротившегося "Стройгаза".

Весной 2020 года БКС заморозил строительство ЖК "Парковый" (ул. Парковая, 71) и "Клевер-парк" (на ул. Советской Армии, 83 и 83а). А уже в январе компания остановила строительство на всех объектах и распродала перспективные участки.

Дольщики жилого комплекса "Парковый" обратились к Виктору Томенко с просьбой спасти "Барнаулкапстрой". Дело в том, что дома возводят по проектному финансированию, то есть средства на стройку выделяет банк, а деньги дольщиков лежат на счетах эскроу. Покупатели говорят, что они не хотят стать первыми в России "обманутыми" дольщиками по проектному финансированию и просят губернатора не допустить банкротства компании.

<https://www.amic.ru/news/478833/>

Похожие сообщения (7):

* [Real Armenia (lratvakan.com), Ереван, 12 марта 2021, Виктор Томенко взял на личный контроль достройку ЖК "Парковый" в Барнауле](http://lratvakan.com/news/960177.html)
* [HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 12 марта 2021, Виктор Томенко взял на личный контроль достройку ЖК "Парковый" в Барнауле](http://holme.ru/news/604b1941f1841e5daec38135/)
* [Altay-News (altay-news.ru), Барнаул, 12 марта 2021, Виктор Томенко взял на личный контроль достройку ЖК "Парковый" в Барнауле](https://altay-news.ru/news/viktor-tomenko-vzjal-na-lichnyj-kontrol-dostrojku-zhk-parkovyj-v-barnaule.html)
* [Новости Барнаула (barnaul-news.net), Барнаул, 12 марта 2021, Виктор Томенко взял на личный контроль достройку ЖК "Парковый" в Барнауле](http://barnaul-news.net/other/2021/03/12/194925.html)
* [Russia24.pro, Москва, 12 марта 2021, Виктор Томенко взял на личный контроль достройку ЖК "Парковый" в Барнауле](https://russia24.pro/barnaul/278196924/)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 12 марта 2021, Виктор Томенко взял на личный контроль достройку ЖК "Парковый" в Барнауле](https://news-life.pro/altai-krai/278196924/)
* [Gorodskoyportal.ru/barnaul, Барнаул, 12 марта 2021, Виктор Томенко взял на личный контроль достройку ЖК "Парковый" в Барнауле](http://gorodskoyportal.ru/barnaul/news/news/68521955/)

РБК (rbc.ru), Москва, 12 марта 2021

Регионы оценили идею продления льготной ипотеки

Авторы: Гордеев Владислав, Костина Екатерина

Власти положительно отнеслись к возможности продления программы льготной ипотеки. Во многих регионах она стала драйвером жилищного строительства

Глава Центробанка Эльвира Набиуллина заявила, что программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5% годовых уже исчерпала себя. Мера была хороша в качестве антикризисной, однако теперь появились негативные эффекты - дополнительный спрос, который стимулируется льготной ипотекой, уходит прежде всего в рост цен, отмечала она.

Тем не менее в некоторых регионах, по мнению Набиуллиной, действие программы можно продлить. РБК опросил региональные власти, как они относятся к идее пролонгации программы льготной ипотеки.

Челябинская область

"Продление программы стало бы последовательным шагом к сохранению доступности жилых помещений для граждан Российской Федерации и оказало бы поддержку застройщикам. Программа показала свою эффективность и социальную направленность", - сообщили РБК в управлении пресс-службы и информации правительства региона.

В результате программы льготной ипотеки в 2020 году в области ввели в эксплуатацию на 7,9% больше многоквартирных домов, чем в 2019 году. При этом цены на первичном рынке выросли на 6-8%, уточнили в пресс-службе.

Кировская область

В этом регионе льготную ипотеку назвали "драйвером развития рынка жилищного строительства в 2020 году". "Механизм льготной ипотеки существенно повысил спрос граждан на жилье на первичном рынке и позволил сократить долю нереализованного жилья у застройщиков на 6,5%: на 1 января 2021 доля нереализованного жилья во введенных домах составила 18%", - ответили РБК в пресс-службе правительства Кировской области. Благодаря программе средневзвешенную процентную ставку по региону удалось снизить до 7,8% годовых, а количество выданных кредитов в прошлом году выросло на 37%.

За время действия программы цена 1 кв. м жилья на первичном рынке выросла на 10%, однако власти региона уточнили, что на это повышение повлиял также рост цен на строительные материалы, которые за год подорожали на 16%.

Ростовская область

В пресс-службе областного правительства региона сообщили, что в 2020 году число ипотечных кредитов, выданных в регионе, выросло на 47%, с 10 090 до 14 496. Всего с начала реализации программы льготной ипотеки ею воспользовались 12 872 человека на общую сумму 25 257,19 млн руб. Кроме того, совместно с "Дом.РФ" разрабатывается программа кредитования индивидуального жилищного строительства.

"Запуск программы планируется в 2021 году. В рамках программы "Дисконт" граждане смогут получить ипотечный кредит со ставкой 3,6% годовых на весь срок кредитования для строительства ИЖС в рамках комплексной застройки", - отметили в пресс-службе.

Республика Мордовия

В регионе отметили, что с 2018 года у них рос объем построенного, но не проданного жилья. "Объем нереализованного готового жилья составлял до 30% от годового объема строительства многоквартирного жилья. Льготная ипотека 6,5% оказала большое влияние на спрос жилья, доля льготных кредитов составила 80% от общего количества кредитов, выданных на приобретение жилья на первичном рынке за 2020 год. Благодаря этому к концу 2020 года объем нереализованного жилья в республике сократился в три раза", - сообщили РБК в минстрое Мордовии.

Власти республики поддерживают идею продления программы льготной ипотеки, "которая сказывается положительно на увеличении спроса, что в свою очередь повлияет на увеличение объемов жилищного строительства".

Республика Удмуртия

"В Удмуртии эффективно действуют внутренние региональные программы в этом направлении, которые работают и на развитие жилищного строительства в регионе, и на поддержку жителей республики в улучшении жилищных условий. Однако данная федеральная помощь в виде сниженной процентной ставки по ипотеке сыграла свою решающую роль на жилищном рынке Удмуртии", - заявил РБК министр строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики республики Дмитрий Сурнин.

В 2020 году число граждан, которые воспользовались ипотекой, выросло по сравнению с 2019-м на 38%. "В Удмуртии третий год подряд реализуется программа льготной ипотеки на приобретение жилья на первичном рынке. За счет существующей ставки 6,5% годовых с применением региональной поддержки молодые и многодетные семьи, семьи с детьми-инвалидами, работники бюджетной сферы могут сегодня взять льготный заем от 2,9% годовых. Это весомая помощь людям в приобретении жилья", - отметил министр.

Курганская область

"Скорее всего, некоторое небольшое понижение цен в итоге, вероятно, может случиться, но сначала цены просто стабилизируются, а затем будут подключаться иные факторы (те же цены на стройматериалы, цены на земельные участки, затраты на оплату труда и т.д.) и уже с учетом этих факторов застройщики будут принимать решения об изменении цен. В целом снижение возможно", - заявили РБК в департаменте информационной и внутренней политики Курганской области.

Там также отметили, что застройщики и региональные отделения банков позитивно реагируют на реализацию льготной ипотеки, а динамика строительства жилья в прошлом году достигла рекордных значений.

Республика Башкортостан

Программа льготной ипотеки действительно позволила стабилизировать ситуацию на рынке жилищного строительства в период пандемии, но в то же время долгосрочное стимулирование платежеспособного спроса без соответствующего наращивания объема предложения жилья объективно приводит к росту цен на новостройки, заявили РБК в минстрое Башкирии.

Этот рост в регионе был ниже, чем в среднем по России, - 8,2 против 12%. В министерстве объясняют его высокой долей индивидуального строительства в общей доле ввода (67% - в Башкирии, 53% - в среднем по стране) и более низкой долей использования эскроу-счетов (45 против 55% соответственно).

Омская область

Министр экономики Омской области Анна Негодуйко сообщила РБК, что льготная ипотека существенно повысила спрос на жилье в новостройках. За время федеральной ипотечной программы квартиры в новостройках приобрели 2635 омских семей. Кроме того, средневзвешенная процентная ставка по Омской области снизилась до 7,5% годовых, а количество выданных кредитов выросло в прошлом году на 33%, отметила министр.

"Идею продления программы льготной ипотеки правительство Омской области поддерживает, учитывая, что пролонгация приведет к увеличению объемов жилищного строительства и повышению доступности жилья для омичей, особенно тех, кто имеет невысокий доход", - рассказала Анна Негодуйко.

<https://www.rbc.ru/society/12/03/2021/604a60439a7947d01a758997>

Техэксперт (cntd.ru), Санкт-Петербург, 12 марта 2021

Михаил Мишустин подписал распоряжение о распределении жилищных сертификатов и применении эскроу-счетов при погашении военной ипотеки

Более 5,5 тысяч российских семей получат жилищные сертификаты в 2021 году. Такое распоряжение подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Сертификат дает право приобрести жилье за счет средств федерального бюджета. Рассчитывать на такую поддержку могут отдельные категории граждан, в их числе - чернобыльцы, вынужденные переселенцы, граждане, переезжающие из Байконура, районов Крайнего Севера и закрытых административно-территориальных образований, а также военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел и МЧС. Помощь положена тем из них, кто по действующим нормативам нуждается в улучшении жилищных условий.

Согласно распоряжению все жилищные сертификаты должны быть выпущены до конца марта. Всего же на эту меру поддержки в 2021 году направят порядка 14,7 млрд рублей.

Решение поможет тысячам семей переехать в населенные пункты, оснащенные всей необходимой социальной инфраструктурой, или же получить более комфортные квартиры в городах, где они уже проживают.

Также утверждено постановление, которое позволит размещать средства для погашения военной ипотеки на эскроу-счетах. Деньги с этого счета передаются застройщику только после ввода жилого дома в эксплуатацию. Это защищает дольщиков от рисков, связанных с мошенничеством или банкротством девелопера.

В рамках программы военной ипотеки государство перечисляет на счет военнослужащего в накопительно-инвестиционной системе средства для выплат по жилищному кредиту. Деньги можно потратить на приобретение квартиры или частного дома. Срок погашения займа - до 20 лет.

Постановлением N 317 внесены изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 года N 370.

Источник: http://government.ru/

<https://cntd.ru/news/read/mihail-mishustin-podpisal-rasporyajenie-o-raspredelenii-jilischnyh-sertifikatov-i-primenenii-skrou-schetov-pri-pogashenii-voennoy-ipoteki>

Похожие сообщения (1):

* [Kodeks.Ru, Санкт-Петербург, 12 марта 2021, Михаил Мишустин подписал распоряжение о распределении жилищных сертификатов и применении эскроу-счетов при погашении военной ипотеки](https://kodeks.ru/news/read/mihail-mishustin-podpisal-rasporyajenie-o-raspredelenii-jilischnyh-sertifikatov-i-primenenii-skrou-schetov-pri-pogashenii-voennoy-ipoteki)

<https://www.pnp.ru/social/dengi-dlya-pogasheniya-voennoy-ipoteki-budut-razmeshhat-na-eskrou-schetakh.html>

* [Newws.ru, Москва, 18 марта 2021, Деньги для погашения военной ипотеки будут размещать на эскроу-счетах](https://newws.ru/dengi-dlja-pogashenija-voennoj-ipoteki-budut-razmeshhat-na-jeskrou-schetah/)
* [Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 18 марта 2021, Деньги для погашения военной ипотеки будут размещать на эскроу-счетах](https://news.sputnik.ru/obschestvo/5f9ef50099e711f7ed7c45f216db856cee8e3427)
* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 марта 2021, Деньги для погашения военной ипотеки будут размещать на эскроу-счетах](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247414000)

<https://www.pnp.ru/politics/zakony-vstupayushhie-v-silu-s-18-marta-2.html>

* [Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 марта 2021, Законы, вступающие в силу с 18 марта](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247414817)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 18 марта 2021, Законы, вступающие в силу с 18 марта](https://news-life.pro/kuban/278841597/)
* [Наша Тында (nashatynda.ru), Тында, 17 марта 2021, Законы, вступающие в силу с 18 марта](https://nashatynda.ru/news/view?id=zakony-vstupausie-v-silu-s-18-marta)

БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 12 марта 2021

Жители столичного региона в январе получили почти 13 тысяч ипотечных кредитов

Жители столичного региона в январе получили почти 13 тысяч ипотечных кредитов

В январе 2021 года российские банки выдали заемщикам Москвы и Московской области 13,2 тыс. ипотечных жилищных кредитов. Это на четверть больше, чем в январе прошлого года.

Вырос и объем ипотечных кредитов, предоставленных жителям Московского региона в январе текущего года: на 42,6%, до 65,2 млрд рублей. При этом заемщикам Москвы российские банки выдали порядка 7,5 тыс. таких кредитов на сумму 42,3 млрд рублей, а Московской области - 5,7 тыс. кредитов на 22,9 млрд рублей.

Поддержку ипотечному кредитованию оказывали снижающиеся процентные ставки по ипотечным ссудам, что связано с действием ряда программ господдержки ипотечного рынка (льготная ипотека под 6,5%, семейная ипотека). В результате средневзвешенная ставка в Московском регионе снизилась с 7,5% в декабре 2020 года до 7,3% в январе текущего года (в январе 2020 года - 8,8%). За счет снижения ставок сохранялся спрос на рефинансирование: объем таких кредитов, выданных заемщикам Московского региона, в январе составил 10,9 млрд рублей, что в 1,9 раза превышало показатель января прошлого года.

Часть жителей Москвы и Подмосковья старается как можно быстрее погасить задолженность перед банками. Так, в IV квартале 2020 года население Московского региона досрочно погасило ипотечные кредиты за счет собственных средств на рекордную сумму 161,8 млрд рублей, что в 1,8 раза больше, чем в IV квартале 2019 года.

В Москве и Московской области граждане стали активнее использовать счета эскроу для покупки строящегося жилья. Количество счетов эскроу, открываемых покупателями строящегося жилья в банках, увеличилось за первый месяц текущего года на 8,8%, до 95,4 тыс. Объем средств, размещенных гражданами-участниками долевого строительства на счетах эскроу, за январь 2021 года увеличился на 9,8% и на 1 февраля 2021 года составил 689,9 млрд рублей.

Также столичный регион занимает лидирующие позиции по количеству действующих договоров между банками и застройщиками: на 1 февраля 2021 года в Москве заключено 334 договора, в Московской области - 201 договор. Общий лимит по этим договорам за январь 2021 года вырос на 15,4%, до 1,8 трлн рублей.

Новая схема долевого жилищного строительства, работающая с 1 июля 2019 года, защищает интересы граждан: купить квартиры в строящихся домах можно только через счет эскроу. Покупатель открывает счет эскроу в банке, выбранном девелопером, и пока дом не сдан, деньги на счетах эскроу принадлежат покупателям, а стройка может вестись на банковские кредиты.

Борис Дудалев

Источник: Мой район

<https://moskva.bezformata.com/listnews/yanvare-poluchili-pochti-13-tisyach/91929471/>

Похожие сообщения (2):

* [Мой район (msk.mr7.ru), Москва, 12 марта 2021, Жители столичного региона в январе получили почти 13 тысяч ипотечных кредитов](http://msk.mr7.ru/zhiteli-stolichnogo-regiona-v-yanvare-poluchili-pochti-13-tysyach-ipotechnyh-kreditov/)
* [MosDay.ru, Москва, 12 марта 2021, Жители столичного региона в январе получили почти 13 тысяч ипотечных кредитов](http://mosday.ru/news/item.php?2963012)

Business FM (bfmufa.ru), Уфа, 12 марта 2021

Обманутых компанией "Артемида" дольщиков не внесли в соответствующий реестр. В Минстрое Башкирии объяснили ситуацию необходимостью дополнительного финансирования

Автор: Губайдуллин Дамир

Обманутых компанией "Артемида" дольщиков не внесли в соответствующий реестр. Напомним, дом предполагали сдать в 2006 году.

Застройщик, компания "Артемида" планировала заключить договоры на строительство на пересечении улиц Ленина и Пермской в Уфе. В 2006 организация прекращает существование и становится жилищным - комплексом "Звездный" - дольщиков обязали доплатить деньги на застройку, однако возведение дома так и не началось.

Как подчеркнула на заседании комитета Госсобрания Башкирии по жилищной политике и инфраструктурному развитию Елена Родина, заместитель председателя структуры, сегодня участились случаи обращения обманутых компанией "Артемида" дольщиков. По ее словам, их не внесли в соответствующий реестр:

"В последнее время на прием стали приходить обманутые дольщики, которые не попали в федеральный и республиканский реестры. Это известные объекты "Диал" и "Артемида", которые начали строительство по инвестиционным договорам в 2004. Правительство начинало работу над проектом закона, которым должны были предусмотреть ряд норм для учета прав данным граждан, для того, чтобы они попали в реестр. Мы вернемся к этой проблеме после 2024 года?".

Как объяснил Егор Родин, и.о Министра строительства и архитектуры республики, в регионе готовили законопроект, в котором планировали уточнить права обманутых дольщиков для попадания в реестр. Но для принятия такой нормы необходимо дополнительное финансирование, отметил спикер:

"Правительство республики приняло решение все деньги, которые выделяют на обманутых дольщиков, направлять на текущий реестр проблемных объектов. Пока есть фонд ППК, пока у него есть деньги, которые не используют другие субъекты, мы все суммы направляем туда. Только потом приступим к решению тех самых обманутых дольщиков, которые не попали в остальные реестры. Мы не думаем, что вернемся к этому вопросу в 2023 или 2024. Возможно, что при улучшении экономической ситуации, разработке федеральных законов, мы сможем сроки ускорить".

Как подчеркнул Егор Родин, сегодня все проблемные объекты, которые есть в Башкирии, учтены и находятся в едином реестре:

"По большей части они возникли в связи с тем, что застройщик выбрал неправильную финансовую модель, либо не смог найти средства, на которые рассчитывал, небольшая часть появилась из - за мошеннических действий застройщика. Все необходимые препятствия для появления новых обманутых дольщиков закреплены в законе, в том числе, введение счетов - эскроу".

По словам и. о. Министра строительства и архитектуры региона, с окончательным переходом строительства объектов на счета эскроу проблемы с обманутыми дольщиками решатся на 99%.

<https://bfmufa.ru/news/day/obmanutyh-kompaniej-artemida-dolshhikov-ne-vnesli.html>

Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 12 марта 2021

Доходнее депозита

Автор: Зубова Елена

Доля инвестиционных сделок на рынке жилья Петербурга в 2020 году увеличилась и продолжит рост: упавшая в последние годы доходность от этого вида частных вложений все же оказывается выше доходности по банковским вкладам или ценным бумагам

После перехода застройщиков на эскроу-счета доходность вложений в строящееся жилье сократилась, поскольку необходимость обслуживать кредиты заставила девелоперов выводить на рынок квартиры без "котлованных" скидок. До изменения в законодательстве, купив квартиру на начальном этапе строительства и перепродав после завершения проекта, можно было заработать 15 % годовых, сегодня доходность сократилась до 10 %.

Заработать на перепродаже стало сложно в том числе из-за роста числа желающих вложиться в недвижимость. "Большинство инвесторов покупают сейчас такие квартиры с целью сохранить сбережения, и только отчаянные оптимисты - с целью приумножить", - говорит Надежда Калашникова, директор по развитию компании "Л1".

По мнению Руслана Сухий, руководителя фонда коллективных инвестиций "Рентавед", в следующем году на перепродаже можно будет заработать еще меньше - 6-10 % годовых, а можно и вовсе остаться в нуле.

Участники рынка указывают на другие возможности. Роман Корякин, руководитель Единого центра инвестиций, ратует за переуступки. По его расчетам, квартиру по договору цессии можно найти на 5-25 % дешевле, чем у застройщика. "А если использовать ипотечное плечо или рассрочку от физлица, можно выйти на доходность 35- 50 % годовых и даже выше", - уверяет он.

Еще один вариант - приобретение "убитой" квартиры в центре города, ремонт и перепродажа.

По словам Руслана Сухий, в этом случае можно заработать 15-30 %. Но не только на этом. "Прибыльны сегодня точечные проекты, которые возводятся в районах с невысокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой", - говорит эксперт. А вот в проекты массовой застройки желающим получить серьезный доход он вкладываться не советует.

Случайные вложения Доля инвестиционных сделок, как правило, плохо поддается статистике. Как поясняет Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп", узнать реальную цель приобретения можно только со слов покупателя.

В последние 2-3 года доля инвестсделок оценивалась в 25-30 %. А по итогам 2020 года она еще подросла. Руслан Сухий оценивает ее в 53,4 %. В то же время, по его словам, часто инвесторы совершали эмоциональные и не очень обдуманные покупки квартир. "Многие, поддавшись панике, стали инвесторами, можно сказать, случайно", - соглашается Роман Корякин. По его расчетам, доля сделок выросла незначительно - на 4-6 процент ных пунктов, а в некоторых компаниях даже снизилась. Так, в СК "Инвестторг" в последние месяцы она опустилась до 5-10 %, в то время как обычно составляла 40-50 %.

Но большинство застройщиков все-таки говорят о росте. Например, в "Л1" доля инвестиционных покупок составляла обычно 20 %, по итогам года выросла на 5 п. п.

Ирина Соловьева, коммерческий директор Санкт-Петербургского территориального управления группы "Эталон", оценила рост инвестиционных сделок до 10 п. п. "Интерес к инвестициям в недвижимость подогрела ипотека с низкой ставкой, а также новости о налогообложении банковских депозитов и снижении доходности вкладов до 3-4 %. Дополнительной мотивацией послужил и рост цен на недвижимость", - уточняет она.

Ольга Ульянова, кроме того, указывает на сегмент апартаментов, предназначенных именно для частных инвесторов. "Пока доля апартаментов в структуре инвестиционных сделок не превышает 2-2,5 %, что связано с российским менталитетом: россияне не готовы открывать все свои доходы перед государством, для них неочевидна выгода стороннего управления", - объясняет она.

Частных инвесторов не испугало и введение эскроу-счетов. Наоборот, реформа стимулировала рост интереса к недвижимости, отмечает Роман Корякин.

"Инвестиции в недвижимость, реализуемую по новой схеме финансирования, позволяют минимизировать риски покупателя и дают уверенность, что объект будет построен в срок", - подчеркивает Ирина Соловьева.

Перспективы роста Сегодня частные инвесторы столкнулись с проблемой. В течение 2020 года на волне высокого спроса предложение сократилось, в первую очередь ушли ликвидные квартиры. Однако сейчас предложение, по прогнозам, будет подрастать.

"В январе ситуация несколько улучшилась после открытия продаж в нескольких новых крупных проектах", - отмечает Анастасия Новгородская, директор по продажам и маркетингу СК "Инвестторг".

В то же время, уверена Ирина Соловьева, хотя недвижимость будет по- прежнему привлекательна для инвесторов, найти ликвидный и высокомаржинальный объект станет сложнее.

Прогнозы по росту доли инвестиционных сделок разнятся. Например, Анастасия Новгородская полагает, что в ближайшие годы доля инвестсделок будет стабильной - 10-15 % в общем объеме первичного рынка.

"В ситуации, когда цены на недвижимость достигли максимума, а рынок переходит на проектное финансирование, доля сделок будет сохраняться на невысоком уровне", - поясняет она.

Но есть и более оптимистичные прогнозы. "Косвенную поддержку рынку окажет налогообложение банковских депозитов, которое будет стимулировать дополнительный инвестиционный спрос на жилую и встроенную коммерческую недвижимость", - полагает Ирина Соловьева.

Роман Корякин в числе факторов увеличения доли инвестквартир называет трудности перехода на эскроу. Чтобы схема прижилась, потребуется еще 5-7 лет.

"Сегмент будет прирастать за счет не только частных инвесторов, но и крупных компаний. Они смогут использовать надежное жилье для диверсификации инвестиционного портфеля", - добавляет он. Также не стоит забывать про ипотеку с государственной поддержкой. Банки чуть снизили требования к заемщикам, и участники рынка ожидают много дефолтов. В результате этого на рынок могут хлынуть залоговые квартиры. Аукционы по продаже залогового жилья также можно использовать для инвестиционных сделок.

30-40% составляет доля инвестиционных сделок на первичном рынке недвижимости Петербурга

Калужские губернские ведомости, Калуга, 12 марта 2021

Обанкротившиеся надежды

Вместо праздника новоселье может обернуться коммунальными муками Ожидать купленную квартиру несколько долгих лет и в результате получить непроходящую головную боль... С проблемой строительных недоделок в новостройках, помочь устранить которые никто не может, часто сталкиваются их "счастливые" обладатели в Калуге, Обнинске и других городах. Проблемные новостройки Если вы в магазине приобрели новенький утюг, который через пару дней сломался не по вашей вине, то его заменят или вернут деньги, а в случае поломки в гарантийный период - бесплатно отремонтируют. А если это не утюг, а квартира в новостройке, в которой обнаружились строительные недоделки? Заменить ее или вернуть уже не получится. Хорошо, если проблемы замечены до момента подписания акта приема дома компетентными комиссиями, в том числе и представителями инспекции Госстройнадзора. Тогда застройщик, чтобы сдать дом, вынужден будет устранить эти изъяны. Но ведь нередко они проявляются уже во время эксплуатации жилья. Например, проблема протекающей кровли на сданном в декабре доме обнаруживается только в апреле да и плесень на стенах возникает не в первый день. Форумы новостроек переполнены жалобами жильцов на застревающие лифты, холодные батареи, перекошенные рамы. Наверное, поэтому на рынке вторичного жилья стабильно наблюдается высокий покупательский спрос, хотя квартиры там зачастую дороже, чем в новостройках. Зато проверены временем. Чтобы уменьшить риски, возникающие при покупке нового жилья, государство постоянно совершенствует жилищное законодательство. Так, с помощью введения эскроу-счетов решается проблема обманутых дольщиков. Также на новостройку предусмотрен гарантийный срок, в течение которого застройщик обязан устранять обнаруженные недостатки. Конечно, требовать ремонта от него сложнее, чем от производителя бытовой техники, но все же можно. А что делать, если застройщик обанкротился? Такой ситуации в законодательстве, к сожалению, не предусмотрено. В этом случае весь груз ответственности ложится на плечи собственников. Решать проблемы им придется за свои деньги, которых после покупки квартиры часто не остается...

Иван ТЕЛЕЖЕНКО, замминистра строительства и ЖКХ области:

- Если гарантийный срок дома не истек, а организация-застройщик признана банкротом, то вопросы устранения недоделок должны совместно решать управляющая компания и собственники жилья. УК готовит затратный иск по недоделкам и выясняет, согласны ли жильцы нести дополнительные затраты на их устранение. Тут также активно должен поработать совет дома. Другого выхода из ситуации с застройщикомбанкротом нет. От Аллейной до Поленова Случаев, когда жильцы новостроек оказываются в патовой ситуации, полно по всей России. Приведем лишь несколько примеров из нашего региона. Внешне все эти новые дома выглядят вполне пристойно, но жить в них трудно, а порой невозможно. Помимо серьезных строительных недоделок их объединяет и то, что строились они с превышением плановых сроков. Старшая по дому № 19 на улице Аллейной в Калуге Ирина Степанченко обратилась в редакцию с жалобой на холод в некоторых квартирах, трещины в фасаде и межпанельных швах, протекающую канализацию и многие другие "сюрпризы", которые обнаружились в ходе гарантийного срока эксплуатации (5 лет) трех домов: № 10, 12 и 19. Спрашивать за эти недоделки не с кого, потому что застройщики обанкротились. Речь идет об ООО "Комфортстрой" (банкрот) и ООО "Новградстрой" (завершается процедура банкротства). Кроме того, у новоселов возникли и дополнительные коммунальные проблемы. По информации УК ООО "Новый город", газовые и канализационные сети в этом новом микрорайоне после его сдачи уже несколько лет остаются бесхозными. Видимо, тоже по причине банкротства - принимать-то их не от кого. - Мы приобретали новое жилье и рассчитывали на нормальную жизнь в нем, - сетует Ирина СТЕПАНЧЕНКО. - Представители застройщика убеждали нас том, что квартиры будут комфортные, никаких коммунальных проблем испытывать не придется. Но они начали выявляться почти сразу после пкупки жилья. И спросить не с кого. собственными силами и за счет своих средств устранить эти многочисленные недоделки строителей мы не в состоянии. Ведь речь порой идет о сотнях тысяч рублей. И утверждаться такие затраты должны на общем собрании жильцов, что тоже выглядит маловероятным. Обращались с нашей бедой в разные инстанции, но никто не может нам помочь. В подобной ситуации оказались жильцы дома № 2 на улице Хорошей в одноименном калужском микрорайоне. Там среди недоделок обанкротившегося застройщика (ООО СК "Правый берег") выявлены серьезные нарушения в оборудовании дымоудаления, вентиляционных каналов, кабелей машинного отделения лифта и другие.

С еще более острой проблемой столкнулись новоселы нескольких новых домов микрорайона Заовражье в Обнинске. Собственники принятых в эксплуатацию трех домов на улице Поленова две зимы вынуждены были жить в холодных квартирах. Обанкротившийся застройщик СУ-155 сдал центральный тепловой пункт, который должен был обеспечивать нормальное теплоснабжение в трех новых домах. Однако из-за потерь в сетях температура в обнинских квартирах зимой едва превышала 10 градусов. Напряженная ситуация в этих домах сохранялась до тех пор, пока по предложению администрации Обнинска не было принято решение по технологическому присоединению к системе теплоснабжения ГТУ-ТЭЦ № 1. Только инициативность администрации наукограда, а также добрая воля руководства ГТУ-ТЭЦ № 1 смогли исправить ситуацию и подать в квартиры новых домов долгожданное тепло. Последний случай - уникальный пример, когда жильцам помогли разрулить серьезную проблему. А случаи с Калугой, похоже, тупиковые...

Строительная газета, Москва, 12 марта 2021

Что делать?

Автор: Тен Владимир

Ответ на извечный российский вопрос знает "строительный" представитель бизнес-омбудсмена Елена Киселева

Строительная отрасль переживает сейчас глубинные процессы переформатирования своей деятельности в новых реалиях, в связи с чем неизбежно возникают серьезные вопросы, требующие незамедлительного решения. Какими они могут быть - знает общественный представитель по национальным проектам в сфере градостроительной политики при Уполномоченном при Президенте РФ по защите прав предпринимателей Елена КИСЕЛЕВА. В интервью "Стройгазете" она не только рассказала, чем сегодня живет стройка, но и, по сути, дала ответ на извечный российский вопрос.

"СГ": Елена Николаевна, что в нынешней ситуации беспокоит российских строителей больше всего?

Елена Киселева: Из-за пандемии застройщики в минувшем году столкнулись с непростой ситуацией: исполняя эпидемиологические требования, они едва справлялись с обязательствами перед покупателями и подрядчиками. Число конфликтов и судебных споров заметно увеличилось, поскольку "коронавирусное" постановление, давшее девелоперам отсрочку по оплате неустоек, пришлось не по душе многим покупателям жилья: не всех устроила несвоевременная сдача квартир, да еще и отсрочка выплат со стороны застройщиков. Но Верховный суд РФ поддержал правительство и строителей, мотивируя решение тем, что надо учитывать баланс частных и публичных интересов, тем более, что речи о полном освобождении строителей от обязательств не было и нет.

"СГ": Какие изменения в стройотрасли вызвал "коронакризис" в целом?

И ваш прогноз - что будет дальше?

Е.К.: Среди важных проблем строительной отрасли, которые открылись в год пандемии, - изменения в финансировании проектов после перехода на работу через эскроу-счета. Требования к маржинальности проектов для получения проектного финансирования остаются высокими - 20-25%. До этой планки дотягиваются далеко не все застройщики. Необходимо настроить программу повышения маржинальности проектов, в том числе с помощью снижения дополнительной инженерной, социальной и транспортной нагрузки на девелоперов, что уже не раз обсуждалось. И хотелось бы реализовать это в нынешнем году - выпустить на рынок так называемые инфраструктурные облигации по программам "Жилье и городская среда" и "Безопасные автодороги", а также запустить механизм государственно-частного партнерства (ГЧП) для строительства социальных объектов.

Пандемия привела к техническому снижению числа банкротств застройщиков, но осложнила ведение бизнеса для небольших девелоперов, которые продолжают уходить с рынка. Работе мешают рост стоимости стройматериалов, отсутствие доступа к дешевой рабочей силе и опасения покупателей относительно устойчивости их бизнеса.

По итогам 2020 года в России обанкротились 162 застройщика, которые возводили 374 дома (2,4 млн кв. м).

Число банкротств за год сократилось на 12%, но тренд может быть связан с действующими на фоне COVID-19 ограничениями.

Значительного роста числа банкротств в этом году не надо ждать из-за полученной застройщиками господдержки: программа льготной ипотеки, например, позволила обеспечить отрасли необходимый уровень ликвидности, направить полученные средства на запуск новых проектов. Но в то же время не сомневаюсь, что проблемы у небольших региональных игроков сохранятся:

на фоне кризиса многие покупатели в принципе опасаются приобретать квартиры у таких застройщиков из-за повышенных рисков. Спрос на жилье начинает снижаться. Крупные девелоперы за счет большого объема продаж в период ажиотажа сформировали подушку безопасности, а мелкие менее защищены, тем более в рамках проектного финансирования, когда они строят сейчас, а деньги дольщиков получают только после завершения объекта.

"СГ": Властями уже был принят ряд антикризисных мер. На ваш взгляд, что нужно сделать дополнительно, чтобы стройкомплекс вышел из ситуации с наименьшими потерями?

Е.К.: Правительство активно разрабатывает социально-экономическую стратегию развития страны до 2030 года. В частности, в рамках заседаний рабочей группы "Агрессивное развитие инфраструктуры" мы обсуждаем ряд мер поддержки нашей отрасли: изменение нормативной базы для ускорения процедур строительства (в том числе, совершенствование системы проектирования и подключения к инженерным сетям), синхронизацию стратегического и градостроительного развития городов, достройку проблемных объектов.

Помимо этого, на мой взгляд, сейчас нужна ускоренная цифровизация отрасли - на текущий момент будет целесообразна разработка единой цифровой системы управления строительным комплексом, так называемая система суперсервисов строительной отрасли, которые направлены на решение целого ряда задач. Но в первую очередь они должны содержать полную информацию о застройщиках: портфель проектов, кредитная история, уровень надежности и лимиты на проектное финансирование. Одним из инструментов может стать создание уникального QR-кода застройщика, который предоставлял бы полную информацию о строительной компании для эффективного решения всех задач с контрагентами. Также эти суперсервисы строительной отрасли должны синхронизировать программы комплексного развития всех видов инфраструктур с темпами строительства жилья, аккумулировать в себе все мероприятия по строительству коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры в рамках комплексных программ развития инфраструктуры муниципалитетов.

Нам важно, чтобы суперсервисы давали возможность дистанционного (в цифровом виде) получения застройщиками необходимых экспертиз, согласований и разрешений от органов, осуществляющих исполнение соответствующих функций, а также предоставляли возможность подготовки и подачи заявок на получение проектного финансирования.

Пандемия и ограничительные меры дали отрасли прочувствовать острую необходимость в решении всех вопросов дистанционно. Поэтому, на мой взгляд, самое время ускорить процесс цифровизации строительной отрасли путем создания единой системы суперсервисов.

"СГ": Исходя из вашего опыта, почему так трудно внедряются новые технологии и материалы в практику российского строительства?

Е.К.: Строительную отрасль часто критикуют за излишний консерватизм, стандартизацию и бюрократизм в документообороте. Однако новейшие технологии в строительстве внедрять непросто, поскольку основные требования к объектам - это соблюдение безопасности, то есть каждая технология должна иметь нормативную базу, стандартизацию и самоокупаемость: конечная стоимость на ее разработку должна быть адекватной, а эффективность в сокращении затрат в будущем - существенной, плюс - пролонгированной во времени. Любая технология требует соответствующего проектирования и целого комплекса работ проджекткоманды, качественного контроля, а также обучения персонала.

Но рост городов и численности населения, а также новый формат уровня человеческих коммуникаций в эру BIG DATA, рост экономики и благосостояния людей активизировали строительную отрасль на более динамичную интеграцию инноваций и технологичных решений. Поэтому новые строительные технологии в мире активно продвигаются и используются.

К тому же сама скорость развития технологий ведет к масштабной оцифровке строительной отрасли. И вопрос применения IT-технологий - это уже вопрос конкурентоспособности. Инновации в строительстве видоизменяют строительную площадку и увеличивают прибыль, а также помогают выигрывать проектные тендеры, поскольку именно инновации приносят экономическую выгоду и повышают конкурентоспособность конкретной строительной компании, а также в конечном итоге реализуют запрос клиента с максимальной эффективностью.

"СГ": Сейчас подобные нововведения, по большому счету, - удел крупных игроков рынка. А как себя чувствуют небольшие застройщики?

Е.К.: Согласно нашему опросу по теме малых застройщиков, около 16% опрошенных застройщиков больше не смогут вывести новые проекты в продажу. Среди причин такого решения - неприемлемые расходы на оплату банковских и связанных с ними услуг в рамках проектного финансирования (33%) и неподходящие условия по обеспечению кредита (29%). Кроме того, застройщики назвали среди проблем риски снижения спроса (19%), отсутствие земельных участков (18%) и время, которое надо потратить на пересмотр сложившейся схемы работы в компании (1%).

Отмечу, 41% опрошенных подавали заявку на проектное финансирование, но процесс завершился отказом со стороны банка, около 25% компаний ответили, что им одобрили кредит, еще 34% отметили, что банк урезал сумму кредита.

Согласно данным опроса, банки при отказе в выдаче кредита в основном руководствовались такими причинами, как нехватка собственных средств застройщиков (18%), их недостаточный опыт (19%), низкая маржинальность проектов (15%), отсутствие необходимого обеспечения исполнения обязательств

по кредиту (14%), неполный комплект документов (12%). Также имели место отказы в связи с некорректным бизнес-планом проекта, наличием исков дольщиков к застройщику по другим его ЖК, ошибками в разрешительной документации и неправильно оформленными земельными участками.

О чем это нам говорит? На текущий момент проектное финансирование доступно в основном крупным застройщикам, реализующим масштабные проекты с большой маржой. В текущих реалиях модель проектного финансирования не позволяет развивать строительство в регионах с низкой покупательской способностью населения, а таких большинство. В стандартах банков заложены требования к рентабельности проектов, которая сильно ограничивает возможности региональных застройщиков. Для решения проблемы необходимо вносить изменения в критерии допуска застройщика к проектному финансированию. Также среди предложений - упрощение требований кредитных организаций к подаче документов и сокращение сроков рассмотрения заявок на проектное финансирование.

"СГ": Как вы считаете, насколько необходимо раскрытие эскроусчетов? Какие риски тут могут быть - и для кого?

Е.К.: Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с 1 июля позапрошлого года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты - это так называемое проектное финансирование.

С помощью нового механизма проектного финансирования теперь можно строить либо на собственные средства, либо на банковские кредиты - проектное финансирование, которое, как мы уже ранее выяснили, очень сложно получить, если маржа бизнеса ниже 15%. Поэтапное раскрытие эскроу-счетов существенно облегчило бы деятельность застройщиков и увеличило рентабельность проектов.

По проектному финансированию проценты начисляются на весь объем постоянно растущего тела кредита, но ставка может снижаться по мере наполнения счетов эскроу - вплоть до нуля процентов. Парадоксально, но застройщик накапливает долги, в то время как банк аккумулирует средства и пользуется теми деньгами, которые впоследствии пойдут на погашение кредита.

Поэтапное раскрытие эскроу-счетов даст возможность для эффективных инвестиций девелоперов и позитивно скажется на покупателях квартир. Однако этот механизм нужно внедрить так, чтобы он не противоречил сути реформы - исключить риски для дольщиков. Добиться этого, на мой взгляд, можно только после решения ряда принципиальных моментов: понятная и прозрачная методика определения строительной готовности, исчерпывающий порядок взаимодействия банков не только с девелоперами, но и с покупателями квартир.

Сейчас дольщик до ввода дома в эксплуатацию в любой момент имеет право расторгнуть сделку без объяснения причин, что создает серьезный риск ликвидности для девелопера. Поэтому рынку нужен механизм защиты в виде достаточных оснований для расторжения сделки - например, фактическая непригодность объекта к нормальной эксплуатации и т.д. При условии поэтапного раскрытия счетов сами дольщики должны быть согласны с тем, что перечисление денег девелоперу станет означать принятие банком определенной части работ, что снижает возможности дольщиков для предъявления претензий.

Если доступ к средствам на эскроусчетах останется закрытым, наиболее привлекательной ценовой стратегией на рынке может стать начало продаж ближе к завершению строительного цикла, когда стоимость квадратного метра приближена к максимальной. Если же деньги станут поступать девелоперу частями, то это сможет стимулировать продажи на всех этапах. Цена на ранней стадии по-прежнему будет ниже, чем без поэтапного раскрытия, а скидки останутся лучшим стимулом для покупателя.

"СГ": На Дальнем Востоке введены экстраординарные меры в части ипотечного кредитования. Насколько они с "букетом" других мер могут переломить ситуацию с оттоком населения? В чем сложности жилищного строительства в регионе?

Е.К.: В конце 2019-го и в начале 2020 года в Дальневосточном федеральном округе (ДФО) начали работу федеральные застройщики с целью снизить стоимость жилья в новостройках и увеличить объемы строительства, чему должна была поспособствовать реализация программы льготной ипотеки под 2% годовых.

Напомню, мера позволяет молодым семьям и участникам программы "Дальневосточный гектар" получить кредит до 6 млн рублей по ставке 2% годовых на срок до 20 лет. Реализация программы началась с 15 декабря прошлого года. Ипотеку под 2% уже выдают Сбербанк, ВТБ, Азиатско-Тихоокеанский банк, Банк ДОМ.РФ, Дальневосточный банк. Еще девять банков войдут в программу в ближайшее время.

Безусловно, появление на местном рынке крупных девелоперов окажет на него благоприятное влияние, привнесет в местную отрасль продвинутые столичные практики в области строительства и продаж жилья. Однако есть, на мой взгляд, большой риск монополизации рынка и вытеснения местных застройщиков федеральными игроками.

Основная проблема дальневосточных регионов - слабое развитие местной производственной базы, изза которого строительная отрасль зависит от дорогостоящих поставок оборудования и материалов из стран Юго-Восточной Азии. При этом высокая цена стройматериалов связана не только с их импортным происхождением, но и с большими издержками доставки. Помимо этого, стоимость присоединения новых объектов к коммунальным сетям на Дальнем Востоке на 40% выше, чем в среднем по стране. Все это сказывается на итоговой стоимости недвижимости.

Согласно последним статистическим данным, меньше всего жилья в ДФО строится в Чукотском автономном округе, Еврейской автономной области, на Амуре и в Якутии. К примеру, на Чукотке этот показатель составляет 0,040 кв. м на человека в год. Объясняется это тем, что регион имеет особые географические условия (что сказывается на стоимости материалов, труда и техники), и иными причинами.

Отмечу, жилищное строительство и рынок очень зависят от миграционных тенденций: если из регионов ежегодно уезжают тысячи людей, то перспективы жилищного строительства в них всегда будут мрачными. Во-вторых, в условиях севера и огромных расстояний, на которые нужно перемещать технику, инженерное оборудование и материалы, себестоимость строительства будет по определению высокой. Неудивительно, что из этих двух предпосылок банки делают вывод о нежелательности проектного финансирования местных застройщиков, оценивая их объекты как высоко рискованные.

"СГ": Какое будущее ожидает российских строителей? Ведь даже по существу профильных нацпроектов в ближайшее время их ждут большие объемы работ?

Е.К.: Действительно, целевые показатели указа Президента РФ о национальных целях развития страны до 2030 года достаточно амбициозны. В частности, я говорю о поручении увеличить объем жилищного строительства не менее чем до 120 млн "квадратов" в год. Кроме того, согласно указу, должны быть улучшены жилищные условия не менее 5 млн семей ежегодно, а качество городской среды должно вырасти в полтора раза.

Кстати, в этой связи мы с комитетом по строительству "Деловой России" запустили свой проект, в рамках которого фактическое выполнение поставленных задач нацпроекта попадет под общественный контроль. Нами будут систематизированы основания и даже предпосылки, которые привели или могут привести к приостановлению, снижению намеченных показателей. Проект также позволит выявить региональных лидеров и аутсайдеров реализации проекта "Жилье и комфортная среда".

Реализация национального проекта может замедлиться из-за высоких банковских ставок по проектному финансированию объектов, недостаточного наполнения рынка земельными участками, пригодными для строительства, а также из-за отсутствия на местном и региональных уровнях четкой стратегии развития территорий, освобождающихся от аварийного жилья, ухода от точечной застройки к комплексному развитию территорий.

Все участники строительного комплекса отмечают необходимость среднесрочного планирования и распределения финансирования по муниципальным образованиям на среднесрочную перспективу.

На мой взгляд, необходимы дополнительные меры поддержки строительного бизнеса, в том числе правовые.

Судебная практика показывает, что зачастую строительство приостанавливается ввиду возникновения судебных тяжб по оспариванию разрешений на строительство. Частыми являются споры, связанные с нарушением градостроительных и иных норм, что негативно влияет на сроки сдачи объектов в эксплуатацию и, в конечном итоге, на реализацию национального проекта.

Справочно Елена КИСЕЛЕВА родилась в 1966 году в Сакмарском районе Оренбургской области. Учредитель группы компаний "Статус - Специализированный Застройщик". Руководитель подкомитета "Деловой России" по градостроительной политике в субъектах РФ. Двадцатилетний опыт в строительном бизнесе (под ее руководством реализовано около 30 девелоперских проектов) и активная общественная деятельность позволяют ей защищать интересы региональных застройщиков в вопросах градостроительства.

С февраля 2021 года - общественный представитель по нацпроектам в сфере градостроительной политики при Уполномоченном при Президенте РФ по защите прав предпринимателей (с 2012 года бизнес-омбудсмен - Борис Титов)

Проектное финансирование сегодня доступно в основном крупным застройщикам, и в текущих реалиях эта модель не позволяет развивать строительство в регионах с низкой покупательской способностью населения, а таких большинство"

**Похожие сообщения:**

[**https://deloros.ru/chto-delat-so-stroitelnoj-otraslyu.html**](https://deloros.ru/chto-delat-so-stroitelnoj-otraslyu.html)

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/chto-delat/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/chto-delat/)

Строительная газета, Москва, 12 марта 2021

Шлагбаум за околицей

Автор: Торба Алексей

Преграды на пути строительства жилья в сельской местности

На днях в Совете Федерации (СФ) РФ прошел "круглый стол" на тему "Создание условий для обеспечения жильем граждан в контексте комплексного развития сельских территорий". Открывая заседание, первый заместитель председателя Комитета СФ РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко отметил, что развитие сельских территорий сегодня происходит крайне неравномерно.

По его словам, несмотря на динамичный рост агропромышленного комплекса, уровень и качество жизни сельского населения в целом существенно отстают от уровня жизни в городах, что ведет к росту миграционного оттока и утрате освоенности сельских территорий.

Напомним, реализация рассчитанной на пять лет государственной программы "Комплексное развитие сельских территорий", ответственным исполнителем которой является Минсельхоз России, началась в стране в 2020 году. Одним из самых востребованных ее инструментов стала "сельская ипотека". Путем предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке от 0,1 до 3% годовых к 2026 году планируется улучшить жилищные условия 201 тыс. семей, проживающих на сельских территориях. Однако достичь этого установленного в программе показателя можно было бы уже на первом году ее действия. В частности, по данным директора департамента развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства РФ Ксении Шевелкиной, уже в прошлом году было выдано всего 45 тыс. льготных кредитов, тогда как семей, надеющихся получить их, намного больше. В настоящее время в банках скопилось 208 тыс. заявок от желающих воспользоваться такой ипотекой на общую сумму более 400 млрд рублей. Участники разговора в СФ РФ постарались разобраться, почему, несмотря на очевидную востребованность сельской ипотеки, она пока не получила достаточного развития.

По условиям программы "Комплексное развитие сельских территорий" льготные "сельские кредиты" выдаются не только на покупку земельного участка и строительство на нем жилого дома или на строительство индивидуального дома на уже имеющемся участке, но и на покупку квартиры в новостройке, а также готового индивидуального жилого дома. Однако пока все эти возможности используются не в полной мере. Как показал 2020 год, льготные займы выдаются в основном не для строительства индивидуального жилья на сельских территориях, а для приобретения имеющегося жилого фонда. Причиной того, что кредитование индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на селе практически отсутствует, является наличие высоких кредитных рисков, обусловленных низкой ликвидностью индивидуальных домов как предметов залога.

Кроме того, банки не всегда могут оценить реальную себестоимость строительства индивидуального жилого дома.

Чтобы точно определить сумму ипотечного кредита, им необходимо знать объем строительных материалов и технологию строительства, используемых для строительства дома, но такая информация нередко отсутствует. Сенаторы считают, что ситуацию могла бы исправить комплексная застройка сельских территорий с применением механизма типового строительства индивидуальных жилых домов. В связи с этим необходимо рассмотреть вопрос о разработке каталога стандартных проектов ИЖС, которые будут строиться как индустриальным, так и хозяйственным способом с понятной себестоимостью в любом исполнении.

Банковские работники также не всегда уверены в компетентности строителей, которые берутся строить жилье на селе за счет кредита. При нынешней сельской ипотеке на строительство жилья требуется заключение договора с подрядной организацией, соответствующий определенным требованиям.

При этом подрядных организаций, аккредитованных банком для строительства индивидуальных домов на сельских территориях и имеющих положительный опыт и достаточный объем жилищного строительства, недостаточно.

Больше проектов, хороших и разных!

Директор департамента жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ольга Корниенко согласилась с модератором "круглого стола" в том, что основной проблемой ИЖС на селе является отсутствие доступного ипотечного продукта для строительства либо приобретения индивидуального жилого дома.

Чтобы решить эту проблему, Минстрой России сейчас прорабатывает вопрос организации конкурса проектов ИЖС, на основе которых будет проведена типологизация жилых домов на сельских территориях и вообще индивидуального жилищного строительства.

При этом должна быть сформирована широкая вариативность проектов ИЖС, чтобы типологизация не превратилась в унификацию и не привела к однотипности проектов. Минстрой также начал работу по предоставлению гарантий гражданам, которые возьмут кредиты под строительство индивидуального жилья, с тем чтобы они были уверены, что за свои деньги получат дом, на который рассчитывали. Сейчас изучается возможность применения эскроу-счетов, которые успешно действуют в многоквартирном жилищном строительстве с применением договоров долевого участия, для покупателей жилых по- мещений по ИЖС либо для заказчиков, которые могут заключать договоры с подрядными организациями.

Министерство уже наметило три направления строительства жилья либо приобретения индивидуального жилого дома, на каждом из которых стремится создать равные условия. На первом задействованы квалифицированные застройщики - это так называемое индустриальное ИЖС. На втором сами граждане могут объединяться в те или иные объединения, например, в жилищно-строительные либо жилищные кооперативы, и привлекать квалифицированных подрядчиков для производства строительных работ. И наконец третий вариант - это когда гражданин сам, своими силами, не привлекая подрядчиков, хочет построить себе дом на своем земельном участке. Чтобы все эти варианты были одинаково доступны, по мнению Ольги Корниенко, прежде всего необходимо упростить процедуры выделения земельных участков под ИЖС и регламенты согласования начала и завершения строительства. Затем следует внедрить инструменты субсидирования инфраструктуры для индивидуальной жилой застройки. Этот вопрос должен решаться по двум направлениям. Прежде всего, это централизованное обеспечение сетями, и второе - развитие локальных источников обеспечения инженерными услугами. Например, не будет смысла создавать большую канализационную сеть от мощной подстанции для того, чтобы обеспечить поселок, состоящий из двадцати домов. Но при этом уровень комфортности в таком поселке должен быть сопоставим с крупным сельским населенным пунктом.

Чтобы все эти меры работали в комплексе, Минстрой России совместно с Минцифрой РФ, "ДОМ.РФ" и отраслевыми органами власти регионов разрабатывает суперсервис строительства индивидуального жилого дома и садового дома, который позволит упростить взаимодействие граждан с органами власти, учреждениями, теми или иными организациями, а также сократить сроки подготовки необходимых для строительства документов:

их можно будет представлять в электронном виде. Реализация суперсервиса планируется на едином портале госуслуг и намечается к запуску в семи пилотных регионах: в Москве, Московской и Тюменской областях, республиках Татарстан и Башкортостан, Краснодарском крае и СанктПетербурге.

Подойти комплексно Выступивший на парламентском мероприятии вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз заявил, что финансирование программы "Сельская ипотека" необходимо увеличить. Он также выразил позицию профессионального сообщества по рассматриваемой тематике в целом. Так, в НОСТРОЙ считают, что развитие жилищного строительства на сельских территориях необходимо рассматривать с точки зрения развития ИЖС, где требуются "прорывные" инициативы. Такие инициативы обсуждаются сейчас в рамках разработки "Стратегии социально-экономического развития РФ до 2035 года", где НОСТРОЙ предлагает свои дополнительные меры государственного регулирования, направленные на развитие ИЖС.

Более подробно Антон Мороз остановился на мерах, которые учитывают особенности ИЖС в сельской местности. Он предложил вовлекать в жилищное строительство неиспользуемые земельные участки сельскохозяйственного назначения, а также заброшенные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства. При этом необходимо рассмотреть вопрос о внесении изменений в Федеральный закон № 494-ФЗ в части установления возможности размещения на территории комплексного развития, реализуемого в сельской местности, объектов ИЖС в отсутствие многоквартирных домов.

Помимо этого, предлагается создать стандарты комплексного развития сельских территорий, которые предусматривают оптимизацию архитектурно-градостроительных планировок с учетом специфики сельской жизни.

При этом должны быть учтены все виды сельских территорий: пригородные территории, аграрные районы, удаленные районы, районы с неблагоприятными климатическими условиями и др., а также географические и национальные особенности территорий. Кроме того, нужно разработать комплекс мер по стимулированию частных инвесторов, реализующих проекты комплексного развития на сельских территориях, в том числе в целях расселения аварийных домов. В качестве таких мер докладчик привел налоговые льготы, бесплатное предоставление земельных участков под компактную жилищную застройку, включая инженерную подготовку площадки, снижение требований к застройщикам при участии в аукционе на заключение договора комплексного развития территории, предусмотренного 494-ФЗ, программы льготного лизинга строительной техники. Отдельно он отметил, что для оказания методологической помощи местным администрациям целесообразно разработать пакет мер по стимулированию внебюджетных инвестиций в жилищное и инфраструктурное строительство на сельских территориях.

Среди прочего Антон Мороз указал на необходимость развития местных строительных организаций, осуществляющих строительство на удаленных сельских территориях, в том числе на кооперативной основе. Это позволит создавать новые рабочие места в сельской местности, развивать на сельских территориях индустрии местных строительных материалов с радиусом логистического плеча не более 250 километров.

Цитаты в тему СЕРГЕЙ СТЕПАШИН, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ:

"39% сельского жилищного фонда не имеет водопровода и 50% - канализации. Именно эта тема должна стать одной из самых приоритетных в деятельности министерства" АНТОН МОРОЗ, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ):

"Рассмотрение перспектив развития села невозможно в отрыве от развития малых городов, преобладающая часть которых находится в окружении сельских поселений" 4,1 млрд рублей предусмотрено в федеральном бюджете на финансирование сельской ипотеки в следующем году. Еще 1,16 млрд рублей будет дополнительно выделено из резервного фонда Правительства РФ

Тюменский курьер, Тюмень, 12 марта 2021

Роботы не заменят людей. В ближайшие годы

Проблема с кадрами на производстве, в строительстве, в сельском хозяйстве с каждым годом ощущается острее.

Молодежь не идет работать на стройки-заводы, а из сельской местности и вовсе бежит без оглядки. Работодатели вынуждены переманивать друг у друга квалифицированных рабочих, талантливых инженеров. Об этом говорили представители строительных компаний, высшего и профессионального образования, а также кадрового агентства на недавнем заседании пресс-клуба "Неформат". Работодатели жаловались еще и на качество подготовки кадров в вузах и колледжах: вчерашние студенты далеки от жизненных реалий и при первых же трудностях уходят.

Интересно, что в это же время в Тюмени шел конкурс профессионального мастерства WorldSkills, где эта самая молодежь демонстрировала таланты в разных рабочих профессиях. И глаза у ребят горели, и дело в руках спорилось...

Одну из причин дефицита кадров в реальном секторе экономики эксперты видят в отсутствии мотивации. Какой смысл на стройке мерзнуть зимой и обливаться потом летом, когда можно сидеть в офисе с кондиционером и зарабатывать больше? Ведь зарплата рабочего, даже если у него золотые руки, не идет ни в какое сравнение с зарплатами менеджеров с приставкой топ. А главное, у рядового рабочего нет ясной перспективы ни карьерного роста, ни роста его материального благосостояния.

- Работодатели зачастую не видят разницы между бакалавром и специалистом или магистром, - говорит директор строительного института ТИУ Александр Набоков. - Хотя Болонская система, по которой мы работаем, подразумевает, что уровень бакалавриата - это лишь базовые знания о профессии, полноценное высшее образование - это специалитет или магистратура. Студент тоже думает: зачем еще два года учиться в магистратуре, если у бакалавра и у магистра одинаковая зарплата?

Раньше, вспоминает Набоков, было четкое понимание: у рабочего третьего разряда такой оклад, за четвертый-пятый разряд такая-то надбавка, а хочешь зарабатывать больше - повышай квалификацию, учись. Квалифицированный рабочий зарабатывал больше инженера, а порой и начальника. Отработал столько-то лет - предприятие обеспечит квартирой. Плюс социальные гарантии, профсоюзные путевки в санаторий и так далее. Сейчас этого нет.

Но у работодателей своя правда. Те же застройщики говорят, что с каждым годом требования к ним со стороны государства повышаются, растут и закупочные цены на стройматериалы, на энергоресурсы... В 2019 году ввели эскроу-счета, вынудив тем самым застройщиков брать деньги под проценты у банков, а в прошлом году из-за пандемии усилился кадровый голод, из-за чего пришлось повышать зарплаты сотрудникам, - все это серьезные расходы. А еще обеспечение безопасности на производстве, своевременная оплата налогов, в том числе в пенсионный и социальный фонды, соблюдение санитарно-гигиенических норм, противопожарных требований, плюс ответственность за качество конечного продукта, - все на плечах работодателя.

Так, может быть, настало время отказаться от людей на производстве в пользу роботов? Уже ведь придумали 3D-принтеры, с помощью которых строят здания. Есть и роботы-каменщики...

- Не думаю, что роботизация решит проблему с кадрами. Если это и произойдет, то не в ближайшее время, - считает Александр Набоков. - А BIM-проектирование без человека вообще невозможно. Конечно, мы уйдем дальше - и на 4D и на 5D, и на шесть-семь, будем закрывать все этапы - начиная от инвестиций и заканчивая уже сносом здания после окончания срока его эксплуатации. Весь этот цикл мы будем проходить с помощью искусственного интеллекта. Но машина не сможет сделать проект без участия проектировщика. Машина может посчитать, перевести из формата плоскости в формат объема, привязать сметы к чертежам, то есть выполнить задачи, но поставить их ей в любом случае должен человек.

К слову, в тюменском строительном институте уже готовят специалистов по BIM-проектированию, а к 2023 году все студенты должны защищаться с использованием BIM-технологий. Правда, средств на полное технологическое оснащение у вуза пока не хватает, оборудовали только один класс.

- Наш институт принимает участие во Всероссийском чемпионате по BIM-проектированию, который ежегодно проходит на базе Санкт-Петербургского университета, и там студенты показывают неплохие результаты, хотя мы планировали набрать первый курс по этому направлению только в 2029 году, - говорит Александр Набоков. - Так что идем с опережением. Но чтобы работать в полную силу, необходимо оборудование, мощные серверы для хранения очень большого объема информации.

Еще директор вуза планирует обучить BIM-проектированию весь преподавательский состав. За этими технологиями, уверен он, будущее строительной отрасли. С их помощью можно не только снизить затраты и сроки строительства, но существенно повысить качество и избежать ошибок и нестыковок, которые случаются в проектах и чертежах, сделанных по старинке.

Возможно, именно этого и не хватает молодежи - модернизации производства? Ведь, как убеждена куратор штаба строительных отрядов ТИУ Елена Доценко, молодежь стремится к прогрессу:

- Они хотят быть полезными обществу, делать что-то социально значимое, достойно зарабатывать. И чтобы было интересно. Для вовлечения в производство молодежи необходимо изменение подходов к организации практики, работы студотрядов, - говорит Доценко. Она пригласила работодателей региона принять участие в организации регионального этапа конкурса профессионального мастерства среди строительных отрядов "Шестой разряд", который состоится в сентябре в Тюмени.

Республика Башкортостан, Уфа, 12 марта 2021

Взяли под крыло

В фонде защиты прав граждан - участников долевого строительства работу региона оценивают на высоком уровне, считая его одним из тех, где ситуация находится на постоянном контроле и где сложилась хорошая практика работы с обманутыми людьми. В федеральном ведомстве до конца 2021 года планируют рассмотреть все заявки по проблемным объектам, которые направила Башкирия. Такие заявки сейчас направлены по 31 объекту с долей софинансирования республики в 480,5 млн рублей, или 12 процентов от общей стоимости работ.

- У нас остается еще порядка 40 объектов, которые регион оставил за собой. Сроки подтверждены, дорожные карты также в ближайшее время актуализируют. До конца 2023 года нарушенные права жителей Башкирии будут восстановлены, - заявил Константин Тимофеев.

Депутаты задают вопросы Проблемой незавершенного жилищного строительства озаботились и в Госсобрании республики, этой теме несколько дней назад было посвящено заседание Комитета по жилищной политике и инфраструктурному развитию. Отчет перед депутатами держал и.о. министра строительства и архитектуры Егор Родин.

Специальный закон, принятый в Башкирии, безусловно, позволил облегчить решение застарелой проблемы. В том числе в рамках специальных масштабных инвестиционных проектов (МИП). Например, в Уфе есть такой строящийся жилой комплекс - "TAU House". Сейчас там работает крупный застройщик "Садовое кольцо". Он взялся достраивать в разных точках Уфы восемь проблемных домов, где пострадало 2,5 тысячи дольщиков. Взамен правительство региона выделило ему участок под строительство 12 объектов в ЖК "TAU House". Важный момент здесь заключается в том, что 10 процентов от общего числа построенных квартир, а это 184 квартиры, "СК" также передаст пострадавшим участникам разных проектов долевого строительства. По словам и.о. министра, еще два МИПа планируется реализовать в Стерлитамаке и Нефтекамске.

Естественно, депутатов интересовал вопрос - а каковы основные причины появления таких проблемных домов?

- У нас есть обоснование по каждому объекту, почему он стал проблемным. В основном они возникли из-за того, что застройщиком была неправильно выбрана финансовая модель, отсутствовали необходимые заемные средства. И небольшая часть - мошеннические действия застройщика. Но с появлением новых законов, эскроу-счетов на 99 процентов случаи появления обманутых дольщиков должны уйти в прошлое.

Да, сейчас часть объектов достраивается по старым правилам, но их все меньше, - считает Егор Родин.

Среди недостроя есть и такие объекты, которые не оказались в списке проблемных ни на федеральном, ни на региональном уровне. В частности, депутат Елена Родина сообщила, что к ней обращаются люди, попавшие в сложное положение по вине двух конкретных фирм. В свое время в правительстве даже прорабатывался проект закона, защищающего подобных граждан. Знает об этой ситуации и Егор Родин.

- Действительно, такой проект закона прорабатывался, но мы столкнулись с ситуацией, что если даже его принять на уровне республики, то под такой нормативный акт потребуется определенный объем финансирования.

Поэтому было принято другое решение: сначала все региональные средства направить на работу в рамках Единого реестра обманутых дольщиков, тем более пока у российского Фонда есть средства, которые не использовали другие субъекты. И потом приступим к решению вопросов тех людей, которые не попали в основные реестры. Их порядка 300 человек. Не думаю, что к такому вопросу мы вернемся после 2023 года, все возможно при улучшении экономической ситуации, при разработке новых законов на федеральном уровне, - высказал мнение и.о. министра.

Закон и порядок Соблюдению законодательства в сфере долевого строительства было посвящено и специальное совещание постоянно действующего координационного совещания по обеспечению правопорядка в регионе под руководством Радия Хабирова.

- У нас сложилась ситуация, когда по сути преступник, укравший у людей десятки, сотни миллионов рублей, почему-то оказывается "белым и пушистым", выходит сухим из воды. По-другому не скажешь. По статистике, которую мне представил межведомственный Совет общественной безопасности республики, в 90 процентах случаев приговоры судов по застройщикам - необоснованно мягкие.

Это не поддается никакому разумному объяснению, - заявил глава региона.

И упомянул, в частности, руководителей "Башинвестдома", "Килстройинвеста". Более того - немало конфликтных ситуаций сейчас начинает возникать из-за стремления строителей присоседиться к уже существующим домам, воткнуть там вопреки всем нормам очередную "свечку".

В свою очередь, и.о. прокурора Башкирии Руслан Абзалетдинов считает, что суды руководствуются нормами уголовно-процессуального законодательства, введенными для защиты прав предпринимателей.

Отсюда и мягкость некоторых приговоров. Прокуратура обжалует такие решения, однако зачастую безуспешно. А министр внутренних дел по РБ Роман Деев связывает сравнительно медленное рассмотрение дел в сфере строительства с нехваткой профильных экспертов. Говоря о мерах пресечения для фигурантов уголовных дел, руководитель следственного управления Следственного комитета России по Башкортостану Денис Чернятьев сообщил, что суды руководствуются ходатайствами о том, что для возмещения причиненного ущерба обвиняемым нужно оставаться на свободе. В общем, и здесь у каждого своя правда, и в результате различного понимания сторонами законодательных норм порядок удается навести, наверное, не так быстро, как хотелось бы.

В итоге решено так. Секретарь межведомственного Совета общественной безопасности РБ Алексей Касьянов обобщит все данные и подготовит информационное письмо на имя председателя Верховного суда республики. Администрация Уфы должна разработать простые и прозрачные правила, жесткий регламент того, где и как можно строить. А еще будет создан специальный проектный офис, в который войдут представители органов государственной власти, Фонда ДОМ.РФ и силовых структур для организации межведомственного взаимодействия.

Тем более что у федерального фонда, по словам Андрея Назарова, своя правда: раз в регионе нет серьезных наказаний за обман людей, значит, эта проблема не столь актуальна, чтобы под нее выделять серьезные средства.

"...Я вновь обращаюсь к нашим обманутым дольщикам и прошу довериться нам. Мы этим вопросом занимаемся" - это обращение Радия Хабирова к жителям Башкирии стало, по большому счету, рефреном к тому разбору полетов по долгостроям, которое прошло в республике в последние дни. Теперь для обманутых людей, наверное, главное, чтобы набравшие ход процессы и дальше шли с такой же скоростью.

Дело # Самара, Самара, 12 марта 2021

"Мы заряжены на изменения"

Новый управляющий Иркутского Сбера - о себе и о банке

В Иркутском отделении Сбербанка - новый управляющий. Юлия Кальвина переехала в Сибирь 5 лет назад из Оренбурга и возглавляла блок "Розничный бизнес и сеть продаж" в Байкальском банке. Вступив в новую должность, Юлия встретилась с региональными журналистами и рассказала, как ей помогает в банковском деле опыт предпринимательства и преподавания, объяснила, почему будущее - за ESG-стратегией и "зеленым" финансированием бизнеса, поделилась, как адаптируется к постоянным изменениям и каково это - руководить уже не банком, а экосистемой.

О ВОЗВРАЩЕНИИ В СИБИРЬ

В команде Сбера Юлия Кальвина - 12 лет. С 2012 по 2015 годы работала заместителем управляющего Оренбургского отделения Сбербанка, а в августе 2015-го была переведена в Иркутск, в Байкальский банк Сбербанка, на должность заместителя председателя - руководителя блока "Розничный бизнес и сеть продаж".

Переезд в Сибирь стал для Юлии не освоением новой территории, а в некотором роде возвращением к истокам. До 12 лет Юлия жила с семьей в Иркутской области: отец работал геологом, участвовал в открытии Верхнечонского нефтяного месторождения. Потом семья много переезжала, пока не осела, наконец, в Оренбурге.

Юлия Кальвина: Мне кажется, в Иркутской области я жила дольше всего. Поэтому, когда мне предложили позицию заместителя председателя Байкальского банка - сразу согласилась. Я очень люблю Иркутск, искренне люблю Байкал, люблю сибиряков - и с удовольствием сюда вернулась. С радостью я приняла и предложение возглавить Иркутское отделение Сбера: захотелось вернуться к клиентам, работать на территории. Такая работа - более ощутимая, приятная для меня.

О СБЕРБАНКЕ В ИРКУТСКЕ

По словам Юлии Кальвиной, у Сбербанка в Иркутской области - очень сильные позиции. Доля на рынке как физических лиц, так и юридических - одна из самых высоких в стране. Но потенциала для развития - много.

Юлия Кальвина: Стратегия банка меняется. Наше движение в сторону экосистемы будет нарастать. Как руководитель отделения, вижу свою роль, прежде всего, как главного HR: у нас 2500 сотрудников, со всеми нужно заниматься, развивать, делать эффективными. Кроме этого, как главный представитель банка на территории, я буду вести коммуникации с администрацией, органами власти, стану главным клиент-менеджером для бизнеса.

Особую важность вижу и в развитии цифровых технологий: Сбер выиграл тендеры по реализации цифровых решений на уровне правительства. Мы будем рады помогать решать вопросы не только юридическим лицам, но и государству. В этом направлении моя роль не только просветительская, но и объединяющая. Сейчас в Сбербанке огромное количество дочерних обществ, реализующих различные цифровые решения. Соединить их в рамках региона - достаточно серьезная задача.

O ESG-СТРАТЕГИИ

Отдельным направлением работы Иркутского отделения Сбербанка под руководством Юлии Кальвиной станет реализация ESG-стратегии, предполагающей экологическую, социальную, корпоративную ответственность. ESG-повестка направлена на всех: клиентов, сотрудников, акционеров, инвесторов, общество и государство - и включает в себя абсолютно разные направления, прежде всего, связанные с бизнесом. Это и управление рисками, и вопросы, связанные с экологией, инклюзией, ответственными закупками, минимизацией собственного воздействия на окружающую среду - как организации в целом, так и каждого ее сотрудника.

Юлия Кальвина: Сбер сегодня больше, чем банк: в своей работе он выполняет и социальную функцию. Мне кажется, этот серьезный посыл сейчас актуален для многих: забота о людях, о нашей планете, о том, чтобы объединить предпринимателей, общество, правительство. Недавно мэр Иркутска Руслан Болотов на встрече с бизнес-сообществом города тоже говорил о том, что чувствуется потребность изменения отношения этих сфер.

ОБ ЭКО-ПРОЕКТАХ И "ЗЕЛЕНОМ"

ФИНАНСИРОВАНИИ

Экологическими вопросами Сбербанк занимается не один год. Количество "безбумажных" направлений в банке растет с каждым годом: все процессы, которые можно провести электронным способом, реализуются именно так.

Юлия Кальвина: Мы уже реализовали сбор батареек, участвовали в сборе мусора на Байкале. Сейчас устанавливаем везде раздельный сбор мусора. Кроме того, будем думать о том, как этот мусор перерабатывать. Из бумаги, например, уже делаем ручки.

Кроме таких точечных мер, Сбер разрабатывает и большую комплексную программу - "зеленое" финансирование бизнеса. По мнению управляющего Иркутским отделением банка, эта программа будет еще более важна для позитивного воздействия на экологию.

Юлия Кальвина: Мы хотим разработать экологический индекс, по которому сможем оценить наших корпоративных клиентов, понять, кто как влияет своим производством на экологию. Если предприятие активно внедряет высокие уровни переработок, снижает загрязнение окружающей среды, то мы будем давать скидку в процентах на кредитование.

ОБ АКЦИИ "ПОСАДИ ДЕРЕВО"

"Зелеными" кредитами помощь природе не ограничится. Весной Сбер проведет в Иркутске акцию "Посади дерево". Локаций ожидается несколько: в Свердловском, Октябрьском районах. В дальнейшем банк намерен инициировать еще несколько зеленых территорий - например, возродить Вознесенский парк на пересечении улиц Трилиссера, Партизанской, Байкальской.

Юлия Кальвина: В этом году мы делали необычные поздравления нашим корпоративным клиентам - дарили сертификаты на личное дерево, которое они смогут посадить во время акции. И я была очень удивлена, как руководители компаний реагировали: все сказали, что придут, и обязательно с детьми. Это здорово.

ОБ ИРКУТСКИХ ВКЛАДЧИКАХ

Несмотря на все изменения и работу в парадигме экосистемы, Сбер все-таки остается банком, оказывая вполне классические банковские услуги. Многие состоятельные жители Иркутской области, например, хранят свои сбережения на вкладах в Сбербанке. Общий объем средств вкладчиков в Иркутской области сейчас достигает 213 млрд рублей.

Юлия Кальвина: В Иркутске есть обеспеченные люди. Помню, когда приехала в 2015-м, мне бросилось в глаза количество дорогих машин. Найти на дороге "Жигули", "Ладу", "Ниву" - это надо постараться. Поэтому с точки зрения платежеспособности все неплохо. По вкладам у нас очень высокая доля рынка - первое место среди других территориальных отделений Сбера.

В этом году, как ни странно, мы увидели прирост на наших вкладных счетах - я имею в виду не только вклады как таковые, но и остатки на текущих счетах - почти 11%. Во время кризиса 2014-го, если помните, все было иначе: люди выносили деньги из банкоматов сумками. Население, видимо, уже устало от кризисов, перестало их воспринимать - и в этот раз реагировало очень спокойно. Прирост же, скорее всего, связан с тем, что траты были снижены: если посмотреть обороты по эквайрингу, то они упали, и сильно.

ОБ ИНВЕСТИЦИЯХ

Люди, которые хотят не только сохранить свои сбережения, но и заработать, обращают все большее внимание на фондовый рынок. По всей России выросло количество брокерских счетов, индивидуальных инвестиционных счетов - Сбербанк тоже предлагает такие услуги.

Юлия Кальвина: У нас очень высокий рост по брокерским счетам. Клиенты понимают: если ты хочешь зарабатывать, то тебе нужно что-то большее, чем вклад. И здесь, конечно, многое зависит от финансового образования людей. Не каждый понимает, что покупка акций - это риск. Поэтому мы сейчас практически во всех сегментах: и для VIP-клиентов, и для клиентов высокого уровня доходности, и даже в массовом сегменте - вводим функцию финансового советника, консультанта: наш менеджер сможет рассказать о низкорисковых вложениях, в том числе облигациях, инвестиционных фондах.

О КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ

Интересуются иркутяне и кредитными продуктами Сбера. Абсолютным хитом последнего времени стала ипотека: спрос вырос на 46%. Субсидированная ставка 6,1% привлекла очень многих - кредиты брали и на вторичное жилье, и на новостройки. Банк, в свою очередь, обеспечивал проектным финансированием застройщиков.

Юлия Кальвина: Ориентация на застройщиков - это тоже наша стратегия, у нас в портфеле достаточно много строительных компаний, и их активность в 2021 году тоже ожидается высокой. Спрос на жилье есть, и серьезный, поэтому я думаю, что нас ждут хорошие темпы строительства. Не знаю, сколько времени продлится господдержка, но пока льготная ипотека есть и ставка низкая, это будет подогревать желание клиентов купить жилье.

Что касается объема выданных потребительских кредитов, то он тоже вырос, причем достаточно неплохо - на 22%. Весну мы провели в жестком локдауне - спрос на потребительское кредитование упал, потом ожил, затем опять снизился. Но в декабре мы увидели, что активность все-таки есть.

О ГОТОВНОСТИ УЧИТЬСЯ И МЕНЯТЬСЯ

Руководить отделением банка, который постоянно развивается, Юлии Кальвиной помогает умение адаптироваться, учиться, любопытство и интерес к новому. В копилке знаний управляющего - 2 MBA, владение двумя языками, опыт предпринимательства и преподавательской деятельности.

Юлия Кальвина: Я учусь всю жизнь и надеюсь продолжать эту историю, потому что я человек любопытный, меня действительно очень многие темы затягивают. А сейчас есть все возможности для развития: пандемия дала толчок огромному количеству различных онлайн-программ, можно слушать лекции самых известных в мире профессоров, не выходя из дома или офиса.

В юности я училась в Санкт-Петербургском государственном университете по специальности "экономист-международник", выучила английский и немецкий. Затем окончила аспирантуру в Оренбурге по направлению "нефтяная промышленность", 10 лет преподавала на кафедре мировой экономики, параллельно возглавляла финансовый отдел крупной нефтяной компании. Затем, уже работая в Сбербанке, поучаствовала в двух программах MBA. Сейчас прохожу обучение в банке по цифровизации.

Я люблю изменения. Мне кажется, в Сбере невозможно работать, если человек не адаптивен к изменениям. У нас их такое количество, что, если человек консервативный, с большим уровнем риска, беспокойства, он просто не сможет работать. Мы все всегда заряжены на что-то новое.

Вестник Северо-Запада, Ростов-на-Дону, 12 марта 2021

Вячеслав Битаров: "Никаких сбоев на пути к достижению национальных целей быть не должно"

Автор: Савельев Данил

Северная Осетия продолжает участвовать в реализации национальных проектов.

По мнению главы республики Вячеслава Битарова, дорожные карты, в которых прописаны все мероприятия, должны стать настольными книгами для руководителей всех органов исполнительной власти. И до тех пор, пока запланированные проекты не станут реальными, никто из чиновников не вправе расслабляться.

В 2020 году Северная Осетия достигла целевого показателя годового объема ввода жилья по национальному проекту "Жилье и городская среда": было введено в эксплуатацию 239,1 тыс. кв. метров. Из них 81 тыс. кв. метров - в сегменте индивидуального строительства (плюс 13% к 2019 году). На 2021 год для республики установлен целевой показатель в объеме 248 тыс. кв. метров, который также планируется достичь.

На начало нынешнего года количество жилья, строящегося в Северной Осетии с использованием счетов эскроу, достигло 77 тыс. кв. метров - это превосходит показатели начала прошлого года более чем в два раза. Прогнозируется, что дальнейшему развитию рынка многоквартирного жилья в республике поможет реализация проектов комплексного освоения территорий.

Развитию строительной отрасли в регионе также помогает повышение спроса на жилье. За 11 месяцев 2020 года выдано 3,5 тыс. ипотечных кредитов - на 37% больше, чем за аналогичный период 2019 года. По сумме - 7,7 млрд рублей (плюс 48%). Согласно информации на 21 января, по льготной ипотеке под 6,5% годовых одобрено 1,3 тыс. заявок. Уже заключено 0,6 тыс. кредитных договоров на 1,3 млрд рублей. В рамках программы поддержки семей с детьми, в которых после 1 января 2019 года родился третий или последующий ребенок, на 28 января одобрено 0,4 тыс. заявок на выплаты в размере до 450 тыс. рублей на погашение ипотеки. Общая сумма - 0,2 млрд рублей. Оператором этих двух мер государственной поддержки является фонд ДОМ.РФ.

Важную роль в создании комфортных условий для жизни граждан играет развитие городской среды. По итогам расчета индекса качества городской среды Владикавказ получил 206 баллов (благоприятную среду имеют города, преодолевшие отметку в 180 баллов). В столице Северной Осетии живет 44% населения республики. ДОМ.РФ разработал для пяти территорий города дизайн-проекты благоустройства общественных пространств. Уже завершен первый этап проекта на набережных реки Терек.

"Северная Осетия не стоит на месте. Большое количество социально важных объектов ежегодно вводится в эксплуатацию, повышается уровень жизни. Мы пристально следим за проектами ДОМ.РФ, реализуемыми на территории России.

Компания может рассматривать нашу республику как площадку для всех своих программ. Руководство РСО-Алания со своей стороны готово к максимальному взаимодействию", - прокомментировал Вячеслав Битаров.

Он подчеркнул, что регион нацелен на активное сотрудничество с ДОМ.РФ, ведь программы, которые он реализует, имеют социальное и экономическое значение. Так, планируется развивать работу с банком ДОМ.РФ по реализации программы "Молодые специалисты", которая предполагает снижение процентной ставки по ипотечным кредитам гражданам на приобретение объектов недвижимости. Кроме того, вызывает интерес и программа социальной аренды жилья, разработанная ДОМ.РФ.

Сибирский деловой портал (sibdepo.ru), Кемерово, 12 марта 2021

Кузбассовцы массово скупают новостройки

Автор: Бухтиярова Екатерина

Об этом сообщил Росреестр.

Региональное управление Росреестра заявило об оживлении на рынке долевого строительства Кузбасса в 2020 году. Так, договоров участия в долевом строительстве зарегистрировано на 19,4 % больше, чем в 2019 году (2224 и 1862 соответственно).

А это значит, что кузбассовцы активно покупали жилье в строящихся домах. При этом жители области уже начали активно оформлять квартиры, купленные в новостройках с применением эксроу-счетов. Количество заключенных договоров с использованием эскроу-счетов выросло в 52 раза: с 18 договоров в 2019 году до 932 в 2020 году.

При этом ипотечных договоров в 2020 году было значительно меньше, чем 2019 - управлением зарегистрировано 42 655 договоров ипотеки, что на 1,8% меньше, чем в 2019 году. Среди них - 131 договор, поданный по льготной ипотеке, 22 договора, поданных в рамках сельской ипотеки.

При этом специалисты Росреестра отмечают, что из-за пандемии и карантина общий поток обращений к ним немного снизился. В минувшем году в управление поступило более 390 тысяч комплектов документов на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года суммарный показатель по получению услуг снизился на 18,3 %. При этом количество заявлений, поступивших в электронном виде, возросло на 8,2 %.

Напомним, в конце 2020 года Кемерово попал в список городов с самым высоким ростом цен на новостройки. При этом, областная столица Кузбасса обогнала 63 города России, в том числе Москву и Санкт-Петербург. Рост стоимости квартир в новых домах составил 30%.

По данным Кемеровостата, средняя цена квартир на первичном рынке Кузбасса в III квартале 2020 года составила 52 904 рубля за квадратный метр, средняя цена квартир на первичном рынке в III квартале 2019 года составляла 48 415 рублей за квадратный метр. Рост составил 9,3%.Представители регионального Минстроя объясниои такой бурный рост цен на новостройки резким подорожанием, собственно, стройматериалов. Особенно подорожала арматура - рост цены на арматуру по итогам IV квартала 2020 года, превысил 50% в среднем по стране, а в Кузбассе составил 63%.

<https://sibdepo.ru/news/kuzbassovtsy-massovo-skupayut-novostrojki.html>

Похожие сообщения (3):

* [БезФормата Новокузнецк (novokuzneck.bezformata.com), Новокузнецк, 12 марта 2021, Кузбассовцы массово скупают новостройки](https://kemerovo.bezformata.com/listnews/kuzbassovtci-massovo-skupayut-novostroyki/91936507/)
* [Новокузнецк.ру (novokuznetsk.ru), Новокузнецк, 12 марта 2021, Кузбассовцы массово скупают новостройки](https://novokuznetsk.ru/2021/03/12/kuzbassovtsy-massovo-skupayut-novostrojki/)
* [News-Life (news-life.pro), Москва, 12 марта 2021, Кузбассовцы массово скупают новостройки](https://news-life.pro/kemerovo/278205116/)

Российская газета (rg.ru), Москва, 12 марта 2021

Минстрой готовит законопроект о счетах эскроу на частные дома

Минстрой готовит законопроект о счетах эскроу на частные дома

Фото: iStock

Законопроект о распространении системы счетов эскроу на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) планирует внести в Госдуму этой весной Минстрой. Проектное финансирование ИЖС должно увеличить объем предложения на рынке малоэтажного жилья на начальном этапе на 15-25%. К 2024 году объемы строительства частных домов должны вырасти до 50 млн кв. м, а к 2030 году - до 60 млн. Ввод системы счетов эскроу для частных домов предусмотрен в проекте стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2035 года.

Главным условием перехода на проектное финансирование в сегменте ИЖС станет повышение лояльности банков к застройщикам, отмечает глава Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое Рифат Гарипов. "Качество, прозрачность и надежность рынка должны преодолеть традиционное недоверие кредиторов к сегменту ИЖС", - отмечает он.

Решить эту задачу, по мнению Гарипова, должны типовые стандарты проектов индивидуальных жилых домов и рекомендательные стандарты процедур выдачи и обслуживания кредитов. Они снизят риски для банков и обеспечат гражданам доступные кредиты на собственный дом. Минстрой и ДОМ.РФ планируют провести конкурс проектов индивидуального жилищного строительства для создания базы типовых решений.

Механизм, который даст возможность выдавать ипотеку под ИЖС по всем льготным программам на этапе строительства должен быть разработан к лету нынешнего года.

<https://rg.ru/2021/03/12/minstroj-gotovit-zakonoproekt-o-schetah-eskrou-na-chastnye-doma.html>

Похожие сообщения (6):

* [ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 12 марта 2021, Минстрой готовит законопроект о счетах эскроу на частные дома](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/gotovitsya-zakonoproekt-o-schetah-eskrou-na-chastnyie-doma)
* [Омский портал недвижимости (omskrielt.com), Омск, 12 марта 2021, Систему эскроу-счетов планируется распространить на строительство частных домов](https://omskrielt.com/news/realty/57935/)
* [Общественный совет при Минстрое России (osminstroy.ru), Москва, 12 марта 2021, Минстрой готовит законопроект о счетах эскроу на частные дома](https://osminstroy.ru/news/minstroy-gotovit-zakonoproekt-o-schetakh-eskrou-na-chastnye-doma/)
* [Realty.irk.ru, Иркутск, 12 марта 2021, Минстрой готовит законопроект о счетах эскроу на частные дома](https://realty.irk.ru/news.php?id=28542&action=show)
* [The world news (theworldnews.net), Москва, 12 марта 2021, Минстрой готовит законопроект о счетах эскроу на частные дома](https://theworldnews.net/ru-news/minstroi-gotovit-zakonoproekt-o-schetakh-eskrou-na-chastnye-doma)
* [Blog.sololaki.ru, Тбилиси, 12 марта 2021, Минстрой готовит законопроект о счетах эскроу на частные дома](https://blog.sololaki.ru/novosti-biznesa/novosti-minstroy-gotovit-zakonoproekt-o-schetah-eskrou-na-chastnye-doma.html)