|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 23–29 апреля 2021 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  30 апреля 2021 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc70694275)

[PRO Новострой.ru (pronovostroy.ru), Москва, 29 апреля 2021](#_Toc70694276)

[Прогноз цен на недвижимость: когда лучше покупать квартиру? 6](#_Toc70694277)

[Известия (iz.ru), Москва, 29 апреля 2021](#_Toc70694278)

[Законопроект о статусе апартаментов внесли в Госдуму 6](#_Toc70694279)

[Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 29 апреля 2021](#_Toc70694280)

[Роскошь, доступная каждому: ипотечные программы на загородное жилье 8](#_Toc70694281)

[Donnews.ru, Ростов-на-Дону, 29 апреля 2021](#_Toc70694282)

[Эксперт рассказала о шокирующем росте цен на жилье в Ростове 10](#_Toc70694283)

[Realto.ru, Москва, 29 апреля 2021](#_Toc70694284)

[Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в полноценную альтернативу банковскому финансированию строительства 11](#_Toc70694285)

[ИА Regnum, Москва, 29 апреля 2021](#_Toc70694286)

[Калужские дольщики в 2021 году открыли почти тысячу счетов эскроу 12](#_Toc70694287)

[Версия (versia.ru), Москва, 29 апреля 2021](#_Toc70694288)

[Кто пострадает от лопнувшего пузыря на рынке недвижимости? 13](#_Toc70694289)

[Комсомольская правда # Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, 29 апреля 2021](#_Toc70694290)

[Квартиры в новостройках за год подорожали почти наполовину 15](#_Toc70694291)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 29 апреля 2021](#_Toc70694292)

[Взять новый рубеж 16](#_Toc70694293)

[Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 28 апреля 2021](#_Toc70694294)

[В "Дом.рф" признали недостаточным объем текущего строительства жилья 18](#_Toc70694295)

[Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 28 апреля 2021](#_Toc70694296)

[Увеличение предложения и сохранение спроса на прежнем уровне позволят стабилизировать ситуацию на рынке жилищного строительства 19](#_Toc70694297)

[РИА Новый День (newdaynews.ru), Екатеринбург, 28 апреля 2021](#_Toc70694298)

[Грандиозные планы рискуют оказаться "пустым разговором": Центробанк РФ тормозит выполнение жилищного нацпроекта 20](#_Toc70694299)

[РБК (rbc.ua), Киев, 28 апреля 2021](#_Toc70694300)

[Стрихарский: комитет ВР поддержал решения подкомитета по вопросам защиты инвестиций в объекты строительства 21](#_Toc70694301)

[ТАСС, Москва, 28 апреля 2021](#_Toc70694302)

[Эксперт: скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое 21](#_Toc70694303)

[ИА УралИнформБюро (uralinform.ru), Екатеринбург, 28 апреля 2021](#_Toc70694304)

[Строительный ценник тянут вверх арматура... и ипотека? 23](#_Toc70694305)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 28 апреля 2021](#_Toc70694306)

[Центробанк: поэтапное раскрытие эскроу-счетов может привести к росту ставок по кредитам для застройщиков 24](#_Toc70694307)

[Rosinvest.com, Москва, 28 апреля 2021](#_Toc70694308)

[ЦБ РФ не будет ограничивать комиссию банков по проектному финансированию строек 26](#_Toc70694309)

[Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 28 апреля 2021](#_Toc70694310)

[Шевченко назвал проблемы проектного финансирования в строительстве 26](#_Toc70694311)

[Владимирские ведомости (vedom.ru), Владимир, 28 апреля 2021](#_Toc70694312)

[Во Владимирской области с начала года выдано две тысячи ипотечных кредитов 27](#_Toc70694313)

[Россия - Ноев ковчег (rnk-concept.ru), Москва, 28 апреля 2021](#_Toc70694314)

[Цены на жилье 28](#_Toc70694315)

[Официальный сайт администрации Волгоградской области (volgograd.ru), Волгоград, 28 апреля 2021](#_Toc70694316)

[В Волгоградской области растет показатель ввода жилья 29](#_Toc70694317)

[РИА Дейта.ru (deita.ru), Владивосток, 28 апреля 2021](#_Toc70694318)

[Жилье в Приморье подорожало в очередной раз 30](#_Toc70694319)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 28 апреля 2021](#_Toc70694320)

[Спрос на новостройки снизился: на фоне роста цен покупать оказалось нечего 30](#_Toc70694321)

[Тверские ведомости, Тверь, 28 апреля 2021](#_Toc70694322)

[МНЕНИЯ 32](#_Toc70694323)

[Ямская слобода, Тюмень, 28 апреля 2021](#_Toc70694324)

[ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ ЛИДИРУЕТ ПО ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО 33](#_Toc70694325)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021](#_Toc70694326)

["Пандемия научила нас ценить то, что мы имели" 33](#_Toc70694327)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021](#_Toc70694328)

[Дом с видом на море 35](#_Toc70694329)

[Завтра (zavtra.ru), Москва, 27 апреля 2021](#_Toc70694330)

[Почему в России не появится доступное жилье? 37](#_Toc70694331)

[ТАСС, Москва, 27 апреля 2021](#_Toc70694332)

[Девелоперы не ожидают значительного падения спроса на жилье с отменой льготной ипотеки 40](#_Toc70694333)

[Известия (iz.ru), Москва, 27 апреля 2021](#_Toc70694334)

[Аналитик назвал условие для инвествложений в новый фонд для перепродажи жилья 41](#_Toc70694335)

[ТАСС, Москва, 27 апреля 2021](#_Toc70694336)

[Айсен Николаев: Якутск стал IT-столицей ДФО, в планах - стать креативным центром 42](#_Toc70694337)

[Infopro54.ru, Новосибирск, 27 апреля 2021](#_Toc70694338)

[Количество объявлений о продаже новых квартир в Новосибирске выросло в 1,7 раза 47](#_Toc70694339)

[Золотой Рог, Владивосток, 27 апреля 2021](#_Toc70694340)

[Федералы застроят Приморье 48](#_Toc70694341)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 27 апреля 2021](#_Toc70694342)

[Покупка на будущее 50](#_Toc70694343)

[Конкурент # Владивосток, Владивосток, 27 апреля 2021](#_Toc70694344)

["Мыльные" прогнозы недвижимости 53](#_Toc70694345)

[Bn.ru, Санкт-Петербург, 26 апреля 2021](#_Toc70694346)

[Дальнейший рост цен на новостройки может "задавить" первичный рынок 57](#_Toc70694347)

[Ставрополь.рф, Ставрополь, 26 апреля 2021](#_Toc70694348)

[О мерах безопасного приобретения строящегося жилья 57](#_Toc70694349)

[Известия (iz.ru), Москва, 26 апреля 2021](#_Toc70694350)

[Путин поручил ФАС доложить о проверках обоснованности цен на жилье 58](#_Toc70694351)

[Металлоснабжение и сбыт (metalinfo.ru), Москва, 26 апреля 2021](#_Toc70694352)

[Глава ФАС назвал небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье 59](#_Toc70694353)

[Финансовый эксперт (finexg.ru), Москва, 26 апреля 2021](#_Toc70694354)

[" Эскроу счета и практика их применения при заключении договоров строительного подряда 60](#_Toc70694355)

[ИА Москва (mskagency.ru), Москва, 26 апреля 2021](#_Toc70694356)

[Почти 160 домов в России в январе-марте включили в реестр проблемных объектов 61](#_Toc70694357)

[ГТРК Владимир, Владимир, 26 апреля 2021](#_Toc70694358)

[Владимирцы чаще приобретают в ипотеку вторичное жилье 62](#_Toc70694359)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 26 апреля 2021](#_Toc70694360)

["Купить квартиру становится так же просто, как заказать такси" Глава экосистемы М2 Вячеслав Дусалеев о разнице рынков жилья в Москве и Петербурге 63](#_Toc70694361)

[Вечерняя Москва, Москва, 26 апреля 2021](#_Toc70694362)

[Прогнозируют снижение цен на рынке жилья. И как вам? 65](#_Toc70694363)

[Недвижимость и строительство Петербурга, Санкт-Петербург, 26 апреля 2021](#_Toc70694364)

[Александр Брега: "Наш народ абсолютно непредсказуем!" 66](#_Toc70694365)

[Строй-инфо, Самара, 26 апреля 2021](#_Toc70694366)

[МИНСТРОЙ СТИМУЛИРУЕТ СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ 69](#_Toc70694367)

[Строй-инфо, Самара, 26 апреля 2021](#_Toc70694368)

[В РОССИИ ПО СЧЕТАМ ЭСКРОУ СТРОИТСЯ 53 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ 69](#_Toc70694369)

[Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 25 апреля 2021](#_Toc70694370)

[Гримасы строительного бума: жилье есть, школ и поликлиник нет 70](#_Toc70694371)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 25 апреля 2021](#_Toc70694372)

[Монополия в "квадрате" 73](#_Toc70694373)

[Коммерсантъ-FM, Москва, 24 апреля 2021](#_Toc70694374)

[Пандемия обманула дольщиков 74](#_Toc70694375)

[Эксперт ЮГ (expertsouth.ru), Ростов-на-Дону, 24 апреля 2021](#_Toc70694376)

[Ростовская область стала второй среди регионов РФ по выданным разрешениям на строительство 75](#_Toc70694377)

[Lenta.Ru, Москва, 23 апреля 2021](#_Toc70694378)

["Мы сдерживали натиск застройщиков" 76](#_Toc70694379)

[СОВА (sova.info), Самара, 23 апреля 2021](#_Toc70694380)

[Минстрой Самарской области: в 2021 году планируется запустить 6 проектов комплексной застройки на 2,6 млн кв. м жилья | СОВА - главные новости Самары 79](#_Toc70694381)

[Независимая газета (ng.ru), Москва, 23 апреля 2021](#_Toc70694382)

[Инфраструктурно и инвестируемо 80](#_Toc70694383)

[Невастройка (nevastroika.ru), Санкт-Петербург, 23 апреля 2021](#_Toc70694384)

[Стоит ли бояться отмены льготной ипотеки и бежать скупать недвижимость? 81](#_Toc70694385)

[ТАСС, Москва, 23 апреля 2021](#_Toc70694386)

[В УФО планируют построить 1,4 млн кв. м жилья с использованием инфраструктурных облигаций 82](#_Toc70694387)

[Приволжская Новь (privolzhskaya-nov.ru), Приволжск, 23 апреля 2021](#_Toc70694388)

[Постковидное развитие страны - внутренние вопросы 83](#_Toc70694389)

[Тюменская область сегодня (tumentoday.ru), Тюмень, 23 апреля 2021](#_Toc70694390)

[В Тюменской области будут развивать туризм и наказывать за загрязнение природы 85](#_Toc70694391)

[Барнаульский городской портал (barnaul-altai.ru), Барнаул, 23 апреля 2021](#_Toc70694392)

[Цены на новостройки в Барнауле хотят поднять еще на 15% 87](#_Toc70694393)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 23 апреля 2021](#_Toc70694394)

[Мутко заявил о рекордном вложении средств граждан в новостройки 88](#_Toc70694395)

[Южноуральская панорама (up74.ru), Челябинск, 23 апреля 2021](#_Toc70694396)

[Константин Болдырев: "Прошедший год точно попадет в учебники по экономике" 91](#_Toc70694397)

[Business FM (bfm.ru), Москва, 23 апреля 2021](#_Toc70694398)

[Исследования рынка недвижимости: география лидеров и аутсайдеров 94](#_Toc70694399)

[АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 23 апреля 2021](#_Toc70694400)

[Антон Детушев: "Современный проект предполагает создание максимума "полезностей" 95](#_Toc70694401)

[Рязанские ведомости, Рязань, 23 апреля 2021](#_Toc70694402)

[Возведение в квадрат 98](#_Toc70694403)

[Строительная газета, Москва, 23 апреля 2021](#_Toc70694404)

[Монополия в "квадрате" 99](#_Toc70694405)

[Рязанские зори, Рязань, 23 апреля 2021](#_Toc70694406)

[НАТАЛЬЯ ЖУНЁВА: "УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЁМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДИНАМИЧНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ" 100](#_Toc70694407)

[Регионы России, Москва, 23 апреля 2021](#_Toc70694408)

[Власть отвечает перед гражданами за будущее страны 101](#_Toc70694409)

[Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 23 апреля 2021](#_Toc70694410)

[ДОМ.РФ: полный переход жилищного строительства на эскроу завершится в 2022 году 103](#_Toc70694411)

[СуперРиэлт (superrielt.ru), Калуга, 23 апреля 2021](#_Toc70694412)

[Когда закончится ипотечный ажиотаж на российском рынке недвижимости? 104](#_Toc70694413)

[Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 23 апреля 2021](#_Toc70694414)

[Потенциальные банкроты строят в России 2,7 млн кв. метров жилья 105](#_Toc70694415)

[Ners (ners.ru), Москва, 23 апреля 2021](#_Toc70694416)

[Бизнес рассказал о степени готовности к вводу 120 млн кв. м жилья в год 105](#_Toc70694417)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

PRO Новострой.ru (pronovostroy.ru), Москва, 29 апреля 2021

Прогноз цен на недвижимость: когда лучше покупать квартиру?

С начала текущего года цены на жилье заметно увеличиваются. Что будет с льготной ипотекой после повышения ключевой ставки ЦБ? Разбираемся в этом вопросе вместе с экспертами в сфере недвижимости.

Важным фактором, который повлиял на уровень ипотечных ставок, помимо государственной льготной программы кредитования, является повышение ключевой ставки ЦБ.

"Напомню, что 23 апреля 2021 года Банк России повысил ставку на 0,5 п.п., до 5%.Вследствие дальнейшего планового повышения процентной ставки рефинансирования ЦБ стоимость ипотеки вырастет, но увеличение будет происходить постепенно. К концу текущего года ставки могут вырасти на 0,75 - 1 процентный пункт", - считает Елизавета Севастьянова, коммерческий директор Tekta Group.

Стоит отметить, что это не единственное мнение. Возможно, что процентная ставка по ипотеке вырастет до 8-8,5%.

"При нынешней ставке ЦБ - 5% рентабельными жилищные кредиты для банков будут под 7,5%. Однако нюанс: это ожидания от того, что будет происходить с ключевой ставкой в ближайшем будущем. Сейчас очевидная ситуация, что ставка будет повышаться на каждом заседании ЦБ. Скорее всего, банки будут считать рентабельной ипотеку под 8-8,5% при нынешних 5%", - поясняет Ирина Доброхотова, председатель совета директоров "Бест-Новострой".

При таком подвешенном состоянии ставки на ипотечный кредит, банки вынуждены удержать заемщиков введением специальных программ.

"Возможно, некоторые банки будут создавать программы для некоторых заемщиков, чтобы не было шокового охлаждения спроса. В июне будут стоять люди до ночи, чтобы оформить программу под 6,5% с господдержкой, а в июле начнется "тишина". Главная задача банков будет удержать минимальные и средние ипотечные ставки, чтобы добиться планомерного повышения. При этих условиях спрос будет стабильным для лета", - считает Ирина Доброхотова.

Повышение ключевой ставки ЦБ повлияет и на ставки проектного финансирования девелоперов.

"Увеличение учетной ставки ЦБ приведет к повышению трансфертных ставок внутри банка-кредитора, что отразится и на ставках проектного финансирования девелоперов. В перспективе это может вызвать рост стоимости проектного финансирования объектов, которые находятся на начальных этапах строительства", - считает Елизавета Севастьянова.

Заметного снижения цен на жилье в таком случае ожидать не стоит.

"Не для кого не секрет, что на рост и снижение цен на жилую недвижимость влияет множество факторов - таких, как инфляция, волатильность рубля, возможные новые ограничительные меры, изменения в законодательстве и в программах государственной поддержки отрасли. На данный момент мы не прогнозируем заметного снижения цен как минимум из-за повышения себестоимости строительства. Но мы предполагаем, что во второй половине 2021 года удорожание жилья замедлится и спрос выйдет на прогнозируемый уровень, а цены на новостройки будут расти уже без скачков", - уверена Елизавета Севастьянова.

[**https://pronovostroy.ru/news/12157199-prognoz-tcen-na-nedvizhimost-kogda-luchshe-pokupat-kvartiru-/**](https://pronovostroy.ru/news/12157199-prognoz-tcen-na-nedvizhimost-kogda-luchshe-pokupat-kvartiru-/)

Известия (iz.ru), Москва, 29 апреля 2021

Законопроект о статусе апартаментов внесли в Госдуму

Авторы: Перевощикова Мария, Ракитина Екатерина

Законопроект о статусе апартаментов внесли в Госдуму сенаторы Андрей Яцкин, Николай Журавлев, Андрей Шевченко, Дмитрий Кузьмин и депутат Евгений Москвичев в четверг, 29 апреля.

Проект предполагает появление новой категории недвижимости - многофункциональные здания, которые будут строиться на землях, не предназначенных для жилья.

В пояснительной записке говорится, что проект предлагает ввести в сфере правового регулирования понятие "многофункциональные здания" - здание, состоящее из нежилых и жилых помещений, расположенное вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне, предусмотрев отдельные критерии для расположения таких зданий в составе территориальных зон и требования к расположению жилых и нежилых помещений внутри строения.

На продажу апартаментов в многофункциональных зданиях на этапе строительства предлагается распространить обязательное применение норм 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Таким образом, новые апартаменты в многофункциональных зданиях будут строить с использованием эскроу-счетов.

Также проект предполагает, что для установления равного объема прав и обязанностей с точки зрения жилищных правоотношений распространят действие Жилищного кодекса Российской Федерации на многофункциональные здания.

"Такой подход не нарушает единое регулирование всех жилых помещений и исключает необходимость внесения изменения в ряд нормативных правовых актов (таких как Гражданский кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации и другие)", - указывается в пояснительной записке.

В настоящее время в правовом поле отсутствует понятие апартаментов. Действующим законодательством предусмотрено два вида имущества: жилые и нежилые помещения. Таким образом, законопроект устраняет эту неточность и определяет понятие апартаментов, которые должны будут соответствовать определенным параметрам.

Законопроект предусматривает внесение изменений в Градостроительный и Земельный кодексы РФ для возможности размещения многофункциональных зданий в общественно-деловых зонах.

Проект предлагает предусмотреть право субъектов устанавливать региональные нормативы градостроительного проектирования в отношении многофункциональных зданий (обеспечение объектами социальной и иной инфраструктуры".

О наделении статусом жилья уже существующих апартаментов в проекте не говорится. Жильем признают лишь новые апартаменты в многофункциональных зданиях.

"Если существующие апартаменты так и не получат статус жилых помещений, то цены на них так и останутся ниже на 15-20%, чем на аналогичные варианты жилья, мало того, соседство с апартаментами, строящимися по новым правилам, могут привести к еще большему снижению цен в них", - сказал "Известиям" руководитель центра новостроек федеральной компании "Этажи" Сергей Зайцев.

По его мнению, главный плюс этого законопроекта заключается в перспективах появления дополнительных участков земель под строительство жилья за счет вовлечения в оборот тех земель, на которых до этого такое строительство было невозможно. В свете острой необходимости в наращивания объема предложения это плюс, добавил он.

Из минусов Зайцев отметил, что такое жилье уже не будет столь доступным по цене, как были до этого апартаменты, поскольку цены на них фактически сравняются со средней ценой на обычные квартиры в этих локациях. Остается надеяться, что в процессе обсуждения этого законопроекта решится вопрос и с переводом существующих апартаментов из статуса нежилых помещений в жилые, поскольку нельзя их оставлять в подвешенном состоянии. В этом случае постепенно цена апартаментов сравняется со стоимостью аналогичных квартир.

18 января группа сенаторов и депутатов Госдумы разработала законопроект о внесение в российское законодательство понятия "многофункциональное здание" для определения правового статуса апартаментов.

В конце января глава комитета Совфеда по федеративному устройству и региональной политике Олег Мельниченко заявил, что СФ разработал законопроект о легализации статуса апартаментов, согласно которому их признают жильем при условии безопасности проживания в них. При этом собственники апартаментов не получат субсидий и льгот на оплату услуг ЖКХ.

[**https://iz.ru/1158824/2021-04-29/zakonoproekt-o-statuse-apartamentov-vnesli-v-gosdumu**](https://iz.ru/1158824/2021-04-29/zakonoproekt-o-statuse-apartamentov-vnesli-v-gosdumu)

**Похожие сообщения:**

[**https://iz.ru/1158901/mariia-perevoshchikova/usloviia-propiski-sushchestvuiushchie-apartamenty-mogut-ne-priznat-zhilem**](https://iz.ru/1158901/mariia-perevoshchikova/usloviia-propiski-sushchestvuiushchie-apartamenty-mogut-ne-priznat-zhilem)

[**Blog.sololaki.ru, Тбилиси, 29 апреля 2021, Условия прописки: существующие апартаменты могут не признать жильем | Статьи**](https://blog.sololaki.ru/v-mire/novosti-usloviya-propiski-suschestvuyuschie-apartamenty-mogut-ne-priznat-zhilyom-stati.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 29 апреля 2021, Условия прописки: существующие апартаменты могут не признать жильем**](https://news-life.pro/moscow/283479416/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 29 апреля 2021, Условия прописки: существующие апартаменты могут не признать жильем**](https://theworldnews.net/ru-news/usloviia-propiski-sushchestvuiushchie-apartamenty-mogut-ne-priznat-zhil-iom)

[**https://www.osnmedia.ru/ekonomika/v-rossii-poyavitsya-novaya-kategoriya-nedvizhimosti/**](https://www.osnmedia.ru/ekonomika/v-rossii-poyavitsya-novaya-kategoriya-nedvizhimosti/)

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 29 апреля 2021, В России появится новая категория недвижимости**](https://moskva.bezformata.com/listnews/poyavitsya-novaya-kategoriya-nedvizhimosti/93428347/)

[**https://govoritmoskva.ru/news/272008/**](https://govoritmoskva.ru/news/272008/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 29 апреля 2021, В Госдуму внесли законопроект о статусе апартаментов**](https://finance.rambler.ru/realty/46328436-v-gosdumu-vnesli-zakonoproekt-o-statuse-apartamentov/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 29 апреля 2021, В Госдуму внесли законопроект о статусе апартаментов**](https://theworldnews.net/ru-news/v-gosdumu-vnesli-zakonoproekt-o-statuse-apartamentov)

[**https://www.kp.ru/online/news/4277786/**](https://www.kp.ru/online/news/4277786/)

[**http://web-reporter.ru/proekt-zakona-o-statyse-apartamentov-predstavili-na-rassmotrenie-gosydarstvennoi-dymy.html**](http://web-reporter.ru/proekt-zakona-o-statyse-apartamentov-predstavili-na-rassmotrenie-gosydarstvennoi-dymy.html)

Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 29 апреля 2021

Роскошь, доступная каждому: ипотечные программы на загородное жилье

Автор: Смирнова Мария

Воронеж. 29.04.2021. ABIREG.RU - Аналитика - Загородное жилье долгое время было принято считать элитным, однако сегодня, особенно после прошлогоднего локдауна, желающих переехать за город становится все больше. Так, по данным аналитиков ЦИАН, в 2020 году спрос на аренду и покупку загородной недвижимости возрос в шесть-семь раз. Поддерживая интерес россиян к индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), государство запускает льготные ипотечные программы, а также внедряет в сегмент строительства проектное финансирование и схему эскроу-счетов. Редакция "Абирега" разбиралась в нюансах кредитов на частные дома, в требованиях к недвижимости, а также в новых правилах строительства.

Кредитные программы

В 2020 году даже после снятия антиковидных ограничений запрос на загородную недвижимость оставался выше, чем в 2019 году, на 60%. По прогнозам экспертов ЦИАН, в 2021-м интерес к ИЖС у россиян сохраняется. Для поддержания спроса на загородную недвижимость государство делает ипотеку на ИЖС более доступной.

По данным госкомпании "ДОМ.РФ", на начало 2021 года средние ставки по кредитам на ИЖС на 2-3% выше, чем на квартиры. Связано это с высокими кредитными рисками и операционными расходами, к тому же сами частные дома - неликвидная недвижимость как предмет залога для банка.

Программы льготного кредитования практические не влияют на рынок ИЖС, так как имеют различные ограничения. Например, запущенные в 2020 году дальневосточная и сельская ипотека, хоть и оказались весьма востребованы у россиян, но не стали массовыми.

В апреле федеральные власти утвердили программу льготной ипотеки на строительство частных домов, соответствующее постановление подписал премьер-министр Михаил Мишустин. Политик выразил надежду на то, что возможность взять кредит под 6% на покупку земельного участка и строительство дома поможет более 20 тыс. семей улучшить свои жилищные условия. Так, по оценке Михаила Мишустина, площадь построенного в рамках программы льготного кредитования ИЖС может составить 2,8 млн "квадратов". Но есть и нюансы - кредит по льготной ставке в 6% на срок до 30 лет смогут получить только семьи, где в период с 1 января 2018 по 31 декабря 2022 года родился второй ребенок (или последующие дети). Господдержку могут получить и семьи с единственным ребенком, но у которого есть инвалидность. Еще одно важное условие - все члены семьи должны иметь российское гражданство, а строительство дома должны вести компании или индивидуальные предприниматели по договору подряда. Лимит суммы кредита для российских регионов составляет 6 млн рублей, для Москвы и Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области - 12 млн рублей. Минимальный первоначальный взнос по кредиту составляет 15% от стоимости участка и цены строительства дома по договору.

В прошлом году Банк ДОМ.РФ запустил пилотный проект льготного ипотечного кредитования на индивидуальное жилищное строительство под 6,1%. Программа позволит отработать механизм поддержки строительства частных домов и повысить популярность данного ипотечного продукта, так как она распространяется на всю территории России и ее можно использовать для покупки готового дома с земельным участком и для строительства нового жилья. Программа действует до сентября 2021 года. Получить ипотеку в рамках пилотного проекта Банка ДОМ.РФ могут россияне в возрасте до 35 лет с несовершеннолетним ребенком. Первоначальный взнос - не менее 20%, а срок кредита - 20 лет.

Эскроу-счета для ИЖС

Российские власти постепенно внедряют схему эскроу-счетов и проектного финансирования в сферу ИЖС с целью привлечь к строительству частных домов профессионалов. Кроме того, нововведения смогут заинтересовать банки в сегменте индивидуального жилья. По мнению вице-президента ПАО "Сбербанк" Сергея Бессонова, развитию рынка кредитования ИЖС может способствовать переход к массовому строительству коттеджных поселков и таунхаусов профессиональными застройщиками. В марте 2021 года Сбербанк заключил пилотную сделку в сегменте ИЖС с липецким застройщиком ООО СЗ "Ремстройсервис Романово" (входит в группу компаний "Ремстройсервис"). Банк предоставил компании 503 млн рублей на три года для строительства ЖК Romanovo City. В селе Ленино Липецкой области построят 23 блокированных жилых дома общей площадью 19 тыс. кв. м. Липецкий девелопер первым в России подписал соглашение о сотрудничестве с банком в части кредитования малоэтажного жилья в соответствии с 214-ФЗ с применением эскроу-счетов. В рамках договора для покупателей устанавливается льготная ставка по ипотеке.

"Сбербанк заинтересован в развитии ИЖС и ведет эту работу совместно с Минстроем и Центробанком. Мы уже в пилотном режиме запустили "коробочный" продукт, удобный и доступный как для застройщика, так и для покупателя. Продажи жилья в проекте Romanovo City будут осуществляться с использованием механизмов эскроу, а покупатели смогут приобрести площади в ипотеку по сниженной ставке от 6,2% годовых при электронной регистрации сделки. Проект "Ремстройсервиса" участвует в программе льготного кредитования субъектов МСП, а льготная ипотека увеличит покупательский спрос, благодаря чему застройщик сэкономит на процентах и сможет быстрее погасить кредит", - прокомментировал Сергей Бессонов.

Первая очередь застройки ЖК Romanovo City стартовала в 2007 году и включала 120 коттеджей. На сегодняшний день она находится на завершающей стадии строительства, отметили в компании застройщика.

"То, что Сбербанк одобрил нашу заявку на проектное финансирование, говорит о высоком доверии к нам как к застройщику", - считает генеральный директор группы компаний "Ремстройсервис" Павел Тучков.

Требования к частным домам под ипотеку

Стоит отметить, что банки, участвующие в пилотном проекте, предъявляют ряд требований к частным домам и земельным участкам, на которые оформляют ипотечный продукт. Так, к земельному участку, на котором строится или построен дом, должен быть круглогодичный доступ. Кроме того, для получения кредита общая площадь жилого дома по проекту должна быть не менее 70 кв. м и не более 300 кв. м, а его фундамент по проекту - каменный, (бутобетонный или кирпичный), железный, железобетонный или свайный с ростверком. После окончания строительства дом должен быть пригоден для круглосуточного проживания. Проектная документация должна предусматривать подведение газа, центрального электричества и водоснабжения (или бурение скважины с автоматизированной подачей воды), центральной или локальной канализации. Также важно, чтобы категория земель была для сельхозназначения, вид разрешенного использования - для жилищного строительства, а размер участка не превышал 4 тыс. кв. м.

На земельном участке, который планируется приобрести, должны отсутствовать здания, строения и сооружения, кроме строящегося аккредитованной Банком компанией по типовому проекту, а его стоимость по договору купли-продажи не должна превышать 40% от общей стоимости объекта недвижимости.

Предполагается, что строительством частного дома должны заниматься аккредитованные компании, так как банкам важно минимизировать риски некачественного строительства или недостроя. Согласно требованиям, опыт в ИЖС должен составлять от двух лет. Банки будут обращать внимание на отсутствие негативной информации (банкротство, неисполненные обязательства, судебные иски).

В качестве итога можно сказать, что в России постепенно исчезает миф о том, что загородную недвижимость могут позволить себе только успешные и богатые россияне. Так, в сегменте ИЖС представлены ипотечные продукты, которые подойдут людям с разным уровнем заработка. Нельзя исключать и государственную поддержку, которая делает мечту о загородной недвижимости доступнее для простых россиян.

[**https://abireg.ru/newsitem/87536/**](https://abireg.ru/newsitem/87536/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 29 апреля 2021, Роскошь, доступная каждому: ипотечные программы на загородное жилье**](https://voronej.bezformata.com/listnews/ipotechnie-programmi-na-zagorodnoe-zhile/93427648/)

[**Gorodskoyportal.ru/voronezh, Воронеж, 29 апреля 2021, Роскошь, доступная каждому: ипотечные программы на загородное жилье**](http://gorodskoyportal.ru/voronezh/news/biz/69686414/)

Donnews.ru, Ростов-на-Дону, 29 апреля 2021

Эксперт рассказала о шокирующем росте цен на жилье в Ростове

Автор: Деркачев Сергей

Средняя цена за квадратный метр жилой недвижимости в Ростове меньше, чем за год выросла почти на 20 тысяч рублей, заявила на "круглом столе", организованном банком ВТБ, руководитель отдела маркетинга и аналитики компании "Дон-МТ" Галина Пивоварова. По ее мнению, весь рынок сейчас находится в достаточно шатком положении и в случае отмены ипотеки с господдержкой продажи могут обвалиться в полтора раза.

Эксперт напомнила, что накануне и в начале пандемии наблюдалось резкое падение продаж на рынке недвижимости. Однако после старта программы ипотечного кредитования с господдержкой количество сделок в Ростовской области вышло на уровень 2019 года. В целом по России, по данным Пивоваровой, этого добиться не удалось.

Справка

Льготная ипотека с господдержкой - это государственная программа для поддержки населения и сохранения низких ставок по ипотеке. Если в двух словах, то государство компенсирует банкам часть процентов по ипотеке.

По ее словам, обратной стороной стал рост цен на недвижимость, обусловленный, в первую очередь, подорожанием стройматериалов и переходом строительной отрасли на проектное финансирование. Свою роль сыграла и господдержка ипотеки. И если изначально программу планировали полностью свернуть летом 2021 года, то сейчас уже говорят о том, чтобы оставить ее в некоторых регионов. И Ростовская область имеет все шансы попасть в их число.

- Мне один из наших чиновников рассказывал, что в Ростове - самая низкая цена квадратного метра, - говорит Пивоварова. - Я позволила себе не согласиться. Потому что объективные данные приводят в некий шок. Например, в 2020 году в Ростове квадратный метр жилья стоил в среднем 58,8 тысяч рублей, а в апреле 2021 года - уже 77,4 тысячи рублей. Еще выше цены лишь в нескольких городах России.

Эксперт добавила, что столь серьезный рост цен на жилье окажет негативное влияние на объем продаж.

- 46% из выданных в Ростовской области в 2020 году ипотечных кредитов были с господдержкой. Если ее отменить, то на столько в минус и уйдут продажи, а то и больше. Без программы господдержки строительной отрасли будет очень тяжело. Уровень инфляции далек от плановых 4%, платежеспособность населения продолжает падать, а рост цен на жилье не компенсируется снижением процентных ставок в банках. Все это влечет негатив, - заявила Пивоварова.

При этом, говорит директор "Объединения застройщиков" Валерий Мироненко, покупательский спрос на недвижимость сместился "если не в сторону спекулятивных соображений, то, как минимум, в сторону сохранения сбережений".

- Потому что покупка недвижимости - это в худшем случае сохранение денег, а в лучшем - даже увеличение вложенной суммы. Люди, испугавшись пандемии и не понимая, что будет дальше, стали вкладывать деньги в недвижимость, - считает он.

Однако если пандемия может продлиться еще не известно сколько, то деньги у населения уже кончаются. Так что, как уже писал donnews.ru, резкий рост на рынке недвижимости может в скором времени смениться кризисом.

[**https://www.donnews.ru/Ekspert-rasskazala-o-shokiruyuschem-roste-tsen-na-zhile-v-Rostove\_118998**](https://www.donnews.ru/Ekspert-rasskazala-o-shokiruyuschem-roste-tsen-na-zhile-v-Rostove_118998)

**Похожие сообщения:**

[**Любимый город (lyubimiigorod.ru), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт рассказала о шокирующем росте цен на жилье в Ростове**](https://lyubimiigorod.ru/rostov/news/10872406)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт рассказала о шокирующем росте цен на жилье в Ростове**](https://news-life.pro/rostov-obl/283443364/)

Realto.ru, Москва, 29 апреля 2021

Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в полноценную альтернативу банковскому финансированию строительства

Закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ) в недвижимости могут стать полноценной альтернативой проектному финансированию от банков при строительстве объектов недвижимости и вернуть на рынок частных квалифицированных инвесторов. Для этого нужно разрешить ЗПИФ получать статус специализированного застройщика, считает руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК "А101" Анатолий Клинков.

"ЗПИФ уже сегодня представляется наиболее эффективным средством вложения в недвижимость, а для девелопера такие фонды могут стать хорошей альтернативой эскроу-кредитам. Для квалифицированных инвесторов ЗПИФ имеет более широкие возможности, чем для неквалифицированных - можно инвестировать в создание новой недвижимости можно через договор инвестирования. За счет средств фонда можно вести строительство по договору подряда, продавать недвижимость или сдавать ее в аренду. Остается только повысить прозрачность отношений ЗПИФ и девелопера, в идеале - дать возможность ЗПИФ самому быть девелопером", - рассказал эксперт ГК "А101".

Он пояснил, что квалифицированные инвесторы практически ушли с рынка в силу перехода отрасли на продажи через эскроу-счета.

"Проектное финансирование освобождает девелопера от необходимости выводить большие объемы квартир на ранней стадии строительства. Можно вообще не открывать продажи до ввода дома в эксплуатацию и продавать уже готовое жилье по договорам купли-продажи. В результате разница в цене квартиры на котловане и на поздних стадиях сильно сократилась", - отметил Анатолий Клинков.

По его словам, на инвестиционную привлекательность также повлияло существенное удорожание жилья в 2020 году. По данным Knight Frank, рост цен на жилье по итогам 2020 года позволил России войти в десятку стран, в которых зафиксирован наибольший рост цен на недвижимость.

"В итоге квалифицированному инвестору, которым по закону считается человек с объемом денежных средств не менее 6 млн рублей, этой суммы не хватит на приобретение ликвидного объекта. К примеру, однокомнатная квартира в Москве площадью 40 кв. метров сейчас строит порядка 8 млн рублей, то есть инвестору для покупки придется брать кредит по ставке 7-9% годовых", - рассказал эксперт ГК "А101".

При этом альтернативные направления инвестирования в недвижимость - например, покупка акций и облигаций крупных застройщиков - не дают инвестору непосредственно выбирать проект застройки, выбирать более рисковые стратегии инвестирования в проекты средних застройщиков.

"Возможность ЗПИФ приобрести статус специализированного застройщика дает дополнительные возможности средним и небольшим застройщикам, в том числе из регионов. Для них сегодня биржевые инструменты привлечения инвестиций фактически недоступны, но и получить эскроу-кредит на проекты с небольшой ликвидностью крайне сложно. ЗПИФ может стать хорошим решением этой проблемы без участия государства", - подчеркнул Анатолий Клинков.

[**http://www.realto.ru/journal/articles/ekspert-gk-a101-nazval-usloviya-prevrasheniya-zpif-v-polnocennuyu-alternativu-bankovskomu-finansirovaniyu-stroitelstva/**](http://www.realto.ru/journal/articles/ekspert-gk-a101-nazval-usloviya-prevrasheniya-zpif-v-polnocennuyu-alternativu-bankovskomu-finansirovaniyu-stroitelstva/)

**Похожие сообщения:**

[**Новости коммерческой недвижимости (fbss.ru), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в полноценную альтернативу банковскому финансированию строительства**](https://fbss.ru/ekspert-gk-a101-nazval-usloviya-prevrashheniya-zpif-v-polnocennuju-alternativu-bankovskomu-finansirovaniju-stroitelstva/investitsii/)

[**Domex.ru, Москва, 29 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию**](https://www.domex.ru/news/19437424.html)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 29 апреля 2021, ЗПИФ могут стать альтернативой проектному финансированию - эксперт**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/zpif-mogut-stat-alternativoy-proektnomu-finansirovaniyu---ekspert/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 29 апреля 2021, А101: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/a101-zpif-mojet-stat-alternativoy-proektnomu-finansirovaniyu-bankov/)

[**Istroyka.com, Москва, 29 апреля 2021, А101: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](http://istroyka.com/36047-A101-ZPIF-mozhet-stat-al-ternativoiy-proektnomu-finansirovaniyu-bankov.html)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 29 апреля 2021, RUcountry передает, что: Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](http://rucountry.ru/news/ekspert_zpif_moget_stat_alternativoi_proektnomu_finansirovaniju_bankov_179680.html)

[**Факты-новости (fakti-novosti.ru), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](https://fakti-novosti.ru/nedvizhimost/ekspert-zpif-mojet-stat-alternativoi-proektnomy-finansirovaniu-bankov/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в полноценную альтернативу банковскому финансированию строительства**](https://news-life.pro/moscow/283401548/)

[**Мосдольщик.рф, Москва, 29 апреля 2021, Из другого кармана: станут ли закрытые фонды альтернативой проектному финансированию**](https://мосдольщик.рф/prosto-o-slozhnom/iz-drugogo-karmana-stanut-li-zakrytye-fondy-alternativoj-proektnomu-finansirovaniju/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](https://finance.rambler.ru/realty/46323939-ekspert-zpif-mozhet-stat-alternativoy-proektnomu-finansirovaniyu-bankov/)

[**Квартирные истории (flat-story.ru), Москва, 29 апреля 2021, Может ли ЗПИФ стать полноценной альтернативой банковскому финансированию**](https://flat-story.ru/mozhet-li-zpif-stat-polnocennoj-alternativoj-bankovskomu-finansirovaniyu/)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 29 апреля 2021, А101: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](http://ancb.ru/news/read/11206)

[**Голоса городов (golosagorodov.info), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в полноценную альтернативу банковскому финансированию строительства**](https://www.golosagorodov.info/nedvizhimost/money/ekspert-gk-a101-nazval-usloviya-prevrashcheniya-zpif-v-polnotsennuyu-alternativu-bankovskomu-finansi.html)

[**AK&M, Москва, 29 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в полноценную альтернативу банковскому финансированию строительства**](https://www.akm.ru/press/ekspert_gk_a101_nazval_usloviya_prevrashcheniya_zpif_v_polnotsennuyu_alternativu_bankovskomu_finansi/)

[**Hornews.ru, Саранск, 29 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков - Недвижимость, 29.04.2021**](https://hornews.ru/2021/04/29/ekspert-zpif-mozhet-stat-alternativoy-proektnomu-finansirovaniyu-bankov-nedvizhimost-29042021.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 29 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков - Недвижимость, 29.04.2021**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/69671694/)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_04_602456.html)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](https://realty.ria.ru/20210429/zpif-1730431930.html)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 29 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-166760.html)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=141536735)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/zpif-mogut-stat-alternativoy-proektnomu-finansirovaniyu-ekspert/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/zpif-mogut-stat-alternativoy-proektnomu-finansirovaniyu-ekspert/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 29 апреля 2021, ЗПИФ могут стать альтернативой проектному финансированию - эксперт**](https://stnews.ru/rossiya/92735-zpif-mogut-stat-alternativoy-proektnomu-finansirovaniyu-ekspert.html)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 29 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ могут стать альтернативой проектному финансированию**](https://www.tatre.ru/articles_id22084)

ИА Regnum, Москва, 29 апреля 2021

Калужские дольщики в 2021 году открыли почти тысячу счетов эскроу

Калуга, 29 апреля 2021, 12:02 - REGNUM В Калужской области в 2021 году продолжился рост проектного финансирования долевого жилищного строительства, в том числе благодаря мерам государственной поддержки. Общий объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, на 1 марта 2021 года превысил 2,7 млрд рублей. Всего на данную дату открыто 980 счетов. Об этом 29 апреля сообщили корреспонденту ИА REGNUM заместитель управляющего калужским отделением Банка России Лариса Захарова.

Важным фактором повышения спроса населения на участие в такой модели служит высокая защищенность средств покупателей жилья. Работающие с эскроу-счетами застройщики не имеют доступа к средствам дольщиков до сдачи дома. Кроме того, суммы на счетах эскроу в размере до 10 млн рублей попадают в систему страхования вкладов. В январе-феврале банки и строительные организации Калужской области в рамках проектного финансирования долевого строительства заключили два кредитных договора на общую сумму порядка 269 млн рублей. Всего на начало марта в регионе действовало девять договоров между калужскими застройщиками и кредитными организациями. Общий кредитный лимит приблизился к сумме 5,4 млрд рублей.

"Ожидается, что полный переход застройщиков на счета эскроу будет завершен в ближайшие два-три года. При этом со строительными проектами в целом по стране уже работают 31 из 96 банков, которые уполномочены работать с застройщиками (принцип их отбора - это рейтинг)", - отметила Лариса Захарова.

История вопроса

Долевое строительство жилья предполагает привлечение финансов на возведение дома от дольщиков, которыми могут выступать как будущие жильцы, так и компании. Наиболее частой проблемой в этой сфере стали обманы покупателей недобросовестными застройщиками. Наиболее распространенными из них стали двойные продажи, а также достройка объектов за счет привлечения новых дольщиков, что превращает строительство в финансовую пирамиду. В результате даже возник особый термин - "обманутый дольщик".

[**https://regnum.ru/news/3256880.html**](https://regnum.ru/news/3256880.html)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 29 апреля 2021, Калужские дольщики в 2021 году открыли почти тысячу счетов эскроу**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249951777)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 29 апреля 2021, Калужские дольщики в 2021 году открыли почти тысячу счетов эскроу**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/aa24c924125da70688417e27110d9dcc4bb4507d)

[**БезФормата Калуга (kaluga.bezformata.com), Калуга, 29 апреля 2021, Для участия в долевом строительстве калужане открыли 980 счетов эскроу**](https://ferzikovo.bezformata.com/listnews/otkrili-980-schetov-eskrou/93401970/)

[**Администрация Ферзиковского района (admferzik.ru), п. Ферзиково, 29 апреля 2021, Для участия в долевом строительстве калужане открыли 980 счетов эскроу**](http://admferzik.ru/dlya-uchastiya-v-dolevom-stroitelstve-kaluzhane-otkryli-980-schetov-eskrou/)

Версия (versia.ru), Москва, 29 апреля 2021

Кто пострадает от лопнувшего пузыря на рынке недвижимости?

Автор: Идейный Владимир

Стройкакрах

Если с финансами стало не очень, а цены на продукты и основные товары растут, нужно брать ипотеку. Потому что льготная, и потом такой ставки не будет. Логика сложная, но, судя по развитию событий, многие так и поступают. Как обернется принцип "Дают - бери" в ближайшей и долгосрочной перспективе?

Безусловно, те, кто приобрел квартиры в начале действия программы стимулирования экономики через строительную отрасль, сегодня в выигрыше. Даже по официальной статистике квартиры подорожали за год на десять процентов. В недвижимости это сотни тысяч рублей, в отдельных регионах - миллионы.

Масла в огонь

Рост цен обескураживающее действует на авторов программы, которые основной задачей видели сделать покупку жилья доступной для нуждающихся. В итоге, основная выгода достается пока застройщикам и инвесторам, использующим государственные льготы для получения прибыли. Или спекулянтам, как назвали бы их раньше. Для обывателя низкие проценты по ипотеке не покрывают произошедшего изменения стоимости или, в лучшем случае, делают выгоды незначительными.

Вице-премьер Марат Хуснуллин поручил создать штаб по анализу роста цен, с участием представителей Минстроя, Федеральной антимонопольной службы и "Главгосэкспертизы". Но сам же сразу указал на возможные причины удорожания недвижимости: "Мы уже проанализировали всю картину по ценам на жилье и видим, что ключевое влияние на них оказывает комплекс факторов, среди которых и рост цен на строительные материалы, и нехватка рабочей силы, и льготная ипотека, и ковид, и переход на проектное финансирование".

Аналитики МИЭЛЬ заметили тенденцию к увеличению доли выставленных на продажу квартир, имеющих обременение, то есть заложенных в банке под выданную ипотеку. Если до начала льготного кредитования рост таких предложений составил 15% за три года, то сейчас, по прогнозам некоторых специалистов, может начаться "дождь квартир с обременением", так, например, гендиректор "Альфа-Групп" Россита Габриелян прогнозирует распродажу недвижимости "ипотечными инвесторами". По сути, это проявление спекулятивной составляющей в удорожании квадратных метров.

К чему это приведет - догадаться не сложно, ведь люди, вложившиеся в такие квартиры, будут добавлять к стоимости недвижимости понесенные траты, то есть выплаты банку за период владения - еще один фактор, который может стимулировать продолжение роста цен.

(фото - sia.ru)

Прогрев и перегрев

На фоне этого государство изыскало дополнительный ресурс для финансирования субсидированных займов. Речь идет о выпуске облигаций, обеспеченных активами, генерирующими стабильные денежные потоки (портфель ипотечных кредитов, по которым ведутся выплаты). 2 апреля 2021 года Банк России зарегистрировал программу "Инфраструктурные облигации" объемом до 1 трлн рублей. Дочерняя структура госкомпании "ДОМ.РФ" ООО "СОПФ Инфраструктурные облигации" уже в 2021 году планирует выпуск ценных бумаг на 30 млрд рублей. Гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко рассчитывает, что механизм такого финансирования будет практически доступен с середины апреля текущего года. Пожалуй, это снова стимулирующий фактор роста цен на жилье.

Но что делать, если уже сейчас от экспертов поступают сигналы о "перегреве" рынка? В Москве рост количества договоров долевого участия с использованием кредитных средств за I квартал 2021 года по отношению к этому же периоду прошлого года составил 1,6 раза, при этом с января по март этот показатель вырос в 1,8 раза. По данным с сайта ДОМ.РФ, сейчас в России строится 93,1 млн кв.м. жилья, при этом Виталий Мутко рассказал что "на 19 апреля приобретено уже 42 миллиона квадратных метров строящейся жилплощади", то есть порядка 45% от общего количества. Перегревом рынка можно считать превышение уровня продаж, существующего в нейтральных условиях, без воздействия положительных и негативных факторов. При среднем сроке строительства многоквартирного дома от двух до четырех лет, средневзвешенный процент реализации должен составлять около 35%. В данном случае определенный перегрев уже присутствует, но очевидных отрицательных результатов за этим пока не видно. Опасность кроется в использовании спроса последующих периодов. То есть, люди, которые планировали сделать покупку позже, делают ее сейчас. В нужное время кто-то должен будет встать на их место и снова заполнить нишу. Вторая опасность - возможное сокращение предложения, что может привести к дефициту объектов и нарушить баланс. В таком случае не исключен резкий скачек цен, что, в конце концов, отпугнет потенциальных покупателей и остановит всю программу.

Думается, что до 1 июля, пока действует льготная ипотека, этого не произойдет. Глава ЦБ Эльвира Набиуллина пригрозила девелоперам свертыванием программы льготной ипотеки в случае искусственного притормаживания темпов строительства для увеличения маржинальности, что дало необходимый прирост предложений на рынке. В первом квартале 2021 года темпы вывода на рынок новых квартир были впечатляющими. В целом в России за этот период на рынке появилось 137,5 тысяч квартир в новостройках - это на 42,5% больше, чем за тот же период 2020 года. Но общий объем строящегося жилья сократился с 1 апреля 2020 года за год на 8,5% и составляет 91 960 кв.м вместо 100 249 кв.м годом ранее.

Ходы-выходы

Для поддержания необходимого спроса на льготную ипотеку, вероятно, самым непродуктивным будет искусственное снижение или даже торможение цен. Рынок недвижимости только лишь возвращается к утраченным позициям. Как инструмент инвестиций более пяти лет недвижимость была малоэффективна по причине низкой платежеспособности населения. Как только желающим дали возможность покупать, цены стали наверстывать упущенное: и снижение курса рубля, и инфляцию, и естественные потребности в расширении и приобретении жилплощади.

Возможно, сдерживающим фактором в какой-то мере станет "подарок" строительной отрасли от ФСИН - решение использовать труд осужденных в строительстве инфраструктурных проектов, что может высвободить какую-то часть рабочих рук, в которых так нуждаются строители, но принципиально это проблему не решит.

Думается, вместо штаба для проведения аналитики роста цен в недвижимости, следовало бы создать штаб, способный показать работодателям скрытые резервы, позволяющие увеличить зарплаты россиян. Приобретая жилье в ипотеку, человек оценивает, прежде всего, не стоимость, не расположение и не состояние объекта, а свои возможности для выполнения принятых перед банком обязательств. Экономика для поддержания намечающейся динамики требует некоторого количества свободных денег.

Если же платежеспособность населения не увеличится, то, раздав деньги людям на приобретение квартир, придется собирать их этими самыми квартирами. Многократно возрастающая нагрузка на платежную единицу, делающая рубль неразменным, как раз и создает пузырь, который чем сильнее надувается, тем громче лопнет.

Когда волна роста цен закончится, сразу исчезнет инвестиционный спрос. И то, что строилось в расчете на этих покупателей, начнет давать навесом предложения - застройщики не могут позволить себе ждать с пустыми кварталами жилья. Им надо закрыть кредиты, результатом будет коррекция цен. Причем явная. Для банков это, кстати, тоже обернется переоценкой залогов и финансовыми потерями. А что будет с облигациями?

[**https://versia.ru/kto-postradaet-ot-lopnuvshego-puzyrya-na-rynke-nedvizhimosti**](https://versia.ru/kto-postradaet-ot-lopnuvshego-puzyrya-na-rynke-nedvizhimosti)

**Похожие сообщения:**

[**Stctv.ru, Санкт-Петербург, 29 апреля 2021, Кто пострадает от лопнувшего пузыря на рынке недвижимости?**](http://stctv.ru/31348-13-kto-postradaet-ot-lopnuvshego-puzyrya-na-rynke-nedvizhimosti.html)

[**Xboxnews.ru, Москва, 29 апреля 2021, Кто пострадает от лопнувшего пузыря на рынке недвижимости?**](http://xboxnews.ru/2021/04/29/kto-postradaet-ot-lopnuvshego-puzyrya-na-rynke-nedvizhimosti/)

[**Fib.name, Москва, 29 апреля 2021, Кто пострадает от лопнувшего пузыря на рынке недвижимости?**](https://fib.name/rezonans/item/145857-kto-postradaet-ot-lopnuvshego-puzyrya-na-rynke-nedvizhimosti)

Комсомольская правда # Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, 29 апреля 2021

Квартиры в новостройках за год подорожали почти наполовину

Льготная ипотека и эскроу-счета взвинтили цены на рынке жилья, а дальше будет только хуже.

Не успели обзавестись квартирой по адекватной цене? Уже и не успеете, по крайней мере, если верить аналитикам рынка недвижимости. За минувший год первичное жилье в Петербурге подорожало как минимум на 28 процентов, говорят эксперты отрасли. И это еще не предел.

МНИМАЯ ВЫГОДА И СПОКОЙНЫЕ ДОЛЬЩИКИ По данным международного агентства Colliers, с марта 2020 года по март 2021 года средняя стоимость квадратного метра в новостройках Северной столицы увеличилась с 123 до 157 тысяч рублей. Главной причиной стала, как это ни удивительно, льготная ипотека - народ, взбудораженный возможностью купить хорошее жилье под сравнительно небольшой процент, кинулся заключать договоры, спрос на "первичку" резко подпрыгнул, а вместе с ним подпрыгнули и цены.

- Пик выдачи льготной ипотеки по числу сделок пришелся на сентябрь - октябрь 2020 года, - отмечает директор департамента жилой недвижимости Colliers Елизавета Конвей. - С ноября начался тренд на снижение количества сделок. В январе из-за выросших цен он усугубился, зато проснулся повышенный интерес к вторичному рынку.

Да и сама по себе ипотека на поверку оказалась не такой уж и выгодной. Так, поначалу среднемесячный ипотечный платеж за стандартную квартиру площадью 60 квадратных метров снизился на 16 процентов. А потом, начиная со второго квартала 2021 года, за счет роста цен увеличился на четверть!

Вместе с тем застройщики видят причину резкого роста цен еще и в системе эскроу-счетов, когда деньги человека, который берет квартиру в строящемся доме, кладутся в банк и выдаются строителям только когда дом готов и сдан. Предполагалось, что система эскроу-счетов поможет решить проблему обманутых дольщиков.

- Сейчас получается так, что застройщик, по сути, никаких денег до сдачи дома в эксплуатацию не получает, - отмечает руководитель Союза застройщиков Санкт-Петербурга Алексей Ефимов.

- Соответственно продавать квартиры по сниженным ценам на этапе котлована стало бессмысленно.

А МЫ ПОЙДЕМ... В ЛЕНОБЛАСТЬ!

По словам Ефимова, рост цен на 28 процентов, о котором заявляют анатилики Colliers, - это минимум. У некоторых застройщиков цены взлетели и на 30, и на 40, и даже на 45 процентов. И это еще не предел.

- В ближайшие годы нас ждет в некотором роде застой, - отмечает эксперт. - Потому что у застройщиков нет денег на покупку и развитие новых территорий, а значит, они все сосредоточатся на уже существующих объектах и новых строек не будет. Такая ситуация, по моему мнению, продлится где-то до 2025 года. Потом, из-за того что новые дома не строились, на рынке жилой недвижимости возникнет дефицит - новостройки всегда привлекательны для покупателей, - спрос увеличится, и цены снова поползут вверх.

Одним словом, если вы не ухватили свой кусок пирога, когда льготная ипотека была еще по-настоящему выгодной, стоит попытаться сделать это прямо сейчас, потому что в ближайшие годы "первичка" будет дорожать, дорожать и дорожать. Изменится, скорее всего, и структура застройки. Так, по словам Алексея Ефимова, застройщики начнут активнее осваивать Ленинградскую область в тех районах, которые напрямую граничат с Петербургом. Земля там дешевле, и соответственно доступное жилье тоже переедет туда. Так что тем, кто думает о покупке жилья, имеет смысл присмотреться к Отрадному, Янино или Парголово - потом может быть поздно.

**Похожие сообщения:**

[**Комсомольская правда (spb.kp.ru), Санкт-Петербург, 28 апреля 2021, Квартиры в новостройках Петербурга подорожали еще почти наполовину. Эксперты объяснили, почему**](https://www.spb.kp.ru/daily/27271/4405656/)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 29 апреля 2021

Взять новый рубеж

Авторы: Грибанов Валерий, Потапова Ксения

Последние годы с усилением изоляции российской экономики число девелоперов, отважившихся реализовывать проекты за границей, неуклонно снижалось. Однако и сегодня есть компании, которые все-таки решаются выйти на зарубежные рынки.

Российских девелоперов на зарубежном рынке в целом всегда было немного. Как отмечает Александр Кириятских, руководитель проектов девелопмента Becar Asset Management, можно вспомнить лишь несколько российских компаний, которые именно профессионально выходили на рынки Европы и Азии. Это петербургская компания "Строймонтаж" с проектом в Париже; Mirax Group, которая выросла из "Строймонтажа" и работала на рынках Турции, Болгарии и других стран, и "ЛенСпецСМУ", которое в начале "нулевых" активно осваивало болгарский рынок курортной недвижимости.

В период 2000−2010 годов также сообщалось о планирующейся экспансии сразу нескольких отечественных девелоперов, среди которых были Hermitage Group (планировали построить 323-метровый многофункциональный комплекс из двух небоскребов в Париже, но проект даже не был начат), "Итера" ("Минск-Сити", контракт был разорван), Prinzip (планировали построить ЖК в Вене, судьба проекта неизвестна, по словам экспертов, по указанному адресу расположен старый дом) и другие. Но у многих из них так ничего и не вышло.

Сегодня присутствие российских девелоперских компаний на зарубежном рынке носит единичный характер. По данным Colliers в Санкт-Петербурге, компания Setl North Europe Oy (Setl Suomi), входящая в состав холдинга Setl Group, осуществляет строительство и сдачу в аренду коттеджей Tahko Hills и Saimaa Lakeside, реализованных в поселках на территории Финляндии. Дочерняя компания MHG Munich Hoteldevelopment Group GmbH (ранее - LSR Europe GmbH) осуществляет девелоперские проекты в Германии. У группы ПИК недавно появился первый инвестиционный проект за пределами России - жилой комплекс One Sierra на Филиппинах. Застройщиком выступает HRDP Group Corp. - подразделение группы ПИК. Строительство проекта началось в конце 2020 года, и уже начаты продажи квартир.

Компания "Основа" имеет проекты в Чехии и Германии, сейчас реализуется проект Valentinka Residence в Праге. В Берлине есть проекты у компаний "Монарх" (Pax in the City), Vesper (Pier One Berlin), в Нью-Йорке работают компании "Пионер", Forum Properties и "Абсолют". Также есть компания Wainbridge, работающая в направлении сервисных апартаментов высокого ценового сегмента в Великобритании, Франции, Монако, США и развивающая данное направление в России. Компания "Форум Групп" реализовала элитный проект вилл класса ultra-luxury XXII Carat в Дубае.

Пандемия в помощь

В мае этого года петербургская Becar Asset Management начинает продажи в первом проекте в Дубае. Совместно с индийской компанией SOL Properties Becar завершает строительство первого на территории эмирата коливинга под брендом YouCo Dubai на 252 юнита. Основной владелец группы Becar Александр Шарапов рассказывает: "До последнего времени Дубай позиционировался как страна высокого ценового сегмента, однако недавно правительством была принята программа "2040", предполагающая, среди прочего, привлечение в страну молодых, активных специалистов, программистов, работников IT-сферы. Очевидно, что для этой аудитории понадобится новый формат недвижимости, и мы считаем, что коливинг - оптимальное решение, отвечающее новым вызовам времени".

О том, что компания угадала с форматом, по мнению господина Шарапова, говорит тот факт, что на территории Дубая сейчас реализуется еще шесть проектов коливингов. По словам господина Шарапова, пандемия, как ни парадоксально, благотворно сказалась на проекте. "Мы завершаем наш проект в октябре 2021 года. Как раз когда в Дубае стартует выставка Expo-2021. Изначально всемирная выставка должна была состояться в 2020 году - и тогда событие бы прошло мимо нас, теперь же мы откроемся как раз к старту этого международного события и рассчитываем на поток гостей. Благо павильоны Expo-2021 и открытая к всемирной выставке станция метрополитена расположены недалеко от нашего проекта", - радуется владелец Becar.

По словам господина Шарапова, проект с компанией SOL реализуется в соотношении 50 на 50. Партнеры владеют совместно земельным участком и все расходы в проекте делят поровну. Кроме того, индийский партнер реализует строительные работы. Общая площадь будущего коливинга составит 36 829 кв. м. Успех проекта, по словам господина Шарапова, вдохновил группу на реализацию новых идей, сейчас в планах строительство еще трех коливингов. Реализовываться они также будут в партнерстве с SOL.

Причины малочисленности

Главная причина нежелания девелоперов выходить на зарубежные рынки в том, что риски выхода выше, а доходность от проектов обычно ниже, чем на отечественном рынке, считает Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

Внутренний российский рынок сегодня действительно представляется более привлекательным. По мнению Андрея Косарева, генерального директора Colliers в Санкт-Петербурге, основная причина - в большой емкости и высокой маржинальности российского рынка, в первую очередь, конечно, жилого. В России у девелоперов есть все ресурсы, знание специфики, отработанная бизнес-модель.

Кроме того, для крупных девелоперов, которые теоретически могли бы себе позволить зарубежную экспансию, в России за последние годы создалась уникальная ситуация, когда конкуренции стало меньше из-за ухода с рынка многих игроков. "Зачастую данные компании аффилированы или имеют хорошие долгосрочные взаимоотношения с крупными финансовыми институтами, что позволяет им привлекать доступное финансирование. Переход на эскроу-счета привел к выводу с рынка мелких игроков, обеспечив возможность для региональной экспансии крупным столичным девелоперам", - поясняет Хусейн Плиев, генеральный директор ГК Smart Engineers.

К тому же господдержка в виде льготной ипотеки обеспечила существенный рост спроса на жилье со стороны покупателей в целом ряде регионов. Таким образом, отечественная региональная экспансия стала для многих крупных российских девелоперов более привлекательной, нежели зарубежная.

Как отмечает Алексей Кричевский, эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями, прибыль ведущих девелоперов за 2020 год подскочила минимум на 20%, несмотря на пандемию: сработал эффект льготной ипотеки и роста цен, когда при том же объеме продаж денежные поступления увеличивались минимум на 15-17%.

"При этом на более насыщенных и высококонкурентных зарубежных рынках (особенно в части качества продукта) инвестиции не только в сами проекты, но и в создание офиса, с набором дорогостоящих локальных профессионалов в команду, выглядит для многих как неоправданный и рискованный шаг", - поясняет господин Косарев.

Также курсовая разница на сегодняшний день весьма высока. А вывоз капитала из России для приумножения в другом регионе, по словам экспертов, - это достаточно дорогая игрушка. Еще одна важная причина неактивной экспансии - сложность привлечения банковского финансирования за рубежом. "Зарубежные банки не знают российский бизнес и не доверяют ему. При этом российские банковские структуры тоже неохотно идут на рассмотрение зарубежных проектов, опять же в силу отсутствия должной экспертизы в этом вопросе", - заключает господин Плиев.

Эксперты обращают внимание еще на один фактор, препятствующий выходу российских компаний на зарубежные рынки: это совершенно иная культура и иной формат управления инвестиционно-строительными проектами, причем практически на всех стадиях жизненного цикла - начиная от сбора исходных данных, разработки проектной документации с учетом местного законодательства, прохождения экспертизы, обеспечения строительного производства и заканчивая вводом объекта в эксплуатацию.

По словам Игоря Креза, директора девелоперской компании Villegium, российский девелопер, начинающий развитие бизнеса за рубежом, обычно сталкивается с двумя сюрпризами. Первый - скорее приятный. Можно серьезно "обнулиться": российское реноме брендов для иностранных субподрядчиков обычно мало что значит, компанию оценивают здесь и сейчас. Даже для клиентов-соотечественников российский бэкграунд неочевидно предустанавливает его отношение к компании. Второй сюрприз - посложнее. Зайдя на чужую территорию, российский девелопер сталкивается со всем спектром стереотипов о своей стране. В этом смысле помогает, если регион давно работает с российским конечным потребителем (туристом, покупателем жилья) и успел оценить потенциал и специфику сегмента.

"Факт остается фактом: не имея супернадежных партнеров из числа местных строительных компаний, инженеров, застройщиков, ландшафтных дизайнеров, рассчитывать на быстрое принятие и интеграцию в среду ЛПР сложно. Да не введет никого в заблуждение внешняя открытость. Массу нюансов регионального законодательства надо знать досконально, вырасти с ними как специалист, иметь "насмотренность" и держать в голове похожие прецеденты девелоперских практик в регионе. На Сардинии, например, иностранный девелопер может получить разрешение на строительство; все сложности начинаются на завершающей стадии строительства. Новейшая история знает примеры сноса объектов, на которые застройщик приглашал комиссию для подписания акта о вводе в эксплуатацию", - заключает господин Крез.

Перспективы развития

Все же определенное количество девелоперов продолжает выходить на зарубежные рынки. В данном случае, по мнению господина Кокорева, каждый застройщик руководствуется своими целями: кому-то интересно попробовать новый рынок, кто-то считает целесообразным диверсифицировать бизнес, возможно, кто-то стремится получить вид на жительство через инвестиции.

Господин Косарев соглашается, что диверсификация бизнеса является одной из главных причин подобных шагов. "В России по-прежнему актуальны геополитические и девальвационные риски. Наличие у компании проектов с прибылью в долларах, евро или фунтах и без высоких страновых рисков добавит бизнесу стабильности в случае потрясений", - поясняет он.

Причем, по мнению Антона Ромашова, руководителя строительной компании "АРКО", резидента делового клуба "Эталон", стабильность и прогнозируемость в данном случае порой становятся важнее, чем значительно более низкая доходность проекта.

В целом же сегодня инвестиционная привлекательность зарубежных девелоперских проектов неочевидна, и перспективы выхода российских застройщиков на зарубежный рынок зависят от развития отечественного рынка недвижимости. Эксперты уверены, что до тех пор пока его емкость и маржинальность проектов в России находятся на высоких уровнях, такие инициативы будут оставаться точечными.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4791150**](http://www.kommersant.ru/doc/4791150)

Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 28 апреля 2021

В "Дом.рф" признали недостаточным объем текущего строительства жилья

Цели национального проекта по жилью достигнуты не будут, опасаются в "Дом.рф". Как признали в госкомпании, объем новых проектов долевого строительства уступает объему ввода домов, а необходима обратная тенденция. Нужно разрабатывать новые механизмы поддержки девелоперов, считают в "Дом.рф".

Объем новых проектов долевого строительства жилья в России уступает объему ввода многоквартирных домов, что может помешать исполнить цели жилищного нацпроекта. Об этом заявил руководитель аналитического центра госкомпании "Дом.РФ" Михаил Гольдберг, пишет РИА Новости.

"Нацпроект "Жилье и городская среда" предполагает, что объем ввода многоквартирных домов к 2030 году должен вырасти с текущих примерно 40 млн кв. м до 70 млн. Это значит, что запуск новых проектов должен в течение ближайших нескольких лет существенно опережать ввод. Пока, к сожалению, несмотря на то что мы видим существенный рост запусков, ввод жилья пока опережает этот показатель", - сказал Гольдберг.

Эксперт добавил, что в связи с этим необходимо разрабатывать новые механизмы поддержки застройщиков жилья.

Объем текущего строительства многоквартирных домов в России действительно устойчиво падает. Если в середине 2019 года, по данным близкого к НОЗА "Института развития строительной отрасли", показатель был равен 135,8 млн кв. м, то сейчас - 99,9 млн.

Эксперты связывают негативную тенденцию с переходом долевого строительства на проектное финансирование. Реформа предполагает банковское кредитование возведения индустриального жилья, что де-факто исключает финансирование таких проектов с доходностью ниже 20%. В результате существенное количество девелоперов, особенно в регионах, уходит с рынка, не имея возможности привлечь инвестиции.

[**https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/v-domrf-priznali-nedostatotchnym-obuyem-tekushch-69555.php**](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/v-domrf-priznali-nedostatotchnym-obuyem-tekushch-69555.php)

Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 28 апреля 2021

Увеличение предложения и сохранение спроса на прежнем уровне позволят стабилизировать ситуацию на рынке жилищного строительства

Об этом заявила директор Департамента нормативного и методического обеспечения Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ольга Десятова в среду, 28 апреля, в ходе онлайн-совещания Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера. Ключевой темой дискуссии стало совершенствование института проектного финансирования деятельности застройщиков.

Совещание провел первый заместитель председателя Комитета Андрей Шевченко. Он обозначил ряд вопросов функционирования института проектного финансирования, в том числе в условиях роста цен на строительные материалы и конструкции, применяемые при возведении жилья.

Советник директора Департамента обеспечения банковского надзора Банка России Ирина Карпова рассказала о мерах, которые принимаются ЦБ РФ совместно с Минстроем России и ДОМ.РФ для организации взаимодействия между застройщиками и банками в рамках проектного финансирования. Говоря о поэтапном раскрытии счетов эскроу, спикер напомнила, что механизм проектного финансирования в первую очередь направлен на защиту прав участников долевого строительства.

"В настоящий момент поэтапное раскрытие счетов - преждевременное решение, не направленное на защиту интересов дольщиков. Для того, чтобы решить вопрос, нужен механизм, обеспечивающий гражданам адекватную защиту", - резюмировала Ирина Карпова, подчеркнув, что при поэтапном раскрытии счетов эскроу ставка по кредиту застройщиков снижаться не будет, а, наоборот, может вырасти до рыночного уровня.

Директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Ольга Десятова подробно рассказала о последствиях введения механизма проектного финансирования для ключевых игроков рынка. Она уточнила, что на текущий момент в общих показателях ввода жилья в сегменте многоквартирных домов (МКД) наблюдается спад, а увеличение объемов удается достигать за счет индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

"Одним из последствий введения механизма проектного финансирования стало сокращение ежегодного текущего объема жилищного строительства. Если в августе 2018 года было 125 млн кв. м, то сегодня в стройке находится 93 млн кв. м. Более 500 компаний-застройщиков ушли с рынка. Причиной тому стал низкий уровень доступности проектного финансирования для небольших застройщиков в регионах, либо доступность одной кредитной линии", - сказала Ольга Десятова.

По мнению профессионального сообщества, на развитие рынка жилищного строительства наиболее благоприятное влияние окажет рост текущих объемов строек, а также повышение уровня конкурентного преимущества среди компаний в отдельных регионах страны. Для этого необходимо совершенствовать механизмы проектного финансирования застройщиков.

"Стабилизация ситуации на рынке жилищного строительства в целом, безусловно, зависит от главных экономических предпосылок - это увеличение предложения и сохранение спроса хотя бы на том уровне, который сегодня есть. В тот момент, когда предложение превысит спрос, мы сможем фиксировать снижение цен продаж на жилье. Для поддержания спроса необходимы развитие "ипотечного меню", поддержка при этом низких ставок по ипотеке, а также ни в коем случае не нужно отменять льготные программы, которые сегодня есть, их нужно развивать и внедрять новые", - отметила директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ, отметив, что при стабильных и низких ставках по ипотеке такого всплеска спроса, какой наблюдался в конце прошлого года, не будет.

Также она акцентировала внимание участников онлайн-совещании на эффектах совершенствования проектного финансирования.

"Чем проще будет процедура получения застройщиком проектного финансирования, тем больше объектов различного вида будет строиться в нашей стране. Это позволит нам увеличить и развивать конкуренцию в больших и малых городах, а также достигать тех целевых показателей по вводу жилья, которые сегодня стоят перед отраслью", - заключила спикер.

На совещании также выступили представители органов исполнительной власти регионов, ведущие эксперты строительной отрасли.

Итог дискуссии подвел первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий, сказав, что наблюдается сокращение объемов строительства многоквартирных домов, с рынка уходят малые и средние застройщики. По мнению сенатора, необходимо принимать меры к исправлению ситуации, что в равной степени касается как федеральных, так и региональных властей, представителей банковской сферы. Аркадий Чернецкий обратил также внимание на необходимость скорейшего решения вопроса о внедрении механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу.

"Если мы не верим, что этот механизм может защитить, давайте еще какую-то дополнительную буферную подушку сделаем. Давайте строительство разобьем на этапы. Пусть мы будем закрывать и проплачивать соответствующие деньги не сразу после окончания конкретного этапа, пусть будет буфер, закончили пятый этап, заплатили за третий этап. Можно найти сегодня систему, которая даст возможность застройщикам вовремя получать деньги. Потому что сегодня они не могут смотреть вперед и видеть перспективу", - пояснил сенатор, добавив, что принципиальное системное решение вопроса с обманутыми дольщиками найдено, но необходимы меры по устранению последствий введения проектного финансирования и предложил перейти от разговоров к делу.

[**https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT\_ID=21319**](https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=21319)

**Похожие сообщения:**

[**Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 29 апреля 2021, Увеличение предложения и сохранение спроса на прежнем уровне позволят стабилизировать ситуацию на рынке жилищного строительства**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/uvelichenie-predlozheniya-i-sokhranenie/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021, Увеличение предложения и сохранение спроса на прежнем уровне позволят стабилизировать ситуацию на рынке жилищного строительства**](https://stnews.ru/rossiya/92687-uvelichenie-predlozheniya-i-sohranenie-sprosa-na-prezhnem-urovne-pozvolyat-stabilizirovat-situaciyu-na-rynke-zhilischnogo-stroitelstva.html)

[**https://ktostroit.ru/news/304668/**](https://ktostroit.ru/news/304668/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 29 апреля 2021, Проектное финансирование: от защиты дольщиков к интересам застройщиков**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/proektnoe-finansirovanie-ot-zashchity-dolshchikov-k-interesam-zastroyshchikov/)

[**Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 29 апреля 2021, Проектное финансирование: от защиты дольщиков к интересам застройщиков**](http://sroportal.ru/news/federal/proektnoe-finansirovanie-ot-zashhity-dolshhikov-k-interesam-zastrojshhikov/)

РИА Новый День (newdaynews.ru), Екатеринбург, 28 апреля 2021

Грандиозные планы рискуют оказаться "пустым разговором": Центробанк РФ тормозит выполнение жилищного нацпроекта

Кредитные организации во главе с Банком России тормозят выполнение национального проекта по удвоению строительства жилого фонда к 2030 году. Как передает корреспондент РИА "Новый День", об этом заявил заместитель председателя комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий. Сенатор обратил внимание на уход с рынка малых и средних застройщиков, а также на снижение ввода жилья в стране.

"Очень плохо, что сокращается объем строительства многоквартирных домов. Еще хуже, что у нас с рынка уходят застройщики малые и средние, и это является одной из серьезнейших предпосылок того, что мы и дальше будем терять объемы возведенного многоквартирного жилья. Все разговоры о задачах, которые стоят, о 120 миллионах квадратных метров в перспективе, - они могут оказаться пустыми разговорами, если мы сейчас не предпримем должных мер", - подчеркнул Чернецкий.

"Цель нацпроекта в равной степени касается и коммерческие структуры, выполняющие роль застройщика, и местные власти, региональные власти, и Центральный банк тоже. Центральный банк не должен в этой ситуации находиться как бы в стороне - вы там работайте, а мы посмотрим, что получится, как говорится мешать не будем", - отметил он.

Сенатор подчеркнул, поднятая застройщиками проблема с получением кредитов, когда банк отказывает без официального объяснения причин, просто неприемлема. "Когда к какому-то чиновнику приходит письмо от гражданина, он обязан ответить в письменном виде по форме, по сути. А если не отвечает, гражданин может обратиться в соответствующие инстанции. Во взаимоотношениях с банками почему-то это не происходит. Вот что это такое - не объясняя причин отказываем и все. То есть практически мы лишаем застройщика на любое обжалование позиций. Не может сегодня застройщик ни к кому апеллировать просто потому, что он не знает, почему ему отказали. Я считаю должна быть в соответствующих документах Центрального банка эта тема прописана инструкцией, и ответ от любого кредитного учреждения застройщику", - сказал сенатор.

Кроме того, Чернецкий отметил проблему с счетами-эскроу при строительстве, на что также поступает много жалоб от застройщиков. По его мнению, существующая система "способна серьезно защитить дольщиков", и не дает кредитным учреждениям повода для отказа в доступе к средствам. "Если мы не верим, что она может защитить, давайте еще какую-то дополнительную буферную подушку сделаем. Давайте строительство разобьем на этапы. Пусть мы будем закрывать и проплачивать соответствующие деньги не сразу после окончания конкретного этапа, пусть будет буфер, закончили пятый этап, заплатили за третий этап. Ну можно найти сегодня систему, которая даст возможность застройщикам вовремя получать деньги смотреть вперед. Потому что сегодня они смотреть вперед и видеть перспективу не могут", - пояснил сенатор.

"Вечер перестает быть томным - проблема перестает быть настолько простой, что мы можем ее не замечать. Да, мы решили огромную проблему, нашли принципиальное системное решение, чтобы такого позорного явления, как обманутые дольщики, в стране больше не было. Но о том, что могут быть неприятные сопутствующие явления, мы говорили с самого момента, когда обсуждался и принимался вопрос по эскроу-счетам и по проектному финансированию. Ну давайте уже от разговоров переходить к делу", - подытожил Чернецкий.

Москва, Мария Соколова

[**https://newdaynews.ru/moscow/723045.html**](https://newdaynews.ru/moscow/723045.html)

РБК (rbc.ua), Киев, 28 апреля 2021

Стрихарский: комитет ВР поддержал решения подкомитета по вопросам защиты инвестиций в объекты строительства

Подкомитет по вопросам защиты инвестиций в объекты строительства комитета Верховной рады по вопросам организации государственной власти, местного самоуправления, регионального развития и градостроительства на своем заседании принял ряд важных решений.

Об этом сообщил председатель подкомитета Андрей Стрихарский в комментарии РБК-Украина.

"Наш подкомитет по вопросам защиты инвестиций в объекты строительства рекомендовал профильному комитету одобрить рекомендации "круглого стола" по внедрению эскроу-счетов и проектного финансирования жилищного строительства, а также направить рекомендации Кабинету министров, Министерству развития общин и территорий Украины, комитету по вопросам финансов, налоговой и таможенной политики, депутатским фракциям и группам для их рассмотрения и использования в работе. На заседании профильного комитета коллеги поддержали решение нашего подкомитета", - сказал Андрей Стрихарский.

По словам председателя подкомитета, негативные явления, которые произошли в последние годы в строительстве жилья, привели к проблемам обманутых инвесторов и долгостроев.

"Вполне понятно, что нам необходимо вводить новые механизмы финансирования жилищного строительства, которые бы обеспечили инвесторам надежную гарантию сохранности их средств и своевременный ввод объектов в эксплуатацию. Одним из таких механизмов может стать законодательное регулирование проектного финансирования жилищного строительства и внедрение эскроу-счетов", - заявил Стрихарский.

Политик также подчеркнул, что внедрение инструмента эскроу-счетов в сфере строительства не в полной мере используется в Украине, в то время, как в странах Европы этот инструмент показал свою высокую эффективность.

"Поэтому нам есть над чем работать дальше, используя европейский опыт при совершенствовании отечественной законодательной базы", - резюмировал Стрихарский.

Напомним, ранее Андрей Стрихарский заявлял, что считает крайне необходимым для государства завершение реформы государственного архитектурно-строительного контроля.

[**https://www.rbc.ua/rus/news/striharskiy-komitet-vr-podderzhal-resheniya-1619619353.html**](https://www.rbc.ua/rus/news/striharskiy-komitet-vr-podderzhal-resheniya-1619619353.html)

**Похожие сообщения:**

[**Киевские Ведомости (kv.com.ua), Киев, 28 апреля 2021, Стрихарский: комитет ВР поддержал решения подкомитета по вопросам защиты инвестиций в объекты строительства**](https://www.kv.com.ua/politics/522834)

ТАСС, Москва, 28 апреля 2021

Эксперт: скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое

Это связано с тем, что в настоящее время запуск строительства финансируют банки, а не дольщики

МОСКВА, 28 апреля. /ТАСС/. Покупка новостроек на начальной стадии строительства сохраняет инвестиционную привлекательность в РФ, однако размер среднего дисконта для покупателей на этом этапе за два-три года сократился с 25% до 10%. Об этом сообщил финансовый директор ГК "Кортрос" Вадим Павлусь на круглом столе "Роль финансовых инструментов в достижении целей нацпроекта "Жилье и городская среда" в пресс-центре ТАСС.

"Мы провели отдельное исследование и увидели, что средний дисконт на котловане еще два-три года назад составлял порядка 25%, а сейчас он сократился до 10%. То есть необходимости продавать много с большим дисконтом нет, есть необходимость попробовать рынок, понять, где находятся спрос и цены, и быстро выйти на комфортный темп продаж", - сказал он.

До перехода на проектное финансирование застройщики финансировали строительство за счет предложения дольщикам существенных скидок, а средства дольщиков использовались для запуска строительства, напомнил Павлусь. "А сейчас эту функцию выполняет банк через проектное финансирование, поэтому необходимости в существенном дисконте нет", - сказал он, отметив, что покупка на этапе котлована тем не менее сохраняет инвестиционную привлекательность за счет роста цен на фоне сокращения объема предложения.

Ранее эксперты сообщали ТАСС, что к весне 2021 года новостройки подорожали во всех крупных городах России. По данным федерального портала "Мир квартир", среди городов, в которых существенно подорожала недвижимость, - Севастополь (плюс 42,7%), Курган (плюс 40,6%), Саратов (плюс 37,8%), Томск (плюс 35,9%), Мурманск (плюс 34,1%).

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.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11265789**](https://tass.ru/nedvizhimost/11265789)

**Похожие сообщения:**

[**КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 29 апреля 2021, ЭКСПЕРТ: СКИДКИ НА НОВОСТРОЙКИ НА СТАДИИ КОТЛОВАНА ЗА ГОД УМЕНЬШИЛИСЬ БОЛЕЕ ЧЕМ ВДВОЕ**](https://kortros.ru/press/publications/ekspert-skidki-na-novostroyki-na-stadii-kotlovana-za-god-umenshilis-bolee-chem-vdvoe)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 28 апреля 2021, Эксперт: скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое**](http://finansenew.ru/estate/ekspert-skidki-na-novostroiki-na-stadii-kotlovana-za-god-ymenshilis-bolee-chem-vdvoe)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021, Эксперт: скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=80A58808-A5ED-7B41-8888-BE797D6EE3BB)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 28 апреля 2021, Эксперт: скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое**](https://finance.rambler.ru/realty/46318915-ekspert-skidki-na-novostroyki-na-stadii-kotlovana-za-god-umenshilis-bolee-chem-vdvoe/)

[**Новости Севастополя (sevastopol-news.com), Севастополь, 28 апреля 2021, Эксперт: скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое**](http://sevastopol-news.com/society/2021/04/28/180532.html)

[**Finanz.ru, Москва, 28 апреля 2021, Скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое - эксперт**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/skidki-na-novostroyki-na-stadii-kotlovana-za-god-umenshilis-bolee-chem-vdvoe-ekspert-1030358592)

**ТАСС # Национальные проекты, Москва, 28 апреля 2021, Скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое - эксперт**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 28 апреля 2021, Скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое - эксперт**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 28 апреля 2021, Скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое - эксперт**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 28 апреля 2021, Скидки на новостройки на стадии котлована за год уменьшились более чем вдвое - эксперт**

[**https://riafan.ru/1434941-rossiyane-stolknulis-s-sokrashcheniem-skidok-pri-priobretenii-zhilya-na-stadii-kotlovana**](https://riafan.ru/1434941-rossiyane-stolknulis-s-sokrashcheniem-skidok-pri-priobretenii-zhilya-na-stadii-kotlovana)

[**Moscow.media, Москва, 29 апреля 2021, Россияне столкнулись с сокращением скидок при приобретении жилья на стадии котлована**](https://moscow.media/moscow/283462661/)

[**https://pr-flat.ru/news/kak-perekhod-na-eskrou-povliyal-na-investitsionnuyu-privlekatelnost-novostroek/**](https://pr-flat.ru/news/kak-perekhod-na-eskrou-povliyal-na-investitsionnuyu-privlekatelnost-novostroek/)

[**https://www.cian.ru/novosti-za-god-skidki-na-novostrojki-na-rannih-etapah-stroitelstva-upali-vdvoe-317647/**](https://www.cian.ru/novosti-za-god-skidki-na-novostrojki-na-rannih-etapah-stroitelstva-upali-vdvoe-317647/)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 29 апреля 2021, За год скидки на новостройки на ранних этапах строительства упали более чем в два раза**](https://spb.cian.ru/novosti-za-god-skidki-na-novostrojki-na-rannih-etapah-stroitelstva-upali-vdvoe-317647/)

ИА УралИнформБюро (uralinform.ru), Екатеринбург, 28 апреля 2021

Строительный ценник тянут вверх арматура... и ипотека?

Мнение экспертов "Уралинформбюро".

Эксперты встревожены резким взлетом цен на недвижимость на первичном рынке. Среди вероятных причин называют удорожание стройматериалов (составляющих более 60% всей стоимости стройки), дефицит "дешевой" иностранной рабочей силы и льготную ипотеку.

Версию со стройматериалами активно поддерживают представители стройиндустрии и федеральный Минстрой. Их тревожит ураганный (по ряду позиций на 50-100%) рост цен на металлопродукцию, прежде всего - на арматуру.

Член экспертного совета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Наталья Разумова:

Фото: ЗаНоСтрой.рф

- В 2019 году была введена система проектного финансирования (эскроу-счета). Тогда строители предупреждали, что им придется закладывать свои долговременные издержки в цену будущего жилья. Я считаю, именно проектное финансирование реально оказало влияние на удорожание жилищного строительства.

Конечно, повлиял и рост цен на стройматериалы, прежде всего на металлопродукцию. Например, в Челябинской области, по данным Росстата, он составил порядка 30%. Еще один фактор удорожания стройки - отток трудовых мигрантов в период пандемии. Их заменили российские строители, а это более дорогой ресурс.

Руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков:

Фото: Facebook

- Когда мы на эту тему рассуждаем, всегда все пытаемся смешать в одну кучу - и спрос, и себестоимость, и предложение. Себестоимость строительства, конечно, влияет на маржинальность застройщика, на его расходы, финансовые модели, готовность строить больше или меньше, но на спрос влияния не оказывает.

А вот льготная ипотека как раз работает на спрос, стимулирует его, увеличивает объемы продаж. Да, она влияет на конечную цену новостройки, потому что подстегнула спрос в условиях ограниченного предложения, и девелоперы получили возможность продавать жилье дороже. Но если бы льготной ипотеки не было, при нынешнем росте себестоимости стройки выросла бы цена девелоперских проектов - при том, что количество покупателей на рынке было бы низким. И застройщикам пришлось бы снижать объемы закладки новых проектов.

Генеральный директор ГК "Центр недвижимости "Северная казна", вице-президент Российской гильдии риелторов Татьяна Деменок:

Фото: ГК "Северная казна"

- Надо рассматривать ситуацию в комплексе. Конечно, удорожание стройматериалов всегда дает увеличение стоимости, а у нас совершенно очевидно повысились цены на металл, бетон и кирпич. Льготная ипотека увеличивает возможности потребителя, значит, растет и цена продаваемых квадратных метров. Но вызовет ли пролонгация льготный ипотеки дальнейший рост цены? Нет - потому что не растет зарплата покупателей. Если удорожание и будет, то невысоким - в пределах 10-12%.

Директор института финансов и права УрГЭУ-СИНХ Максим Марамыгин:

- Проблемы строителей начались 6 лет назад, после введения санкций, когда курс рубля "взлетел", а доходы россиян резко пошли вниз. В результате на рынке ипотеки стало "скучно", но застройщики решили, что это временные трудности, и не стали сильно корректировать планы по строительству, продолжали вкладываться в стройку, поддерживая ее объемы на докризисном уровне.

Однако кризис затянулся, это привело к затовариванию рынка при низком спросе, и цены на недвижимость пошли вниз. А потом объявили льготную ипотеку, люди кинулись в покупку недвижимости, увеличился объем сделок практически во всех регионах, кроме десяти, где рынок не смог восстановиться после кризиса. И все жилье, построенное в предыдущий период, было моментально распродано.

Конечно, высокий спрос рождает предложение. Но это не значит, что оно возникнет моментально. Нужно время, чтобы расчистить площадку для строительства, подвести туда сети... Новых площадок не так много. Это и спровоцировало нынешний рост цен на первичном рынке. Как, впрочем, и эскроу-счета, и удорожание стройматериалов.

"Уралинформбюро" попросило экспертов ответить и на другой вопрос: Минстрой России рассматривает возможность госрегулирования цен на стройматериалы. На федеральном уровне создается штаб по анализу роста цен в строительной сфере, президент РФ поручил ФАС провести проверку обоснованности цен на первичном рынке жилья. Возможен, а главное, нужен ли госконтроль в этой сфере?

Максим Марамыгин:

- В нашей стране рынок ничего сам не отрегулирует. На нем сегодня слишком много монополистов - прямых либо, назовем их так, "околомонополистов". Эти компании очень крупные и контролируют большие сегменты рынка. В итоге в министерские кресла нередко садятся люди, этими компаниями ангажированные. И когда тот же Минстрой говорит, что хочет что-то регулировать, я не могу отделаться от мысли, что крупным игрокам нужно создать систему для дальнейшего передела рынка, вытесняя с него мелкие компании. Боюсь, госрегулирование приведет лишь к очередному укрупнению на рынке поставщиков стройматериалов.

Наталья Разумова:

- Вообще стоимость стройматериалов в последнее время возросла в прогрессии и бесконтрольно. И без государственного регулирования проблему, к сожалению, не решить. Однако рост цен на жилье уже сегодня находится под контролем государства. Недавно ФАС выявила картельный сговор по ценам на металлопродукцию. Целую группу компаний из-за этого ждут серьезные штрафы.

Кроме того, по инициативе НОСТРОЙ создана специализированная рабочая группа с участием Минпромторга, Минстроя и предприятий стройиндустрии. Сейчас она ведет диалог с производителями с целью снизить цены на металл.

Директор консалтинговой компании по закупкам Евгений Вдовин:

- Регулировать рыночную экономику можно и административно, но тогда возникнет дисбаланс спроса и предложения. Поэтому регулировать цены даже на государственном уровне нужно рыночными методами, допустим, расширением предложения, дотированием из бюджета расходов заказчика при резком повышении цены на тот или иной строительный продукт.

Президент союза предприятий строительной индустрии Свердловской области Александр Лощенко:

Фото: Строительство.ru

- В современной России основным методом расчета стоимости объектов строительства все еще остается базисно-индексный метод. При использовании этого метода к базисной стоимости вида работ, взятой в определенном году, применяется индекс, учитывающий инфляционные показатели. И это становится стоимостью в период расчета. Но всполохи цен на отдельные виды основных строительных ресурсов, таких как арматура, металл, цемент, природные материалы, битум, деморализуют такой подход. Наилучшим выходом может стать переход на ресурсный метод ценообразования, который будет учитывать реальную стоимость строительного объекта с учетом опять же реальной стоимости элементов строительства.

К методу ресурсного ценообразования отрасль будет переходить ступенчато, начиная с 2021 года в пилотных регионах, а к 2023-24 году по всей стране. Сметная стоимость каждого ресурса (всего более 100 000 позиций) должна рассчитываться ежеквартально для каждого субъекта РФ и размещаться в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС).

Очевидно, что собрать и обработать за квартал для актуализации стоимости такое количество данных только на федеральном уровне нереально. Поэтому мы неоднократно говорили о необходимости участия в этой работе региональных структур, в том числе объединений в сфере стройиндустрии и региональных центров ценообразования, лучше знающих местные условия.

[**https://www.uralinform.ru/analytics/economy/340367-stroitelnyi-cennik-tyanut-vverh-armatura-i-ipoteka/**](https://www.uralinform.ru/analytics/economy/340367-stroitelnyi-cennik-tyanut-vverh-armatura-i-ipoteka/)

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 28 апреля 2021

Центробанк: поэтапное раскрытие эскроу-счетов может привести к росту ставок по кредитам для застройщиков

Введение механизма поэтапного раскрытия эскроу-счетов в ходе строительства может привести к тому, что снижения ставок по мере накопления счетов происходить не будет, заявила советник директора департамента обеспечения банковского надзора Банка России Ирина Карпова на "круглом столе" "Совершенствование института проектного финансирования деятельности застройщиков" в Совете Федерации в среду, 28 апреля.

"Нужно учитывать экономическую составляющую, поскольку средства на счетах эскроу являются тем механизмом, который снижает ставку по кредиту застройщика. При поэтапном раскрытии этот механизм не будет работать и ставка по кредиту застройщиков может вырасти до рыночного уровня", - цитирует Карпову ИА "Интерфакс".

Она напомнила, что механизм проектного финансирования со счетами эскроу призван, в первую очередь, защитить средства дольщиков.

"Банк России неоднократно высказывал позицию, что на начальном этапе реформы поэтапное раскрытие счетов - это преждевременное решение, не направленное на защиту интересов дольщиков. Для решения вопроса нужна разработка механизма, который бы обеспечивал гражданам адекватную защиту. В настоящее время такая защита обеспечена", - заверила Карпова.

[**https://www.irn.ru/news/141293.html**](https://www.irn.ru/news/141293.html)

**Похожие сообщения:**

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 29 апреля 2021, Поэтапное раскрытие эскроу-счетов может привести к росту ставок по кредитам для застройщиков**](https://kvartirny-control.ru/novosti/poetapnoe-raskrytie-eskrou-schetov-mozhet-privesti-k-rostu-stavok-po-kreditam-dlya-zastrojwikov/)

[**Московская городская служба недвижимости (mgsn.ru), Москва, 29 апреля 2021, Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков**](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/poetapnoe-raskryitie-eskrou-mozhet-privesti-k-rostu-stavok-po-kreditam-zastrojshhikov-29-04-2021/)

[**Flat Project (pr-flat.ru), Екатеринбург, 29 апреля 2021, ЦБ: поэтапное раскрытие эскроу приведет к росту ставок по кредитам**](https://pr-flat.ru/news/cb-poetapnoe-raskrytie-eskrou-privedet-k-rostu-stavok-po-kreditam/)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 29 апреля 2021, Строительство. Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков - ЦБ**](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/stroitel_stvo._poetapnoe_raskritie_eskrou_mozhet_privesti_k_rostu_stavok_po_kreditam_zastroischikov_tsb.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 29 апреля 2021, Строительство. Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков - ЦБ**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249922323)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 28 апреля 2021, Центробанк: поэтапное раскрытие эскроу-счетов может привести к росту ставок по кредитам для застройщиков**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125648&date=28.04.2021)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021, Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков - ЦБ.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=25E25F46-6B9D-8A49-B8C0-8F205D66689E)

[**Rosinvest.com, Москва, 28 апреля 2021, Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков - ЦБ**](http://rosinvest.com/novosti/1439931)

[**https://www.cian.ru/novosti-v-tsb-rasskazali-o-riskah-poetapnogo-raskrytija-eskrou-schetov-317648/**](https://www.cian.ru/novosti-v-tsb-rasskazali-o-riskah-poetapnogo-raskrytija-eskrou-schetov-317648/)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 29 апреля 2021, В ЦБ рассказали о рисках поэтапного раскрытия эскроу-счетов**](https://spb.cian.ru/novosti-v-tsb-rasskazali-o-riskah-poetapnogo-raskrytija-eskrou-schetov-317648/)

[**https://www.bn.ru/gazeta/news/264188/**](https://www.bn.ru/gazeta/news/264188/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 29 апреля 2021, Поэтапное раскрытие эскроу может поднять ставку по кредитам для застройщиков**](https://finance.rambler.ru/realty/46322956-poetapnoe-raskrytie-eskrou-mozhet-podnyat-stavku-po-kreditam-dlya-zastroyschikov/)

[**https://avaho.ru/news/poetapnoe-raskrytie-eskrou-mozhet-privesti-podorozhaniyu-kreditov-dlya-zastroyshchikov.html**](https://avaho.ru/news/poetapnoe-raskrytie-eskrou-mozhet-privesti-podorozhaniyu-kreditov-dlya-zastroyshchikov.html)

[**http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/realty\_news/69656706/**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/realty_news/69656706/)

[**https://www.irn.ru/news/141293.html**](https://www.irn.ru/news/141293.html)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 29 апреля 2021, Поэтапное раскрытие эскроу-счетов может привести к росту ставок по кредитам для застройщиков**](https://kvartirny-control.ru/novosti/poetapnoe-raskrytie-eskrou-schetov-mozhet-privesti-k-rostu-stavok-po-kreditam-dlya-zastrojwikov/)

[**Московская городская служба недвижимости (mgsn.ru), Москва, 29 апреля 2021, Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков**](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/poetapnoe-raskryitie-eskrou-mozhet-privesti-k-rostu-stavok-po-kreditam-zastrojshhikov-29-04-2021/)

[**Flat Project (pr-flat.ru), Екатеринбург, 29 апреля 2021, ЦБ: поэтапное раскрытие эскроу приведет к росту ставок по кредитам**](https://pr-flat.ru/news/cb-poetapnoe-raskrytie-eskrou-privedet-k-rostu-stavok-po-kreditam/)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 29 апреля 2021, Строительство. Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков - ЦБ**](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/stroitel_stvo._poetapnoe_raskritie_eskrou_mozhet_privesti_k_rostu_stavok_po_kreditam_zastroischikov_tsb.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 29 апреля 2021, Строительство. Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков - ЦБ**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249922323)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 28 апреля 2021, Центробанк: поэтапное раскрытие эскроу-счетов может привести к росту ставок по кредитам для застройщиков**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125648&date=28.04.2021)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021, Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков - ЦБ.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=25E25F46-6B9D-8A49-B8C0-8F205D66689E)

[**Rosinvest.com, Москва, 28 апреля 2021, Поэтапное раскрытие эскроу может привести к росту ставок по кредитам застройщиков - ЦБ**](http://rosinvest.com/novosti/1439931)

Rosinvest.com, Москва, 28 апреля 2021

ЦБ РФ не будет ограничивать комиссию банков по проектному финансированию строек

"Общий размер комиссии банки оценивают в размере до 1% годовых. В каждом договоре с каждым застройщиком комиссия определяется индивидуально, она может и вовсе отсутствовать в договоре... Перечень и размеры комиссий банки определяют самостоятельно, это относится к их оперативной деятельности, в которую Банк России в силу закона вмешиваться не имеет права", - сказала Карпова на "круглом столе" в Совете Федерации в среду.

Она подчеркнула, что практика взимания комиссий является стандартной для кредитования и банковского обслуживания юридических лиц. А размер комиссии для застройщиков ограничен рыночной конкуренцией, прописан в кредитных договорах и не может быть скрытой.

"Учитывая, что конкуренция за хорошего застройщика и хороший проект на рынке существует, она и является тем фактором, который ограничивает размер комиссии... Но нормативное ограничение комиссии, по нашему мнению, не соответствует рыночным принципам. И нормативное ограничение может привести к увеличению ставки по кредитам застройщикам", - считает представитель ЦБ.

На средства по проектному финансированию строительства начисляют два вида комиссий: комиссия покрытия кредитной линии - как правило, она единовременная, и комиссия за поддержание лимита - это периодическая кредитная комиссия, которая зависит от невыбранной суммы лимита. Эта комиссия компенсирует банку стоимость капитала, так как открытая кредитная линия учитывается при расчете ряда показателей самого банка.

Однако застройщики заявляют, что проектное финансирование обходится им существенно дороже.

"По информации строительного сообщества, эффективная ставка проектного кредитования может составлять 5-7% [вместо 3% в среднем] в связи с увеличением стоимости кредитования за счет различных банковских комиссий и иных платежей. По данным, представленным Банком России, размер комиссии может составлять от 0,3 до 1% годовых, при этом комиссия может и вовсе отсутствовать. Сведения явно разные", - сказал сенатор Андрей Шевченко.

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.

[**http://rosinvest.com/novosti/1439922**](http://rosinvest.com/novosti/1439922)

**Похожие сообщения:**

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 29 апреля 2021, Строительство. ЦБ РФ не будет ограничивать комиссию банков по проектному финансированию строек**](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/stroitel_stvo._tsb_rf_ne_budet_ogranichivat__komissiyu_bankov_po_proektnomu_finansirovaniyu_stroek.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 29 апреля 2021, Строительство. ЦБ РФ не будет ограничивать комиссию банков по проектному финансированию строек**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249922324)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 28 апреля 2021, ЦБ не станет ограничивать комиссию банков по проектному финансированию строек**](https://www.tatre.ru/articles_id22081)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021, ЦБ РФ не будет ограничивать комиссию банков по проектному финансированию строек.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=C634A4A2-4DF0-0843-8B68-90A59A4484FA)

Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 28 апреля 2021

Шевченко назвал проблемы проектного финансирования в строительстве

Автор: Шушкина Анна

Застройщики сегодня отмечают сложности с созданием социальной инфраструктуры в рамках проектного финансирования, рассказал первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко на совещании в Совфеде о совершенствовании института проектного финансирования деятельности застройщиков.

С 1 июля 2019 года в строительной отрасли произошел переход от прямого использования средств граждан в строительстве к проектному финансированию банками деятельности застройщиков, напомнил сенатор.

Функционирование института проектного финансирования, по его словам, позволило обеспечить защиту финансовых средств участников долевого строительства, а также пресекло появление новых проблемных объектов. "Сегодня через проектное финансирование банками деятельности застройщиков реализуется более половины всех проектов жилищного строительства. Из 8,5 тысячи строящихся домов без малого 60 процентов возводится с использованием счетов эскроу", - сказал сенатор.

Профессиональное строительное сообщество, по его словам, отмечает ряд проблем в работе института проектного финансирования. Например, это сложности с созданием социальной инфраструктуры в рамках проектного финансирования, отсутствие механизмов поэтапного раскрытия счетов эскроу, затягивание сроков раскрытия счетов эскроу после ввода объектов в эксплуатацию. А также предъявление банками застройщикам таких невыгодных условий получения проектного финансирования, как произвольные средние ставки по кредитам, запрет на досрочное погашение кредита и т.д.

Совершенствование института проектного финансирования будет способствовать достижению цели по увеличению объемов жилищного строительства к 2030 году до 120 млн кв. метров в год, считает Шевченко. Такая задача определена указом Президента о национальных целях развития РФ на период до 2030 года и нацпроектом "Жилье и городская среда".

В 2020 году, по его словам, было введено 82 млн 200 тысяч кв. метров жилья. Между тем в недавнем Послании Президента рост жилищного строительства был назван одним из важнейших направлений развития регионов.

"Очевидно, что возможность обеспечения роста жилищного строительства напрямую зависит от создания максимально благоприятных условий для застройщиков без ущемления интересов других участников строительства", - сказал сенатор.

[**https://www.pnp.ru/social/shevchenko-nazval-problemy-proektnogo-finansirovaniya-v-stroitelstve.html**](https://www.pnp.ru/social/shevchenko-nazval-problemy-proektnogo-finansirovaniya-v-stroitelstve.html)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 28 апреля 2021, Шевченко назвал проблемы проектного финансирования в строительстве**](https://finance.rambler.ru/realty/46318062-shevchenko-nazval-problemy-proektnogo-finansirovaniya-v-stroitelstve/)

[**http://council.gov.ru/events/news/126453/**](http://council.gov.ru/events/news/126453/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 29 апреля 2021, Сенатор А.Шевченко: Совершенствование института проектного финансирования банками деятельности застройщиков будет способствовать увеличению объемов жилищного строительства.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=EA149B55-F7F0-6848-A9A8-40F2973F909A)

[**Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 29 апреля 2021, В Совете Федерации обсуждали совершенствование проектного финансирования**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/v-sovete-federacii-obsuzhdali-sovershe/)

[**Правда о СРО (pravdaosro.ru), Москва, 29 апреля 2021, В Совете Федерации обсуждали проблемы проектного финансирования**](https://pravdaosro.ru/news/v-sovete-federacii-obsuzhdali-sovershe/)

[**Фотопарацци.рф, Москва, 28 апреля 2021, А. Шевченко: Совершенствование института проектного финансирования банками деятельности застройщиков будет способствовать увеличению объемов жилищного строительства**](https://xn--80aayvagimq1aa.xn--p1ai/power/a-shevchenko-sovershenstvovanie-instityta-proektnogo-finansirovaniia-bankami-deiatelnosti-zastroishikov-bydet-sposobstvovat-yvelicheniu-obemov-jilishnogo-stroitelstva/)

[**Newskitchen Russian (newskitchen.eu), Веллингтон, 28 апреля 2021, А. Шевченко: Совершенствование института проектного финансирования банками деятельности застройщиков будет способствовать увеличению объемов жилищного строительства**](https://newskitchen.eu/2021/04/28/а-шевченко-совершенствование-инстит/)

[**https://senatinform.ru/news/zastroyshchiki\_zhaluyutsya\_na\_nespravedlivye\_usloviya\_bankov\_i\_slozhnosti\_v\_sozdanii\_sotsialnoy\_infr/**](https://senatinform.ru/news/zastroyshchiki_zhaluyutsya_na_nespravedlivye_usloviya_bankov_i_slozhnosti_v_sozdanii_sotsialnoy_infr/)

Владимирские ведомости (vedom.ru), Владимир, 28 апреля 2021

Во Владимирской области с начала года выдано две тысячи ипотечных кредитов

Автор: Калинина Мария

Отделение Банка России во Владимирской области обнародовало цифры по ипотеке за первые два месяца года: владимирцы взяли 2025 ипотечных кредитов на 4,4 млрд рублей, что на 18% больше по количеству и на 38% - по объему, чем годом ранее.

Средний размер займа также вырос - на 300 тысяч рублей, до 2,2 млн. Сыграли сниженные процентные ставки. При этом владимирцы чаще приобретают в ипотеку жилье на вторичном рынке (1560 кредитов), чем в новостройках (465 кредитов).

Что касается эскроу-счетов, то наши земляки накопили на спецсчетах все вместе уже 2,2 млрд.

"Благодаря переходу к проектному финансированию строительства жилья покупка недвижимости становится безопасней и проще - деньги дольщиков защищены на сумму до 10 млн рублей. При этом застройщики обеспечены стабильным источником финансирования в виде банковского кредита и не зависят от поступления средств дольщиков", - пояснила управляющий Отделением Владимир Банка России Надежда Калашникова.

[**https://vedom.ru/news/2021/04/28/47005-vo-vladimirskoy-oblasti-s-nachala-goda-vydano**](https://vedom.ru/news/2021/04/28/47005-vo-vladimirskoy-oblasti-s-nachala-goda-vydano)

**Похожие сообщения:**

[**Владимирские СМИ (vladimir-smi.ru), Владимир, 28 апреля 2021, Во Владимирской области с начала года выдано две тысячи ипотечных кредитов**](https://vladimir-smi.ru/item/433418)

[**Vladimir20.ru, Владимир, 28 апреля 2021, Во Владимирской области с начала года выдано две тысячи ипотечных кредитов**](https://vladimir20.ru/37946.html)

Россия - Ноев ковчег (rnk-concept.ru), Москва, 28 апреля 2021

Цены на жилье

Пока "штаб по анализу роста цен" пытается выполнить спущенный сверху райдер и разложить рост цен жилья на первичном рынке на "комплекс факторов, среди которых и рост цен на строительные материалы, и нехватка рабочей силы, и льготная ипотека, и ковид, и переход на проектное финансирование", мы предлагаем взять в руки отчетность публичных девелоперов и посмотреть - нет ли там ответа на заданный вопрос?

‼️Давайте с ответов и начнем, а потом уже погрузимся в детали. На пальцах получается так:

47% от общего роста цен на жилье обусловлено увеличением издержек застройщиков - это и рост стоимости отдельных материалов, и расходов на оплату труда, и процентов по кредитам;

53% от роста цен на жилье - эффект льготной ипотеки всех сортов и общего снижения процентных ставок.

За счет каких факторов выросла себестоимость - изучим отдельно. В отчетности застройщиков ответов мы не найдем, придется взять в руки таблицу затраты-выпуск и еще несколько статистических отчетов Росстата.

‼️Ну а теперь - детали расчетов и цифры. Погнали!

На сегодняшний день отчетность за 2020 год выпустили ПИК, ЛСР, Эталон, Брусника и Пионер. На круг это 10.8% от объема жилья, строящегося в РФ по состоянию на конец 2020 года. В ближайшее, вероятно, отчетность выпустят еще несколько крупных компаний, но пока будем играть теми картами, которые есть. Вот основные цифры по нашей выборке:

Сумма заключенных контрактов в 2020 году выросла на 27.2%, с 457.3 до 581.8 млрд рублей, а площадь реализованных квартир - на 10.5% - с 3.8 до 4.2 млн кв. метров;

Средняя цена квадратного метра выросла на 18.0 тыс рублей - со 119 до 137 тыс. рублей;

Себестоимость строительства квадратного метра выросла на 11.3 тысячи рублей, с 84.2 до 95.5 тыс рублей. Себестоимость строительства включает в себя расходы на приобретение земельного участка, смену ВРИ, расходы на проектирование и СМР, социальную инфраструктуру, капитализированные проценты по кредитам и все остальное, кроме общехозяйственных (офис) и коммерческих (реклама, продажи) расходов.

Валовая рентабельность выросла на 1.1 процентного пункта - с 29.2 до 30.3%, а валовая прибыль с одного квадратного метра увеличилась на 6.7 тысяч рублей - с 34.8 до 41.5 тыс рублей.

‼️Казалось бы, все просто - средняя цена выросла на 18.0 тыс рублей, из них 11.3 или около 60% - за счет роста издержек. На самом деле не так. Увеличение издержек не всегда и не автоматически ведет к соразмерному росту цены. В какой степени рост издержек перекладывается на потребителя - зависит от соотношения эластичности спроса и предложения. Эластичность спроса на первичном рынке жилья мы оценивали в районе 0.3, а вот про предложение ничего дельного пока сказать не можем.

‼️Если предположить, в отсутствие других идей, что предложение жилья имеет средний уровень эластичности, то около 25% от роста себестоимости (2.8 из 11.3 тыс рублей) должно бы абсорбироваться за счет прибыли застройщиков, а 75% (8.5 из 11.3 тыс рублей) - перенесено в цену квадратного метра.

‼️Итого получаем следующую математику - рост средней цены на 8.5 тыс рублей обусловлен ростом издержек, а еще на 9.5 тыс - другими факторами. Наиболее очевидные из них - снижение процентных ставок в экономике и программа льготной ипотеки. Вот такая вот "арматура"...

[**https://rnk-concept.ru/73257**](https://rnk-concept.ru/73257)

Официальный сайт администрации Волгоградской области (volgograd.ru), Волгоград, 28 апреля 2021

В Волгоградской области растет показатель ввода жилья

Подведены итоги работы строительного сектора Волгоградской области за первый квартал 2021 года. В январе-марте в регионе введено в эксплуатацию 178,9 тысячи кв. м. жилой недвижимости - на 62% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Увеличить показатель по вводу жилья позволили системная работа и решения, принятые в регионе для поддержки строительной отрасли, а также участие в национальном проекте "Жилье и городская среда".

По информации облстроя, с января по март на территории субъекта введены в эксплуатацию 23 многоквартирных дома общей площадью 84,8 тысячи кв. м., что на 89% больше, чем за аналогичный период прошлого года. В активной стадии строительства сейчас находятся еще 118 МКД общей площадью более 655 тысячи кв. м. При этом 40 домов общей площадью 265,2 тысячи кв. м. возводятся по системе проектного финансирования.

На 43% увеличился показатель и индивидуального жилищного строительства - за счет собственных и заемных средств построены 716 частных домовладений общей площадью 94,1 тысячи кв. м.

Отметим, результативная работа региональных властей по стимулированию строительной отрасли позволила также обеспечить значительное увеличение уровня федеральных субсидий на данное направление. С 2016 по 2020 годы на реализацию программы "Стимул" нацпроекта "Жилье и городская среда" из всех уровней бюджета было выделено более 2,5 млрд рублей, что позволило построить четыре детских сада на 880 мест, 10 автомобильных дорог в шести крупных микрорайонах Волгограда и Волжского, а также начать строительство школы на 800 мест, которая уже в текущем году будет введена в эксплуатацию. На период с 2021 по 2024 годы сумма федеральной поддержки увеличена более чем в два раза - в регион поступит 4,2 млрд рублей. Эти средства позволят построить еще 25 объектов инфраструктуры в 10 жилых комплексах Волгограда, в которых будет обеспечен ввод 600 тысячи кв. м. жилья.

[**https://www.volgograd.ru/news/342562/**](https://www.volgograd.ru/news/342562/)

**Похожие сообщения:**

[**Волгоградский городской портал (cod34.ru), Волгоград, 28 апреля 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](http://cod34.ru/reportaji/v-volgogradskoj-oblasti-rastyot-pokazatel-vvoda-zhilya-129224.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=E88E6494-AA7D-6447-AE0F-BDCAA20C4472)

[**Комитет строительства Волгоградской области (oblstroy.volgograd.ru), Волгоград, 28 апреля 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](http://oblstroy.volgograd.ru/current-activity/cooperation/news/342577/)

[**Новости Волгограда (volgograd-news.net), Волгоград, 28 апреля 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](http://volgograd-news.net/society/2021/04/28/221744.html)

[**Региональный Информационный Аналитический Центр (riac34.ru), Волгоград, 28 апреля 2021, В Волгоградской области введено в эксплуатацию более 178 тысяч кв. м жилья**](https://riac34.ru/news/130275/)

[**Inregiontoday.ru, Москва, 28 апреля 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](https://volgograd.inregiontoday.ru/?p=6818)

[**INFOВолга (infovolga.com), Волгоград, 28 апреля 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](https://infovolga.com/?module=articles&action=view&id=6849)

[**https://volg.mk.ru/social/2021/04/28/v-volgograde-pokazatel-vvoda-zhilya-vyros-na-62.html**](https://volg.mk.ru/social/2021/04/28/v-volgograde-pokazatel-vvoda-zhilya-vyros-na-62.html)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 28 апреля 2021, В Волгограде показатель ввода жилья вырос на 62%**](https://theworldnews.net/ru-news/v-volgograde-pokazatel-vvoda-zhil-ia-vyros-na-62)

[**https://мтв.онлайн/feed/obshchestvo/v-volgogradskoy-oblasti-pokazatel-vvoda-zhilya-vyros-na-62-v-2021-godu-6832920844.html**](https://мтв.онлайн/feed/obshchestvo/v-volgogradskoy-oblasti-pokazatel-vvoda-zhilya-vyros-na-62-v-2021-godu-6832920844.html)

[**https://gorvesti.ru/infrastructure/v-volgogradskoy-oblasti-stali-stroit-bolshe-zhilya-102529.html**](https://gorvesti.ru/infrastructure/v-volgogradskoy-oblasti-stali-stroit-bolshe-zhilya-102529.html)

РИА Дейта.ru (deita.ru), Владивосток, 28 апреля 2021

Жилье в Приморье подорожало в очередной раз

Квартиры в Приморском крае продолжают дорожать, сообщили ИА DEITA.RU в Приморскстате.

Сильнее всего взлетели в цене квартиры улучшенного качества - промежуточное звено между типовым жильем и элитным. За первый квартал 2021 года на вторичном рынке недвижимости они подорожали на 9%. Улучшенное жилье в новостройках подорожало менее выраженно - на 4%.

Ну а в среднем на рынке жилья квадратный метр в новостройке подорожал на 3%, квадратный метр вторичного жилья - на 6%. Средняя цена "квадрата" в новостройке и в сложившейся застройке составляет 114 и 113 тысяч рублей соответственно.

Средняя стоимость одного квадратного метра принимается на основании данных, предоставляемых юридическими лицами либо индивидуальными предпринимателями, осуществляющими операции с недвижимостью.

Приморскстат отмечает, что подорожание квартир на вторичном рынке жилья связано с нестабильностью экономики, налогом на депозиты и ослаблением рубля: приморцы вкладываются в недвижимость как в один из самых надежных активов. Ну а о росте цен на новое жилье разговор шел давно - на рынке новостроек цены растут благодаря льготной ипотеке, подстегнувшей спрос на покупку жилья на стадии котлована и строительства, а также из-за удорожания строительных материалов и переходе на эскроу-счета.

Приморье и Владивосток стабильно оказываются на дне рейтингов доступности жилья (и на вершине рейтингов цен на недвижимость). Например, одно из недавних исследований показало, что владивостокцам труднее всего накопить на первоначальный взнос на ипотеку, чтобы купить подержанную однушку. В рамках региона все тоже грустно - Приморье оказалось на 68-м месте в другом подобном исследовании (в нем за среднестатистическую квартиру принимали типовую двухкомнатную).

[**https://deita.ru/article/494364**](https://deita.ru/article/494364)

**Похожие сообщения:**

[**Russia24.pro, Москва, 28 апреля 2021, Жилье в Приморье подорожало в очередной раз**](https://russia24.pro/primorsky-krai/283301113/)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 28 апреля 2021

Спрос на новостройки снизился: на фоне роста цен покупать оказалось нечего

Объем продаж на рынке новостроек Петербурга и области в январе - марте 2021-го уменьшился на 16 %. Основной виновник - дефицит предложения, к концу 2020-го объем выставленного на продажу жилья снизился на треть. Во время прошлогоднего ажиотажа покупатели "вынесли" с рынка наиболее ликвидные варианты. Итоги года текущего вряд ли повторят рекорды предыдущего: ожидается снижение по всем фронтам, кроме цен.

Число выданных разрешений на строительство в городе за последние два года уменьшилось в пять раз. Причин много - изменения в стратегии застройщиков, перераспределение долей внутри рынка, снижение потребностей города в вводе больших объемов жилья и дефицит социальной и дорожной инфраструктуры, частично реализуемой девелоперами, частично - городом.

По данным аналитиков, в первом квартале текущего года в Петербурге и пригородах было продано 860 тыс. кв. м жилья в новостройках. Это на 16 % меньше, чем в тот же период в прошлом году. Любопытно, что впервые за последние годы доля пригородных новостроек в общем объеме продаж выросла и составила треть, тогда как ранее была 20 %.

Безусловно, свою роль в снижении объема спроса сыграл рост цен - с начала 2021-го средний показатель в масс-маркете вырос еще на 7,5 % на фоне снижения покупательной способности населения. Многие люди планировали покупку на текущий год, но совершили в прошлом, опасаясь прекращения программы льготной ипотеки и дальнейшего увеличения цен. Но основная причина кроется в сложившемся дефиците предложения, который сформировался благодаря ряду условий.

Новинок не хватило

Ажиотажный 2020-й, ознаменованный пандемией, тревожными ожиданиями, снижением курса рубля на фоне появления льготной ипотеки и роста цен на 26 %, завершился для застройщиков успешно. По итогам года было продано порядка 4,4 млн кв. м - на уровне предыдущего, 2019-го.

Если оценивать прошедшие 5-7 лет, такой объем спроса характерен для активного рынка: в продажу выходит достаточно большой объем жилья, который в течение года поглощается.

Но в последние пару лет ситуация стала меняться. Обычно на рынок Петербурга и пригородов выходило порядка 4-4,5 млн кв. м нового жилья. Но в 2020-м продажи стартовали всего лишь в 3,3 млн новых "квадратов". На фоне высокого спроса за год объем предложения, то есть число строящегося жилья в продаже, снизился на треть. Также достигнув 3,3 млн кв. м против 4-4,7 млн кв. м, которые фиксировались в последние годы. Так сформировался дефицит.

В особенности это стало заметно именно в Петербурге, который покупатели в последние пару лет жаловали куда больше, чем пригородную зону Ленобласти. По данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", в 2019-м в городе стартовали продажи 3,5 млн кв. м нового жилья. В 2020-м - всего лишь 2,6 млн кв. м, что на 20-30 % ниже уровня предыдущих лет. При этом объем спроса остался на высоком уровне. Любопытно, что в прошлом году почти на 10 % выросла доля продаж объектов на высокой стадии готовности, так как домов на старте было мало. Также в спросе выросла доля "однушек" и "двушек", так как дешевые студии по сути раскупили еще в начале ажиотажа.

Стратегия впрок

Частично причина кроется в том, что в Петербурге объем выданных первичных разрешений на строительство в 2019-2020 годах упал в пять раз. По информации, полученной с сайта Госстройнадзора Петербурга, с 2016-го по 2018-й в год выдавали 150-200 первичных разрешения на строительство порядка 5,7-6 млн кв. м жилья. А вот в 2019-м и 2020-м - всего 35 и 41 разрешение на 800 тыс. кв. м и 1,1 млн кв. м соответственно.

По словам Алексея Белоусова, генерального директора СРО А "Объединение строителей СПб", необходимость продаж по эскроу подтолкнула застройщиков в 2018-м получать разрешения на строительстве впрок в огромных количествах. Так девелоперы смогли реализовывать проекты по старым, более выгодным для них правилам, без проектного финансирования и на деньги дольщиков. В итоге к 2019-2020 годам рынок подошел с запасом объектов с документацией, поэтому новых разрешений в эти годы было выдано крайне мало.

С середины 2019-го необходимость получать проектное финансирование в банках под достаточно высокий процент охладила пыл многих небольших застройщиков. Даже имея возможность реализовывать проекты по старым правилам, далеко не все участники рынка воплотили свои планы в жизнь - кто-то продавал участки вместе с полученными разрешениями. Поэтому, с одной стороны, мы увидели укрупнение рынка, где уже 67 % против недавних 60 % занимают застройщики из ТОП-10. А с другой - паузу в открытии продаж, пока проекты переходили из рук в руки. Плюс к тому выход на рынок объектов с эскроу занял больше времени, чем ранее по старым схемам.

Еще один момент - негласное торможение проектов из-за споров между застройщиками и городом в вопросах строительства социальной и дорожной инфраструктуры, которая из-за повсеместного роста цен стала дороже и для тех, и для других. Необеспеченные инфраструктурой кварталы - головная боль для Петербурга, который получает недовольных жителей и ненужное социальное напряжение. Кроме того, в перспективе город нацелен на постепенное снижение годовых объемов ввода до 2,4 млн кв. м, для чего нет необходимости в выдаче разрешений на строительство жилья в прежних объемах.

Область выходит из тени

"Сейчас мы наблюдаем следующее: в первом квартале в Петербурге и пригородах на рынок вышел 1,1 млн кв. м нового жилья, и уже треть - это областные проекты, хотя ранее их было только 20 %. Объем предложения в городе вырос на 5 %, достигнув 2,67 млн кв. м. В пригородах этот показатель увеличился на 24 % ", - рассказывает Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость".

Эксперт уверена, что в пригородной зоне благодаря активности застройщиков дисбаланс спроса и предложения будет преодолен быстрее. Развиваются новые территории, такие как Новосаратовка, готовится к выходу на рынок крупный комплекс на месте бывшего Ржевского аэродрома, пополняется новыми проектами Новоселье, есть еще участки в Мурино и Буграх. Цены здесь сейчас в 1,5 раза ниже, чем в городе. Поэтому в перспективе ожидается, что часть спроса вслед за предложением перетечет сюда.

Если же говорить об итогах первого квартала для участников рынка, то здесь отмечаются те же тренды. С тем лишь отличием, что результаты компаний из ТОП-10 в целом оказались лучше, чем остальных участников рынка.

Группа "Эталон" увеличила денежные поступления на 2 % в первом квартале 2021-го по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Доля ипотечных сделок с жилой недвижимостью составила 63 %. Комментируя операционные результаты, президент Группы "Эталон" Геннадий Щербина отметил: "Некоторое снижение объемов реализации в 1 квартале 2021 года после рекордных результатов прошлого года связано в первую очередь с сокращением открытой для продажи недвижимости. Временный дефицит предложения оказал несущественное влияние на динамику показателей год к году".

По словам Сергея Терентьева, директора департамента недвижимости Группы ЦДС, первый квартал был достаточно активным для компании: объем спроса превысил плановые показатели. "В целом по рынку наблюдалась такая же тенденция, - говорит эксперт. - Как следствие, цены на квартиры в строящихся домах росли быстрее прогнозов. Если говорить о наших объектах, то за первый квартал стоимость квадратного метра выросла на 5-10 % ".

Продажи Setl Group в денежном выражении выросли на 30 % в первом квартале 2021-го. Число заключенных сделок выросло на 6,2 %, а площадь проданной недвижимости без учета паркингов достигла 201,6 тыс. кв. м, что на 1,8 % больше показателей января - марта 2020 года.

"Первый квартал мы закрыли успешно: план продаж был перевыполнен на 18 % спрос на недвижимость в наших проектах был стабильным, при этом активность покупателей немного снизилась, - говорит Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК "Ленстройтрест". - Мы объясняем это тем, что значительная часть спроса 2021 года была реализована в прошлом году. Но так как предложение все еще остается дефицитным, спрос в первом квартале был равномерно распределен между объектами, имеющимися на рынке".

Позитивно оценивают результаты первого квартала и Юлия Ружицкая, директор по продажам "Главстрой Санкт-Петербург". По ее словам, продажи в компании выросли на 16 % в сравнении с первым кварталом 2020 года. "Основной всплеск покупательской активности пришелся на март на фоне новости о повышении ключевой ставки. Покупка недвижимости по льготной ставке по-прежнему остается востребованным инструментом улучшения жилищных условий. За первый квартал порядка 80 % квартир в наших проектах было реализовано с помощью ипотеки", - поясняет эксперт.

Без ажиотажа

Участники рынка сошлись во мнении: в 2021-м ожидать повторения результатов ажиотажного прошлого года не стоит. Единственное, что продолжит свой прирост - это средние цены. Прогнозы роста цен в 10 % за год уже не сбылись: только за три месяца они увеличились на 7 %. "Одной из причин, приводящих к ускоренному росту цен, остается дефицит предложения, - говорит Сергей Терентьев. - В ближайшее время эта тенденция сохранится и может даже усилиться. Хотя крупные застройщики продолжают выводить на рынок новые объекты, компенсировать накопившийся дефицит не удастся. Компании просто не могут так быстро готовить и выводить на рынок новые проекты".

При этом рынок постепенно будет ликвидировать дисбаланс спроса и предложения. Поскольку в Петербурге объем предложения в долгосрочной перспективе вряд ли достигнет показателей активных лет, ввиду снижения объемов выдачи разрешений на строительство, в целом будут снижаться показатели по спросу. В течение года будут разные периоды. Вероятно, перед отменой льготной ипотеки ожидается очередной всплеск. Затем, наоборот, произойдет временный спад. В среднесрочной перспективе ожидается снижение объемов нового предложения, поступающего на рынок новостроек Петербурга, и увеличение - в пригородах Ленобласти.

Маргарита Яременко, специально для "Фонтанки.ру"

[**https://www.fontanka.ru/2021/04/28/69888701/**](https://www.fontanka.ru/2021/04/28/69888701/)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021, Спрос на новостройки снизился: на фоне роста цен покупать оказалось нечего**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/realty_news/69643830/)

Тверские ведомости, Тверь, 28 апреля 2021

МНЕНИЯ

Леонид КАЗИНЕЦ, президент Национальной ассоциации застройщиков жилья, генеральный директор корпорации "Баркли":

- Наша корпорация работает в 11 регионах России, и проблемы везде примерно одни и те же - это так называемые структурные и ресурсные дефициты. Не хватает участков для застройки, у бюджетов всех уровней недостаточно средств для финансирования крупных строительных проектов. Мы как участники рынка видим те меры, которые могут помочь развитию отрасли. Это и продление действия льготной ипотеки, в том числе для сельской местности, и проектное финансирование, и сокращение сроков получения разрешений. Мы видим, что Правительство Тверской области активно работает в этом направлении, и понимаем, что именно грамотные решения позволили вашей области занять лидирующие позиции в рейтинге минстроя. Владимир ПРОХОРОВ, директор группы компаний "Удача":

- Мы занимаемся малоэтажным строительством в Калининском районе. Надо заметить, что в связи с коронавирусной эпидемией, необходимостью переводить сотрудников на удаленную работу, дистанционным обучением внимание к этому сегменту строительного рынка в последнее время растет. И важно, что правительство области готово помогать отрасли решать проблемы. Среди предложений, как можно помочь малоэтажному строительству, я бы выделил необходимость синхронизации планов застройки с региональными программами по строительству новых дорог, а также инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций. Это позволило бы примерно на 25% снизить себестоимость строительства квадратного метра и сделать дома доступными для большего количества потенциальных покупателей.

Ямская слобода, Тюмень, 28 апреля 2021

ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ ЛИДИРУЕТ ПО ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Автор: Исаева Оксана

П о данным Минстроя России, за первый квартал 2021 года в стране выданы разрешения на строительство 7,2 млн кв. м жилья. Больше всего новых разрешений на строительство домов получили застройщики г. Москвы, Ростовской области, Республики Татарстан, Свердловской и Тюменской областей.

В главном управлении строительства Тюменской области рассказали "ЯС", что к середине апреля в регионе выдано уже 49 разрешений на возведение многоквартирных домов общей площадью более 380,436 тыс. кв. м. Для сравнения: за весь прошлый год было выдано 123 разрешения на строительство.

Начальник главного управления строительства Тюменской области Павел ПЕРЕВАЛОВ считает, что позитивная динамика в выдаче разрешений на строительство говорит о стабилизации ситуации в строительном секторе экономики региона после вызовов 2020 года.

Важно, что тюменский рынок жилья стал еще более надежным благодаря проектному финансированию - более миллиона квадратных метров жилья в регионе строится по эскроу-счетам.

- В Тюменской области была проведена большая работа по восстановлению прав так называемых "обманутых дольщиков", - отметил Павел Перевалов. - С 2018 года наш регион стал одним из первых в стране, где эта проблема была решена. Новый же механизм финансирования полностью исключает возникновение рисков для граждан, участвующих в долевом строительстве. Это остается одним из приоритетов национального проекта "Жилье и городская среда".

В ГУС сообщили, что количество жилья, строящегося по эскроу-счетам в Тюменской области, за год увеличилось в 2,5 раза: в прошлом году на начало апреля строилось 0,458 млн. кв.м жилья (28 процентов площадей во всех проектах строительства), а в этом году с привлечением проектного финансирования строится 1,234 млн.

кв. м жилья - это 65 процентов площадей во всех проектах строительства.

Кстати, в Тюменской области не только строятся новые дома - но и качественно меняется городская среда, общественные пространства становятся более комфортными для жителей. Изменения идут не только в областном центре, но и в поселках и районных центрах, в селах и малых городах.

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021

"Пандемия научила нас ценить то, что мы имели"

Интервью

Выйдя из кризиса в хорошем плюсе, ГК "Ленрусстрой" ожидает следующей волны ажиотажного спроса к моменту завершения программы ипотеки с господдержкой. О том, какие уроки можно извлечь из пандемии, о ее влиянии на развитие рынка, а также о сдержанном подходе к выбору земельных участков и неминуемом росте цен на жилье корреспонденту SR Марии Кузнецовой рассказал заместитель генерального директора ГК "Ленрусстрой" Максим Жабин.

SOCIAL REPORT: Как компания справилась с кризисом? Позитивно или негативно он повлиял на итоги прошлого года?

МАКСИМ ЖАБИН: Если быть честным, мы вышли из кризиса с хорошим плюсом. Но важно понимать, что под ним подразумеваем. Существует ключевой показатель в коммерческой работе - стоимость ведения бизнеса. И она оказалась неположительной. Из-за пандемии мы упустили варианты выкупа новых интересных земельных участков, испытывали трудности управленческого характера, затянули вывод новых объектов. Многие вопросы приходилось решать через такое понятие, как геройство.

Если говорить о классических финансовых показателях, то выручка и прибыль компании подросли: мы закрыли год лучше, чем планировали. Но в конце концов, все, что компания заработала, ложится на наши будущие проекты, которые растягиваются во времени. Что мы от этого получим - сложно сказать. Все процессы были сильно нарушены. Например, увеличился срок согласования градостроительной документации, а изменения в Генплан, которые должны были быть внесены в марте, все еще не произошли. Самое плохое - жить в состоянии нестабильности и не знать, откуда может "прилететь".

При этом многие задаются вопросом: что нового мы приобрели от пандемии. С моей точки зрения, ничего. Вместе с тем пандемия научила нас ценить то, что мы имели: дружный коллектив, который сформировался за долгие годы, ресурсы, которыми мы обладали, клиентов, не отвернувшихся от нас, партнерские отношения, которые с разных сторон себя проявили. Жизнь уже не будет той, что была, не вернется в прежнее русло, но многие это пока что не осознали.

SR: Столкнулись ли вы с проблемой недостатка рабочей силы на ваших объектах и как с этим справлялись?

М. Ж.: Ощутили, но не очень сильно. В этом плане нам повезло: у компании есть собственное крупное производство железобетонных изделий, поэтому монтажная команда у нас своя. Также у нас сформирован основной костяк рабочих, поэтому последствия закрытия границ для иностранных граждан нас не затронули.

SR: Как вы оцениваете результаты первого квартала? Сократился ли ажиотажный спрос?

М. Ж.: Уже нет такого динамического роста в спросе, как в конце 2020 года: входящий поток спал примерно на 10-20%. Вместе с тем сформировавшийся прошлогодний переизбыток лидов перешел в текущий год, компенсировав спад января-февраля. Я думаю, что в следующие несколько месяцев нас ожидает стагнация перед новой волной, которая произойдет непосредственно перед потенциальной отменой программы субсидированной ипотеки. А потом - новое падение. Однако среднегодовой тренд будет в целом ровным.

SR: Что еще будет оказывать влияние на рынок, помимо внутренней политики государства и деятельности финансовых институтов?

М. Ж.: Нельзя забывать и о влиянии внешних раздражителей: санкций со стороны ЕС и США, динамики цен на нефть, которая почему-то дорожает вместе с рублем. Некоторые люди считают, что эти вещи не оказывают влияния на состояние дел в стране, в отрасли, но это в корне неверно. Стройка - это тот продукт, который зависит от огромного количества внешних факторов и от которого зависят доходы огромного числа людей. Это как в фильме "Большая греческая свадьба", где один из главных героев говорил, что все языки произошли от греческого.

Также могу предположить, что многие банки скоро начнут - а некоторые уже начали - разрабатывать свои программные продукты, чтобы заменить ими субсидированную ипотеку. Мы видим активную позицию в этом вопросе со стороны "Сбера", ВТБ, Альфа-банка. Это серьезно повлияет на расстановку сил. Также в этом году до 90% объектов уже будет реализовываться в рамках проектного финансирования через эскроу. Я убежден, что власти со временем введут очередную поправку к закону, которая заставит девелоперов снова перестраивать процессы. В этом случае рынок снова ждет передел: это произойдет не в ближайшей перспективе, но так или иначе случится. Кроме того, надо понимать, что в дальнейшем государство будет перераспределять бюджет в пользу социальных программ, например, направленных на поддержание социально незащищенных слоев населения. Из-за этого прямая поддержка бизнеса сократится. Значит, нас ждет очередное торможение.

SR: Уже на протяжении многих месяцев девелоперы скупают землю. В чем причина, на ваш взгляд?

М. Ж.: Причин для этого множество. Во-первых, у компаний есть на это свободные средства. Во-вторых, они надеются, что ажиотажный спрос на квартиры продолжится. Но я лично не сторонник наличия большого "складского запаса". Ведь его нужно содержать, платить налоги, вовлекать в бизнес-процесс. Иначе он из актива становится пассивом. А в моем понимании мира оборачиваемость является главной характеристикой эффективности, нежели что-либо еще. Мы в свое время также включились в процесс покупки земли и в том числе приобрели один токсичный (в переносном смысле) земельный надел. Не буду уточнять какой, но получили мы совсем не тот результат, что хотели. Сейчас бы мы не стали в это ввязываться, но завершить сделку надо, и мы это так или иначе осуществим.

SR: Планируете ли вы пополнять земельный банк в этом году?

М. Ж.: Предложений по покупке земельных участков у нас накопилась целая стопка, но мы подходим к каждому из них очень сдержанно. Дело в том, что сейчас мы полностью перешли на работу с банками и учимся вести бизнес в новых условиях. Мы продолжаем работать над бюджетами и заниматься планированием, чего и всем желаем. В идеале нам необходимо выработать механизм взаимодействия, при котором появлялась бы возможность создавать капитал быстрее. Сейчас, например, если нужен интересный участок здесь и сейчас, то он может уйти к конкурентам, пока банк будет оценивать нас через призму ликвидности.

SR: Какие механизмы вы имеете в виду?

М. Ж.: Привлечение институционального инвестора, облигационные займы или ЗПИФ, например.

SR: Что будет с ценами на жилье: продолжат ли они расти и от чего это будет зависеть?

М. Ж.: Я убежден, что цены будут расти, причем это будет космос. Какая бы ни была низкая процентная ставка по ипотеке, стоимость квадратного метра уйдет далеко наверх. На сегодняшний момент Россия является одним из немногих государств, где приобретение жилья в собственность еще доступно. Через 30-50 лет его в принципе невозможно будет купить - мы перейдем на новый этап.

SR: Почему вы так считаете?

М. Ж.: Достаточно взять в руки любой учебник по урбанистике и посмотреть, как развивались крупные города. Сейчас мы очень сильно отстаем от Нью-Йорка, Парижа, Токио, Барселоны и Сингапура. Обладать собственной недвижимостью в них - непозволительная роскошь.

SR: Изменились ли за последний год предпочтения покупателей? Стали они покупать квартиры большего метража?

М. Ж.: На мой взгляд, влияние пандемии на предпочтения покупателей очень сильно переоценивают. Она не настолько изменила потребности, чтобы о них так много говорить. Есть изменения, но они не глобальные. Люди как хотели расширяться при наличии возможности и средств, так и хотят.

SR: Каковы ваши прогнозы на текущий год?

М. Ж.: Я хочу, чтобы в этом году не было глобальных потрясений. Пусть произойдет то, что должно, но искусственно ничего лучше не создавать. В идеале я бы хотел, чтобы в нашей отрасли было меньше регулирования и рынок самостоятельно определял бы точки для собственного развития. Конечно, поддержка со стороны государства - это благо, однако надо понимать, что за все всегда приходится платить.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4791134**](http://www.kommersant.ru/doc/4791134)

**Похожие сообщения:**

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 28 апреля 2021, Максим Жабин: Цены на жилье будут расти, причем это будет космос.**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/m-jabin-pandemiya-nauchila-nas-tsenit-to-chto-myi-imeli)

**Коммерсантъ Санкт-Петербург # Приложения, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021, "Пандемия научила нас ценить то, что мы имели"**

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 28 апреля 2021

Дом с видом на море

Автор: Лавринович Наталья

На намывных территориях Васильевского острова стартовали продажи нового жилого комплекса бизнес-класса "Аквилон Zalive" группы "Аквилон". К четвертому кварталу 2023 года, когда будет сдана его первая очередь, изменятся социальная инфраструктура этой части города и ее благоустройство, говорят в администрации района. В перспективе, по расчетам девелоперов, намывные территории станут еще одним центром Северной столицы.

"Ключевое преимущество намывных территорий - расположение: неподалеку от исторической части Васильевского острова, с видом на залив. У локации с такими характеристиками есть отличный потенциал, - говорит руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (входит в Setl Group) Ольга Трошева. - А с повышением уровня благоустройства увеличится и привлекательность проектов на рынке, территория станет по-настоящему интересной для инвесторов и бизнеса. Сбербанк, к примеру, уже сообщил о планах открыть головной петербургский офис на намыве. Такие объекты повышают престиж места, а стоимость недвижимости здесь начинает расти, что и произошло в случае с "Газпромом" в Приморском районе".

В первой очереди "Аквилон Zalive" продается 1768 квартир площадью от 22,9 до 81,2 кв. м: от студий до трехкомнатных, с классическими и европейскими планировками, в которых кухня совмещена с гостиной. Всего в жилом комплексе возведут пять тринадцатиэтажных домов общей площадью 156 тыс. кв. м, многоэтажный и подземный паркинги на 669 и 225 мест соответственно. Компания внесет вклад и в формирование инфраструктуры, построив в шаговой доступности школу на 400 учеников и два детских сада, каждый на 80 мест.

Глава администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга Эдуард Ильин уверен, что процесс социального обустройства намывных территорий сдвинулся с мертвой точки. "В ближайшие годы на намыве планируется размещение 14 детских садов общей наполняемостью 1605 мест, семи школ (4760 мест), амбулаторно-поликлинического учреждения на 800 посещений, кабинета врача общей практики не менее чем на 400 кв. м, шести объектов охраны общественного правопорядка. Заключены соглашения с застройщиками, реализующими жилищное строительство на намывной территории Васильевского острова, о строительстве и передаче в собственность Петербурга девяти детских садов, шести школ и кабинета врача общей практики, - описывает планирование социальной инфраструктуры господин Ильин. - Мы прекрасно понимаем важность и первостепенность решения данной проблемы и, как вы видите, делаем все для максимального ускорения решения вопросов. Что касается парков и скверов, то благоустройство обоих берегов реки Смоленки от Наличного моста до истока включено в программу национального проекта "Жилье и городская среда". В 2022 году планируется изготовление проектно-сметной документации, а выполнение строительно-монтажных работ - в 2023-2024 годах, по одному берегу реки за год".

Солнце на набережной

Основная идея "Аквилон Zalive" - максимум света, солнца и морского воздуха в каждой квартире. На нее работает и остекление во всю стену во входных зонах, и остекленные в пол балконы и лоджии, и на 30% увеличенные энергоэффективные окна: подоконники расположены в 60 см от уровня пола, а сами окна оборудованы защитными детскими замками. Большинство квартир обращено на запад, любоваться закатом можно будет каждый вечер. Кроме того, в каждой квартире установят индивидуальные приточные вентиляционные клапаны, которые впустят морской бриз, при этом сохранив комфортное тепло. Сдавать недвижимость девелопер планирует с предчистовой отделкой white box, за дополнительную плату предлагая один из трех вариантов чистовой отделки.

За ландшафт в "Аквилон Zalive" отвечает студия дизайна Derevopark, осуществлявшая, в частности, авторский шеф-надзор над зелеными насаждениями в ходе создания второй очереди Новой Голландии. Вдоль западной части комплекса появятся два сквера, во дворах для создания рельефа будут использованы многоуровневое освещение и геопластика. В них впишут детские и спортивные площадки, велопарковки. Визитной карточкой станет "Зеленая набережная" - трехсотметровая пешеходная аллея с зонами отдыха и цветочными островами.

Комплекс строится по стандарту Э4, разработанному девелопером, в который он вкладывает принципы экономии, экологичности, эргономики и энергоэффективности. Пример последней Э - технология "Termo-S": керамический кирпич, утепленный цоколь и кровля зданий, многокамерные стеклопакеты позволят сохранить тепло и сэкономить на коммунальных платежах.

Кроме того, в каждой квартире группы "Аквилон" появится обновленная версия "умной" системы inHOME. "Мы позаботились об автоматизации рутинных задач, чтобы у жителей появилось больше свободного времени, - рассказывает директор компании Виталий Коробов. - Управлять квартирой и контролировать коммунальные услуги теперь можно через мобильное приложение. "Умные" решения мы стандартизировали для всех строящихся объектов и сегментов: комфорт, бизнес, премиум".

С помощью слаботочных сетей и Wi-Fi система активируется на планшете, дополнительно ее можно установить на смартфон. Программа позволяет, в частности, следить за счетчиками и передавать их показания в управляющую компанию; мониторить датчики задымления, затопления и контроля открытия дверей; транслировать установленные в ЖК камеры видеонаблюдения; контролировать освещение с помощью голосового помощника; заказывать услуги сантехника или электрика; участвовать в общедомовом голосовании. Предусмотрена функция бесключевого доступа на территорию жилого комплекса. Еще одна новинка системы образца 2021 года - энергосберегающий режим stand by: можно неплохо сэкономить на платежах, включив его на время уикенда за городом или отпуска.

Сэкономить на процентах

Цена студии в "Аквилон Zalive" стартует от 4,7 млн рублей. "Для инвестора это интересное предложение, - считает Ольга Трошева. - Объектов по такой цене на рынке сейчас немного. В статусных локациях, например, в Московском районе, студия с отделкой может стоить и 6 млн рублей. Поэтому покупка жилья на намыве с точки зрения вложений на долгосрочную перспективу - хорошее приобретение".

По словам госпожи Трошевой, ждать снижения цен на первичном рынке не приходится, и дело не только в экономической ситуации и зависимости от роста курса валют: "Объем предложения на рынке по-прежнему ограничен, и в первую очередь раскупаются наиболее бюджетные и ликвидные варианты жилья. Кроме того, продолжается переход на эскроу-счета, уже свыше 50% проектов в предложении реализуется по новой схеме, а значит, у застройщиков теперь есть обязательства перед банками придерживаться согласованной схемы продаж и плановых цен. Поэтому, конечно, привлекательное по цене предложение, да еще и в проекте неподалеку от центра города должно заинтересовать покупателей".

Продажа квартир в "Аквилон Zalive" также осуществляется через эскроу-счета. "Это нормальный формат взаимодействия застройщиков и покупателей, весь цивилизованный мир работает через эскроу, - подчеркивают в компании. - Мы изначально были готовы к новой схеме работы, у нас выстроены многолетние отношения с крупными банками, открыты кредитные линии. Поэтому для нас переход на новую схему прошел спокойно, а для дольщиков и вовсе незаметно. В качестве минуса можно выделить растущую себестоимость проектов, реализуемых с привлечением проектного финансирования. С другой стороны, дольщики получили дополнительную гарантию надежности, и это несомненный плюс".

С апреля компания выступила с предложением оформлять ипотеку на объекты в Петербурге под 2,99% годовых. "Спрос на эту программу высокий с первого дня запуска, - рассказывает руководитель отдела продаж группы "Аквилон" Егор Федоров. - Практический каждый клиент, который оформляет ипотеку, запрашивает расчет по сниженной ставке. Банк-партнер достаточно лоялен, и все заявки, поданные нашими клиентами, получают одобрение. Популярность программы понятна: условия позволяют заемщику сэкономить около 1 млн рублей. И это чистая выгода".

[**http://www.kommersant.ru/doc/4791136**](http://www.kommersant.ru/doc/4791136)

Завтра (zavtra.ru), Москва, 27 апреля 2021

Почему в России не появится доступное жилье?

Автор: Аганин Андрей

За последнее время квартиры в отдельных субъектах Российской Федерации подорожали на 20 %, а то и на все 30 %

1. За последнее время квартиры в отдельных субъектах Российской Федерации подорожали на 20 %, а то и на все 30 %. Проверить этот существенный рост цен Федеральной антимонопольной службе уже поручил В.В. Путин. Однако, чем бы ни закончились эти проверки, можно с уверенностью утверждать: дешевле жилье не станет. Ведь за последние десятилетия в Российской Федерации выстроена целая система, чтобы застройщики и банкиры зарабатывали на постоянном подорожании квартир. Но вернуть прежнюю норму статьи 1 Жилищного кодекса РСФСР от 24 июня 1983 года согласно которой в соответствии с Конституцией СССР и Конституцией РСФСР граждане РСФСР имеют право на жилище, которое обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги, никакой В.В. Путин не собирается.

Примечательно, как на поручение Президента Российской Федерации внезапно откликнулись представители министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области, прямо заявившие, что никакого снижения цен ждать не стоит. "Спрос на жилье - высокий, свободных квартир - немного. Также подорожали стройматериалы. В ближайшее время ожидать снижения стоимости жилья не приходится, но возможна приостановка роста цен", - написали они на странице 3-го губернатора Калининградской области (с 29 сентября 2017 года, бывшего 3-го врио губернатора Калининградской области (6 октября 2016 года - 29 сентября 2017 года)) Антона Андреевича Алиханова (17 сентября 1986 года, город республиканского (АССР) подчинения Сухуми, Абхазская АССР, Грузинская ССР, Закавказский экономический район, СССР (ныне - город республиканского значения Сухум, Республика Абхазия/город Сухуми, Сухумский муниципалитет, Абхазская Автономная Республика, Грузия)).

Парадоксально, но факт: все главные причины, повлиявшие на рост стоимости жилья, стали прямым следствием государственной политики последних лет. Так, рост цен на строительные материалы и комплектующие - преимущественно импортные - случился из-за колебания курса рубля. Рост, -

кстати, нешуточный: только арматура за 2020 год подорожала на 70 %. А дефицит рабочей силы, вызванный оттоком трудовых мигрантов (которых активно привлекали вместо граждан Российской Федерации), спровоцировал рост издержек. Наконец, переход на эскроу-счета повысил себестоимость строительства, привел к укрупнению рынка жилищного строительства и уходу мелких региональных игроков. Завершающим же штрихом стала программа льготной ипотеки на покупку жилья, запущенная в 2020 году. В общем, проверять Федеральной антимонопольной службе особенно нечего, так как и так все - понятно.

2. Интересно заметить, что каждая из этих мер - будь то льготная ипотека или эскроу-счета - вводилась вроде как из самых добрых побуждений. Снижение ставок по кредитам должно было сделать жилье более доступным, а эскроу-счета - покончить с обманутыми дольщиками. "К сожалению, нередко складывается ситуация, когда важное для рынка решение принимается без должной оценки последствий его реализации", - деликатно констатирует управляющий партнер ООО "Метриум групп" Мария Александровна Литинецкая (13 октября 1980 года, город республиканского подчинения Москва, Центральный экономический район, РСФСР, СССР (ныне - город федерального значения Москва, Центральный федеральный округ, Российская Федерация)).

Рассмотрим программу льготной ипотеки на покупку жилья. Казалось бы, относительно низкие ставки по кредитам - это хорошо, ведь благодаря этому гораздо большее число россиян могут позволить себе купить квартиру. Однако, только лишь низкими ставками доступным жилье не сделать. "Если рынок сжимается и при этом накачивается деньгами, то это приводит к росту цен. Сжимается за счет того, что падает покупательная способность населения, а накачивается деньгами за счет ипотеки, - рассуждает руководитель проекта LifeDeluxe, генеральный директор ООО "Медиа Лаборатория" Сергей Владимирович Бобашев. - Очень просто посчитать: при одинаковом аннуитетном платеже (имеется в виду ежемесячный платеж по кредиту - А.И. Аганин) разница в цене на одинаковые квартиры на "вторичке" и "первичке" будет составлять 25 %. Эти 25 % - прямой вклад льготной ипотеки". В итоге аналитики рынка жилищного строительства констатируют: в нынешних условиях при низких темпах строительства и недостаточном вводе нового жилья снижение ипотечной ставки на 1 % приводит к росту стоимости квартир примерно на 7 - 8 %.

Кроме того, выясняется, что основу нынешнего ажиотажного спроса на жилье в новостройках составили вовсе не нуждающиеся в жилье простые граждане, а инвесторы. Таких покупателей высокие ставки по ипотеке нисколько не пугают и не останавливают, однако, чем ниже ставка - тем выше заработок. Отсюда и возникает ажиотажный спрос жилье в новостройках.

Также очень большим вопросом является то, чем вообще обернется программа льготной ипотеки. В условиях катастрофического падения доходов граждан Российской Федерации имеется риск, что многие из них просто не смогут выплачивать займы.

3. Или же рассмотрим проектное финансирование и эскроу-счета. Как заявлялось, эти меры должны были привести к исчезновению с рынка недобросовестных игроков и покончить с обманутыми дольщиками. В реальности банки не спешат выдавать застройщикам дешевые кредиты, а те, в свою очередь, переложили финансирование своих собственных затрат на покупателей. "Например, финансово-банковская система в Европе позволяет финансировать проекты (как проектное финансирование, так и ипотечное кредитование) по ставке от 1,5 % до 2,5 %, что фактически дает бесплатную рассрочку клиентам до 30 лет, - рассказывает управляющий партнер семейства компаний ООО "КАСКАД ФЭМИЛИ" Борис Леонидович Цыркин. - В России же переплата даже по льготной ипотеке - существенная". Вот примерный расчет: при стоимости жилья 5 млн. рублей и минимальной ставке 5,69 % в год переплата по кредиту, взятому на 25 лет, составит 4,3 млн. рублей. Это - фактически стоимость еще одной такой же квартиры!

Немаловажную роль играет и так называемая российская специфика ведения бизнеса. "Почему при обсчитанной стоимости квадратного метра, при всех проведенных аккредитациях и подсчетах банков, при поступлении денег на эскроу-счета стоимость метра внезапно начинает расти при росте готовности дома?" - недоумевает директор по поддержке риелторского бизнеса группы компаний ЗАО "МИЭЛЬ" Юлия Николаевна Федулаева.

А вот - еще существенный момент. Всякий раз, когда дело доходит до обсуждения тенденций на рынке недвижимости, в качестве примера приводят рынки жилья города федерального значения Москва (Центральный федеральный округ, Российская Федерация), города федерального значения Санкт-Петербург (Северо-Западный федеральный округ, Российская Федерация), города краевого значения Сочи (муниципальное образование "Городской округ "Город-курорт Сочи"", Краснодарский край, Южный федеральный округ, Российская Федерация) и других крупных и богатых российских городов или субъектов Российской Федерации. При этом что-то не слышно о реализации крупных девелоперских проектов по доступному жилью где-нибудь в Еврейской автономной области (Дальневосточный федеральный округ, Российская Федерация).

"Банкам неинтересно финансировать низкомаржинальные проекты (5 - 10 %), а таковыми являются большинство объектов региональных девелоперов, - поясняет коммерческий директор группы компаний ООО "РКС Девелопмент" Александр Владимирович Коваленко. - Логично, что на их место приходят крупные компании с маржинальностью до 15 - 20 %". Возникает вопрос: почему в арсенале государственного регулирования и государственной поддержки не находится никаких мер, которые бы помогли каким-то образом субсидировать строительство действительно доступного жилья в Российской Федерации? Может быть, следует отказаться от рынка жилья в Российской Федерации как такового, осуществлять реализацию права на жилье граждан Российской Федерации на некоммерческой основе через систему государственного распределения жилья?

"Например, можно облегчить налоговое бремя, субсидировать строительство объектов социальной инфраструктуры, субсидировать ставки по проектному финансированию, регулировать тарифы подключения к инженерным сетям и тому подобное", - перечисляет управляющий партнер ЗАО "ВекторСтройФинанс" Андрей Викторович Колочинский. Все это помогло бы сдержать рост цен на жилье, а то и сделать его дешевле. Однако, подобных программ в Российской Федерации просто нет. Как результат - выгодоприобретателями от всех государственных инициатив на рынке жилья (и недвижимости вообще) оказываются банки, девелоперы, инвесторы, то есть, кто угодно, но только не граждане Российской Федерации, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

3. Все происходящее на рынке жилья (и недвижимости вообще) на первый взгляд может показаться хаосом и управленческими просчетами. Но это, как говорится, с чьей стороны смотреть.

24 декабря 2018 года бывший 2-й и бывший 3-й член Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации - представитель от Правительства Санкт-Петербурга - исполнительного органа государственной власти (29 октября 2003 года - 21 февраля 2007 года, 21 февраля 2007 года - 12 мая 2008 года), бывший 1-й Министр спорта, туризма и молодежной политики Российской Федерации (12 мая 2008 года - 7 мая 2012 года, бывший 1-й врио Министра спорта, туризма и молодежной политики Российской Федерации (7 мая 2012 года - 21 мая 2012 года), бывший 1-й Министр спорта Российской Федерации (21 мая 2012 года - 19 октября 2016 года), бывший и тогдашний Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации (19 октября 2016 года - 7 мая 2018 года, 18 мая 2018 года - 15 января 2020 года, бывший и будущий врио Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации (7 мая 2018 года - 18 мая 2018 года, 15 января 2020 года - 21 января 2020 года)) Виталий Леонтьевич Мутко (урожденный Виктор Леонтьевич Мутко, 8 декабря 1958 года, станица Куринская, Куринский сельский совет, Апшеронский район, Краснодарский край, РСФСР, СССР (ныне - сельский населенный пункт "Станица Куринская", Куринский сельский округ (муниципальное образование "Куринское сельское поселение"), Апшеронский район (муниципальное образование "Апшеронский муниципальный район"), Краснодарский край, Южный федеральный округ, Российская Федерация)) представил на заседании президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам национальный проект "Жилье и городская среда", разработанный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" и включающий в себя четыре федеральных проекта: "Ипотека", "Жилье", "Формирование комфортной городской среды" и "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда". В настоящее время все тот же В.Л. Мутко, уже ставший замещать должность генерального директора АО "ДОМ.РФ" - финансового института развития в жилищной сфере Российской Федерации, этот самый национальный проект "Жилье и городская среда" претворяет в жизнь.

В феврале 2021 года В.Л. Мутко заявил, что рост цен на жилье более чем на 19 % исключает выгоду для покупателей, в выигрыше остаются лишь две стороны - застройщик и банк. А теперь, как говорится, следите за руками. Главными функциями АО "ДОМ.РФ" являются поддержка девелоперского бизнеса и развитие ипотеки. А еще в структуре АО "ДОМ.РФ" входят универсальный ипотечно-строительный банк - Банк ДОМ.РФ и Фонд ДОМ.РФ, реализующий проект формирования комфортной городской среды в субъектах Российской Федерации.

"Первопричина роста цен - принятый национальный проект о росте ввода жилого фонда, - отмечает Ю.Н. Федулаева. - И основная часть мер была направлена на стимулирование продаж, которые обеспечили бы денежный поток в отрасль и позволили бы строить больше и больше. И именно национальный проект с достаточно завышенными цифрами по вводу жилья и есть первопричина, мы не можем столько строить из-за неготовности инфраструктуры".

Кстати, "ковидный кризис" эту проблему лишь обострил: по данным Федеральной службы государственной статистики, в 2020 году в эксплуатацию было введено лишь 80,6 млн. квадратных метров жилья, что на 1,7 % ниже, чем в 2019 году.

Знал ли о таких нюансах В.Л. Мутко? Вопрос - риторический. Кстати, курируемый и реализуемый В.Л. Мутко национальный проект "Жилье и городская среда" предполагает наращивание объемов ввода жилья до 120 млн. квадратных метров в год.

[**https://zavtra.ru/blogs/pochemu\_v\_rossii\_ne\_poyavitsya\_dostupnoe\_zhil\_yo**](https://zavtra.ru/blogs/pochemu_v_rossii_ne_poyavitsya_dostupnoe_zhil_yo)

ТАСС, Москва, 27 апреля 2021

Девелоперы не ожидают значительного падения спроса на жилье с отменой льготной ипотеки

Финансовый директор группы компаний "Самолет" Андрей Пахоменков напомнил, что с завершением программы субсидирования жилищных кредитов в 2015 году изменения спроса не наблюдалось

МОСКВА, 27 апреля. /ТАСС/. Ожидаемое завершение программы льготной ипотеки на новостройки по ставке не более 6,5% не приведет к кардинальному падению спроса на жилье. Такое мнение высказали представители девелоперских компаний на круглом столе "Роль финансовых инструментов в достижении целей нацпроекта "Жилье и городская среда" в пресс-центре ТАСС.

"Больших рисков сильного падения или вообще падения спроса в связи с отменой льготной ипотеки в первую очередь в столичных городах мы не видим. По-прежнему доступность ипотеки в современной истории России является наивысшей", - сказал вице-президент по экономике и финансам группы "Эталон" Илья Косолапов.

Финансовый директор группы компаний "Самолет" Андрей Пахоменков напомнил, что с завершением программы субсидирования жилищных кредитов в 2015 году изменения спроса не наблюдалось. Он полагает, что при отмене льготной ипотеки крупные девелоперы будут все равно предлагать специальные условия, которые позволят людям иметь тот же ипотечный платеж, который у них был.

Рост цен на жилье, который фиксируется сейчас в России, в меньшей степени определяется льготной ипотекой и в большей степени уменьшением объема предложения, полагает главный финансовый директор группы компаний "Кортрос" Вадим Павлусь. "По сравнению, например, с серединой 2019 года количество квадратных метров в стройке в стране сократилось на 25%. Сокращение предложения, по нашему мнению, во многом является предопределяющим фактором, который привел к тому, что цены достаточно активно росли в 2020 году. Отмена льготной ипотеки вряд ли кардинально изменит эту динамику", - отметил он.

Павлусь добавил, что большее влияние будет иметь политика ЦБ. "Если Центральный банк примет решение активизировать борьбу с инфляцией и повышать ключевую ставку, соответственно, это в большей степени повлияет на ценовую динамику", - сказал главный финансовый директор группы компаний "Кортрос". При этом, по его прогнозам, удорожание жилья замедлится во второй половине 2021 года, на стабилизацию цен повлияет ввод новых проектов и увеличение предложения.

Льготная ипотека

Программа льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках была утверждена правительством РФ в конце апреля 2020 года. Она призвана поддержать россиян, которые хотят улучшить жилищные условия, и строительную отрасль, которая столкнулась с падающим спросом на жилье и оттоком денег граждан из-за спада в экономике в связи с пандемией. Изначально программу планировалось завершить 1 ноября 2020 года, но позже правительство продлило ее до 1 июля 2021 года. В настоящее время кабмин рассматривает варианты для дальнейшего продления программы после 1 июля.

Мелкие девелоперы уйдут с рынка

Рынок недвижимости ждет консолидация, в ближайшие два-три года его могут покинуть до 40% некрупных девелоперов. Такое мнение высказал во вторник финансовый директор группы компаний "Самолет" Андрей Пахоменков на круглом столе "Роль финансовых инструментов в достижении целей нацпроекта "Жилье и городская среда" в пресс-центре ТАСС.

"Рынок недвижимости готов к консолидации. За 2019-2020 год ушло более 300 мелких игроков. В ближайшие два-три года с рынка уйдут еще 30-40% девелоперов", - сказал он.

При этом, по его словам, это не означает, что девелоперы не исполнят свои обязательства, вероятнее всего, они будут продавать проекты или привлекать в партнеры крупных девелоперов.

Пахоменков пояснил, что речь идет об участниках рынка, которые не могут доказать жизнеспособность своей бизнес-модели в текущей экономической ситуации либо у них не хватает собственных средств для начала строительства в рамках проектного финансирования. По его мнению, наиболее устойчивы в будущем будут системные компании, которые могут строить по всей стране.

Согласно презентации группы компаний "Самолет", десять крупнейших девелоперов России сейчас возводят 19% жилья (всего возводится 99,8 млн кв. м) в общем объеме строительства (среди них ПИК, ЛСР, "Сэтл групп"). Для сравнения - в Москве на топ-10 девелоперов приходится 46% жилья в общем объеме строительства (из 28 млн кв. м). При этом аналитики ожидают, что в ближайшие два-три года объем предложения существенно сократится, это будет вызвано сложностями мелких игроков при переходе на проектное финансирование.

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.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11257777**](https://tass.ru/nedvizhimost/11257777)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 27 апреля 2021, Девелоперы не ожидают значительного падения спроса на жилье с отменой льготной ипотеки**](https://finance.rambler.ru/realty/46312214-developery-ne-ozhidayut-znachitelnogo-padeniya-sprosa-na-zhile-s-otmenoy-lgotnoy-ipoteki/)

[**Finanz.ru, Москва, 27 апреля 2021, Эксперт ожидает, что за три года с рынка уйдут до 40% мелких девелоперов**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/ekspert-ozhidaet-chto-za-tri-goda-s-rynka-uydut-do-40percent-melkikh-developerov-1030353305)

**ТАСС # Национальные проекты, Москва, 27 апреля 2021, Эксперт ожидает, что за три года с рынка уйдут до 40% мелких девелоперов**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 27 апреля 2021, Эксперт ожидает, что за три года с рынка уйдут до 40% мелких девелоперов**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 27 апреля 2021, Эксперт ожидает, что за три года с рынка уйдут до 40% мелких девелоперов**

**ТАСС # Единая лента, Москва, 27 апреля 2021, Эксперт ожидает, что за три года с рынка уйдут до 40% мелких девелоперов**

Известия (iz.ru), Москва, 27 апреля 2021

Аналитик назвал условие для инвествложений в новый фонд для перепродажи жилья

Автор: Ракитина Екатерина

Неквалифицированным инвесторам, которые будут вкладываться в новый для российского рынка закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) жилой недвижимости, стоит быть очень осторожным, так как они должны быть уверены в получении обещанной доходности. Об этом заявил "Известиям" Александр Шибаев, директор департамента консалтинга и аналитики агентства элитной недвижимости Kalinka Group, во вторник, 27 апреля.

По его словам, чтобы гарантировать инвесторам обещанную доходность, управляющая компания должна обладать "огромным набором компетенций по анализу рынка и выявлению недооцененных квартир", которые удастся продать "с необходимой доходностью" и за короткий срок.

Ранее в этот же день в компании "Реалист" сообщили СМИ о создании совместно с управляющей компанией "Восток-Запад" редкого для рынка России ЗПИФа жилой недвижимости. Отмечалось, что деньги пайщиков будут вкладывать в жилье с вторичного рынка Московского региона, подбором объектов займется "Реалист". Фонд будет ориентироваться на "убитые" квартиры, которые предлагают со скидкой к рыночной цене в 5-12%. Их отремонтируют, после чего перепродадут с выгодой.

Вступить в фонд могут даже неквалифицированные инвесторы, минимальный порог входа составляет 1 млн рублей.

Шибаева добавил, что при выборе таких квартир необходимо обращаться внимание за счет чего они продаются ниже рынка. возможно есть проблемы с документами, либо еще какие-то обременения.

"Это действительно новый инвестиционный продукт. Прежняя доходность от вложений в новостройки снизилась на фоне использования застройщиками счетов эскроу и появилась необходимость в новых инвестиционных продуктах", - подчеркнул аналитик.

Фонд будет работать в течение пяти лет. За это время инвесторы могут претендовать на доходность в 15% - цифра уже учитывает хеджирование (страхование) валютных рисков и доллар по 76 рублей.

[**https://iz.ru/1157731/2021-04-27/analitik-nazval-uslovie-dlia-investvlozhenii-v-novyi-fond-dlia-pereprodazhi-zhilia**](https://iz.ru/1157731/2021-04-27/analitik-nazval-uslovie-dlia-investvlozhenii-v-novyi-fond-dlia-pereprodazhi-zhilia)

ТАСС, Москва, 27 апреля 2021

Айсен Николаев: Якутск стал IT-столицей ДФО, в планах - стать креативным центром

Республика Саха (Якутия) готовится запустить стройку уникального вантового трехпилонного моста через реку Лену, создать школу правильного питания и продолжает наращивать мощь в области образования и кино. О том, как будет проходить масштабная стройка, и о том, почему столица Якутии имеет все шансы стать креативным центром страны, в интервью ТАСС рассказал глава региона Айсен Николаев.

- Айсен Сергеевич, каких ключевых результатов Якутия уже смогла добиться благодаря нацпроектам?

- Первое, на что хотелось бы обратить внимание, - это строительство дорог. Это важнейшая для Якутии тема, поскольку обширные пространства нашей республики не имеют круглогодичных дорог, а качество многих из тех, что есть, всегда оставляло желать лучшего. Благодаря национальному проекту мы смогли заняться планомерным ремонтом и реконструкцией региональных и муниципальных дорог.

Нацпроект позволил в прошлом году завершить строительство региональной трассы "Кобяй", которая связывает Якутск с Кобяйским районом. Эту дорогу строили почти 30 лет, и за два года по нацпроекту мы построили больше, чем за 28 лет до этого. И теперь есть хорошая дорога с мостом через речку Тюгюэне, которая изменила жизнь людей: если раньше из села Кобяй люди сутками добирались до Якутска, то теперь на это уходит пять часов.

Другое важнейшее направление - это расселение граждан из аварийного жилья. В Якутии самый большой в стране объем жилья, который будет расселен по нацпроекту, - 16% от всего объема в стране. Мы идем строго по графику, хотя, конечно, и объемы внушительные, и есть дополнительная сложность, связанная с тем, что у нас эта программа касается всех районов, включая арктические. А в Арктике стоимость жилищного строительства просто зашкаливает, поскольку никакой индустрии для этого там нет - во многих районах многоквартирное жилье не строилось со времен СССР.

- Сколько один квадратный метр жилья стоит в Якутске?

- Примерно, 80-90 тыс. рублей, то есть намного дешевле. Поэтому мы предлагаем людям возможность переезда из аварийных домов в Арктике в Якутск.

- Какие еще направления по нацпроектам вы бы выделили?

- Многое, конечно, делается для развития здравоохранения: строятся фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории, поликлиники, совершенствуется оборудование. Важно, чтобы, несмотря на меры по борьбе с пандемией коронавируса, эта работа не останавливалась.

Еще один проект, который люди ценят, в котором они нуждаются, - это создание комфортной городской среды. Мы много говорили о строительстве жилья, но современные, ухоженные территории вокруг новых домов тоже важны. И мы уже создаем красивые общественные пространства не только в Якутске, но и в других городах и селах республики.

- Президент поручил до 2024 года в 1,6 раза увеличить объемы строительства жилья на Дальнем Востоке. Как в республике обстоят с этим дела?

- Мы входим в первую тройку регионов Дальнего Востока по строительству жилья. В прошлом году в Якутии построили около 520 тыс. кв. м жилья. Но есть и проблемы. Так, в последние два года серьезно упали объемы строительства в Якутске, и в результате общие показатели оказались ниже рекордных, когда у нас за год было введено 600 тыс. кв. м жилья. Теперь наша задача - вернуться на тот уровень.

Снижение отчасти связано с общим для страны переходом на механизм строительства жилья по счетам эскроу: на Дальнем Востоке нет крупных федеральных застройщиков, а малым и даже средним компаниям переход на эскроу-счета дается непросто [поскольку нет необходимого капитала для страхования и строительства жилья без участия дольщиков].

Есть также проблемы, связанные с нехваткой свободных земельных участков, которые обеспечены нужной инфраструктурой. Например, в Якутске таких участков уже нет, и для новых территорий нужно не только подводить инфраструктуру, но и выкупать и сносить большое количество объектов. Продвинуться в решении этого вопроса, как я считаю, поможет новый закон о комплексном развитии территорий, подписанный президентом в конце прошлого года. Документ позволяет осуществлять программы обновления городской застройки с привлечением внебюджетных источников.

Помимо этого, я считаю необходимым пересмотр распределения средств по программе "Стимул" (входит в нацпроект "Жилье и городская среда", направлена на стимулирование развития социальной, дорожной и коммунальной инфраструктуры для жилищного строительства - прим. ТАСС). По существующей методике дальневосточные регионы с их малым количеством строящихся квадратных метров жилья и при этом большими затратами на создание инфраструктуры проигрывают и не получают средств.

Финансирование нужд Дальнего Востока по отдельной статье и связанное с этим увеличение объемов строительства позволят разорвать порочную цепь, при которой президентская программа "Дальневосточная ипотека" повышает спрос на жилье, что, в свою очередь, ведет к росту стоимости квадратного метра. В результате даже при наличии льготных программ собственное жилье остается недоступным для многих граждан.

- Программа "Дальневосточная ипотека" нуждается в дополнительных улучшениях?

- Я бы обратил внимание на то, что пока банки в основном выдают льготную ипотеку в административных центрах субъектов Дальневосточного федерального округа (ДФО), где крупнее рынки первичного жилья, так как на вторичное жилье действие программы не распространяется (за исключением Магаданской области и Чукотки - прим. ТАСС). А нам бы хотелось, чтобы развивались и малые города, и сельские поселения, чтобы люди стремились развивать их, а не покидать. Для этого, на мой взгляд, механизм дальневосточной ипотеки нужно расширить на индивидуальное жилищное строительство (сейчас кредит на ИЖС можно оформить, оставив в залог недвижимость в любом регионе страны - прим. ТАСС). Уверен, что здесь есть над чем поработать, в том числе и по внесению изменений в федеральное законодательство.

Мост в вечной мерзлоте

- Айсен Сергеевич, говоря о развитии транспортной инфраструктуры, нельзя пройти мимо столь крупного проекта, как строительство моста через Лену в Якутске. Когда планируется приступить к работе?

- Мост через Лену начнет строиться в 2021 году, мы в этом уверены. Уже практически согласована вся финансовая модель, технические параметры моста. Состоялись три заседания научно-технического совета Минтранса России, на которых скрупулезно рассматривались все варианты возможного строительства моста с учетом условий Лены - одной из крупнейших рек мира с ее ледоходами и ледоставами. В результате специалисты поддержали тот проект, который находится на завершающей стадии разработки. Первый этап проекта получил положительное заключение Главгосэкспертизы, он признан наиболее безопасным и для долины, где будет строиться мост, и для близлежащих населенных пунктов.

Речь идет о вантовом трехпилонном мосте. Его длина составит 3,1 км, еще 1,2 км - протяженность мостов, которые будут вести к нему через протоки. И еще предстоит проложить свыше 10 км насыпей и подъездных дорог, которые соединят мост с федеральными трассами - напомню, что мост в Якутске позволит соединить дороги федерального значения "Вилюй", "Лена" и "Колыма".

Строительство моста будет идти в уникальных климатических условиях, при колебании температур свыше 100 градусов (зимой температура воздуха в Якутске опускается до 60 градусов мороза, а летом прогревается свыше 40 градусов выше нуля - прим. ТАСС). Прежде мосты такого размера в таких условиях не строили, это первый подобный проект. И мы надеемся, что это будет красивый и в то же время надежный мост, который решит колоссальные транспортные проблемы не только Якутии, но и всего северо-востока России.

- Сколько специалистов потребует эта стройка? Откуда их будут привлекать?

- Это, на самом деле, будет огромная стройка, на которой будут задействованы тысячи человек, а с учетом смежных отраслей - десятки тысяч. Конечно, потребуются узкоспециализированные специалисты, которых нужно будет привлекать из многих регионов страны. Возможно и участие международных компанией, поскольку, как я уже говорил, речь идет об уникальной конструкции, опытом возведения которых обладает очень малое количество компаний.

При этом, конечно, большое количество работников потребуется от местных компаний, их помощь будет нужна при строительстве подъездных путей, поставке материалов. Мы предполагаем, что до 70% людей, занятых на строительстве моста, будут местными жителями.

У нас создан специальный штаб стройки. Дмитрий Бердников, который долгие годы возглавлял мэрию Иркутска и работал первым заместителем губернатора Иркутской области, назначен первым зампредом правительства республики, и у него только одна, но очень важная задача - это строительство Ленского моста. Именно он курирует все вопросы, связанные со стройкой.

- Айсен Сергеевич, еще один вопрос, связанный с развитием транспорта, - это субсидирование авиаперелетов. Какая работа ведется для того, чтобы Якутск стал ближе к Москве, к Санкт-Петербургу, к другим городам страны?

- С одной стороны, всех дальневосточников обрадовало решение президента о том, что право на субсидированные билеты будет не только у пожилых людей и детей, но и у всех жителей Дальнего Востока. В то же время, к сожалению, по Якутску и Чите эти решения президента до сих пор не выполнены. Распределение средств прошло по методике, которая почему-то исключила из распределения столицы двух субъектов ДФО. Мы так и не добились ответа, почему так сделано. Есть разные версии, но факт остается фактом - из двух крупнейших городов на Дальнем Востоке, из Якутска и Читы, по субсидированным билетам могут улетать только те, кто и раньше имел такую возможность, то есть дети и пожилые люди.

Мы обратились к руководству страны, нас услышали, и на последнем совете [глав ДФО] полпред Юрий Трутнев дал задание Минтрансу положительно решить этот вопрос. Насколько я знаю, в Минтрансе обсуждают разные варианты решения, в том числе за счет переноса части средств из других статей расходов. Я надеюсь, что решение будет найдено, так как там не бог весть какие огромные суммы нужны, но социальное напряжение нужно снизить, а главное, дать людям возможность для авиаперелетов в центральные районы страны.

К паводку мы готовы

- Прошедшая зима была в Якутии снежной. Насколько регион готов к возможному половодью? Какая проводится подготовка?

- Безусловно, весна для Якутии - это не только время радости, но и серьезных опасений из-за ледохода, так как у нас огромная территория и по ней протекают несколько крупнейших рек страны и даже мира. И, конечно, каждый год у нас происходят ледовые заторы, которые приводят к паводкам.

Я бы не сказал, что прошедшая зима стала для Якутии какой-то чрезвычайной по снегу, он выпал в пределах нормы, может быть, с небольшими превышениями в некоторых районах. Но у нас была очень холодная, по-настоящему якутская зима с долгими 50-градусными морозами. Поэтому толщина льда на реках больше нормы, и при раннем ледоходе могут образоваться крупные заторы, что приведет к разливу реки. Но мы ожидаем, что ледоход будет в пределах нормы.

К паводкам мы готовы. Идут профилактические работы - чернение льда (разбрасывание мелкого угля, песка или торфа на поверхности льда для того, чтобы ускорить его таяние - прим. ТАСС), его распиловка. В места, где обычно образуются заторы, завезено свыше 30 тонн взрывчатки. С 2020 года у нас работает мобильный пункт приема-передачи спутниковой информации Роскосмоса, который позволяет в режиме реального времени отслеживать ледовую обстановку на реках республики и оперативно на нее реагировать - раньше спутниковая информация появлялась у нас только в течение полусуток.

Так как мы каждый год сталкиваемся с подобной ситуацией, порядок действий отработан - силы и средства приведены в готовность, есть финансовый резерв. В конце апреля в республику прилетит глава МЧС России Евгений Зиничев. Вместе с ним мы проведем заседание штаба, на котором обсудим противопаводковые мероприятия, координацию действий. Уверен, что общими усилиями справимся.

- А какие средства в резерве?

- На безопасное прохождение ледохода у нас предусмотрено 100 млн рублей. Еще 150 млн рублей - это резерв на случай чрезвычайных ситуаций. Кроме того, у нас есть резерв материальных средств - техники, других предметов. Он тоже оценивается примерно в 150 млн рублей.

- Весна в Якутии связана не только с паводками, но и с началом природных пожаров. Какие меры принимаются, чтобы снизить ущерб от огня?

- К сожалению, у нас уже несколько лет чрезвычайно засушливый летний период. Увы, но пожары стали возникать и в Арктике, хотя раньше их не было. Это связано с климатическими изменениями.

В 2021 году на борьбу с пожарами в Якутии предусмотрено почти 800 млн рублей, из которых около 300 млн рублей - это федеральные средства, а остальное - республиканские. Но, к сожалению, жизнь показывает, что для достаточно оперативной реакции на пожары нужно примерно еще столько же.

Благодаря поддержке правительства РФ, Минприроды России и Рослесхоза в этом году мы закупаем 53 единицы техники и 150 единиц противопожарного оборудования общей стоимостью почти в 200 млн рублей (в 2019-2020 годах Якутия закупила 82 единицы техники на 231,3 млн рублей - прим. ТАСС).

При этом республика тоже не стоит с протянутой рукой, мы понимаем, что пожары на нашей территории. В этом году впервые за постсоветское время мы создали базу авиационной охраны лесов в Арктике. Она находится в поселке Батагай Верхоянского района, в самом центре арктической территории. Подразделение позволит достаточно оперативно тушить пожары на севере.

В борьбе с природными пожарами важнее всего потушить их в первые сутки после возгорания, иначе их площадь неумолимо разрастается. Но при наших расстояниях - это очень сложная, почти запредельная задача. Только представьте: если бы наш Среднеколымский район был отдельным субъектом Федерации, то стал бы 28-м по площади, он почти в три раза больше всей Московской области. А это только один из 35 районов Якутии, причем далеко не самый большой! И когда на таких гигантских, но малолюдных территориях возникают пожары, крайне сложно обнаружить и потушить их в первые сутки.

- Как решить эту проблему?

- Для этого нужно повышать численность и оснащенность лесопожарных формирований, в том числе Авиалесоохраны. Но нужно понимать, что это требует постоянных и очень больших расходов федерального и регионального бюджетов. Специально обученные люди, спецтехника, авиация - состояние бюджетов не позволяет создавать и поддерживать все это в нужном количестве.

Но формирование необходимой базы идет, и президент [Владимир Путин] нас поддерживает - например, на севере соседнего Красноярского края создается межрегиональный лесопожарный центр, сотрудники которого будут бороться с возгораниями на отдаленных арктических территориях, в том числе и в Якутии.

При этом мы считаем, что нужно пересмотреть федеральную методику выделения средств на борьбу с лесными пожарами и увеличить финансовую поддержку таких регионов, как Якутия или Красноярский край, которые обладают огромными и при этом малонаселенными лесными территориями. Пока же в расчете на один гектар леса мы получаем гораздо меньше, чем другие субъекты страны.

Изменить отношение к здоровью

- Вы объявили 2021-2030 годы "Десятилетием здоровья" и поставили задачу вхождения Якутии в число регионов России с наибольшей продолжительностью жизни. Какие мероприятия запланированы?

- В апреле я подписал указ о стратегических направлениях укрепления общественного здоровья и развития системы здравоохранения в республике. Зачем я это сделал? Я думаю, что мы должны изменить отношение наших граждан к собственному здоровью. Пока мы зачастую относимся к нему крайне второстепенно - не осознаем, что именно здоровье является нашим основным капиталом, не бережем его, не занимаемся профилактикой, не проходим диспансеризацию, так как считаем, что для этого нужно заболеть. "Здравоохранение - тем, кто болеет" - от этого подхода пора отказываться.

Чтобы изменить ситуацию, мы делаем серьезную ставку на укрепление общественного здоровья, на профилактику, на массовую диспансеризацию, кратно усилим внимание к персонализированной медицине, развитию и внедрению достижений медицинской науки в повседневную работу наших учреждений. Конечно, мы должны готовить специалистов. Конечно, нужно развивать цифровое здравоохранение, потому что тот же коронавирус показал, что это очень важно и востребованно.

Подписанный мной указ готовила большая группа специалистов. Это были не только медики, но и ученые, общественники, федеральные эксперты. И я считаю, что у нас получился хороший документ, который охватывает все упомянутые мной сферы и вписывается в существующие общероссийские тренды.

- Согласно этому указу, в республике должна быть создана школа правильного питания, в которой с жителями будут работать профессиональные диетологи. Уже понятно, когда эта школа откроется и как будет работать?

- К сожалению, образ жизни современных людей меняется, а привычки потребления - нет. В результате у школьников появляются болезни, которых у старших поколений не было, - ожирение, диабет в детском возрасте, другие заболевания. Чтобы остановить это, мы в 2022 году создадим школу правильного питания, сотрудники которой будут помогать медицинским учреждениям работать с людьми на местах - давать им правильные советы, устанавливать диеты. В этой работе должны участвовать и специалисты наших спортивных учреждений - фитнес-тренеры.

- Какие еще мероприятия по развитию медицины запланированы в Якутии?

- Кроме того, в рамках "Десятилетия здоровья" в Якутии большое внимание будет уделено строительству двух медицинских объектов. Во-первых, в этом году в республике благодаря федеральной поддержке завершится строительство крупного кардиологического центра. Во-вторых, мы надеемся, что к началу 2023 года мы достроим онкологический диспансер. К тому же завершается подготовка проектно-сметной документации для строительства республиканской инфекционной больницы - в Якутии до сих пор нет подобного специализированного учреждения. Еще мы хотим провести техническое перевооружение национального центра медицины в Якутске.

Также в рамках программы модернизации первичного звена до 2025 года у нас будет построено 73 объекта здравоохранения, включая девять центральных районных больниц (ЦРБ). Уже в этом году начнется строительство ряда из них. Особое внимание я уделяю развитию здравоохранения в промышленных районах республики, где за постсоветский период медицина отстала не только от уровня Якутска, но даже от ЦРБ в сельских поселениях. В середине апреля я был в городе Мирном, где при поддержке компании "Алроса" мы приняли программу [развития здравоохранения]. Был в городе Нерюнгри, в котором при поддержке Трутнева практически заново отстроена детская поликлиника и оснащена всем современным оборудованием. До прошлого года жители Нерюнгри - второго по численности города в Якутии - жили без аппарата МРТ и без ангиографа, они были вынуждены ездить на исследования в другие города России, и мы решили эту проблему. Сейчас наша задача - провести скорейшую реконструкцию зданий других медицинских учреждений в Нерюнгри.

Креативная столица

- В республике меняется отношение не только к здравоохранению, но и к образованию. В Хангаласском районе Якутии ВЭБ.РФ совместно с национальным исследовательским университетом "Высшая школа экономики" (НИУ ВШЭ) реализуют первый в стране проект повышения образовательных результатов учащихся. Каков эффект?

- ВЭБ и НИУ ВШЭ работают над повышением качества образования, занимаясь с преподавателями, школьниками и их родителями. Цель - улучшение качества образования на 10% в тех школах, которые вошли в проект. Речь о школах Хангаласского района. Изменения в качестве образования будут в том числе считаться по оценкам, которые дети получат на ЕГЭ.

Я уже вижу, что эти проекты стали спусковым крючком для трансформации всей системы образования в районе. И когда мы оценим его эффект, примем решение о масштабировании проекта на другие районы республики.

- Прошедший год стал очень важным для якутского кинематографа: фильм якутского режиссера Дмитрия Давыдова победил на кинофестивале "Кинотавр". Снятые в Якутии фильмы выходят в общероссийский прокат, их обсуждают критики. Какие планы у властей республики по поддержке этой индустрии?

- Кино стало флагманом развития креативной экономики Якутии. К тому же мы наконец видим переход от количества фильмов к их качеству - действительно, все больше снятых в республике фильмов выходят в широкий прокат, побеждают в российских и международных фестивалях. Поэтому, безусловно, мы и в дальнейшем будем поддерживать наше кино.

Я дал поручение в 2021 году выделить из бюджета 80 млн рублей на поддержку кинематографа. Пока выделили 35 млн рублей, но надеюсь, что при дальнейших корректировках бюджета сумма будет полностью выделена. В мае мы проведем конкурс на выделение субсидий нашему кинематографу.

Мы готовим уже вторую стратегию развития кинематографа - ожидается, что документ будет рассчитан на период до 2035 года. Но, помимо этого, обсуждается возможность принятия отдельного закона о якутском кинематографе, который бы позволил на системной основе поддерживать индустрию.

- Продолжая разговор о молодежи и новых креативных площадках, хочу спросить о дальнейших планах развития молодежного фестиваля Muus Ustar, который в марте впервые прошел в Якутии.

- Буквально на днях отправил письмо в Росмолодежи с просьбой придать фестивалю Muus Ustar статус всероссийского. Замечательный фестиваль, ориентированный на креативную, творческую молодежь. Несмотря на пандемию, он прошел с очень большим успехом, при соблюдении, конечно, всех норм социального дистанцирования, масочного режима.

К тому же сейчас в начале весны в стране нет крупных молодежных фестивалей, так что это как раз может быть время для Muus Ustar. Кстати, это название переводится как "ледоход", и это очень важно для Якутии, жители которой после долгой суровой зимы всегда с особым чувством встречают весну.

- В России есть культурная столица - Санкт-Петербург, а может ли Якутск в перспективе стать креативной столицей, закрепить за собой этот статус?

- Мы точно считаем Якутск IT-столицей Дальнего Востока, и с этим статусом уже никто не спорит, потому что 90% экспорта IT-услуг с Дальнего Востока приходится на Якутию. И мы продолжаем развивать это направление: появляются новые компании, новые продукты. Так что и звание "креативной столицы" - реальная перспектива.

Беседовали Андрей Цицинов, Александра Будер, Илья Баринов

Айсен Николаев Валерий Шарифулин/ТАСС

[**https://tass.ru/interviews/11244217**](https://tass.ru/interviews/11244217)

**Похожие сообщения:**

[**Yakutia-daily.ru, Якутск, 28 апреля 2021, Глава Якутии предложил расширить дальневосточную ипотеку на ИЖС**](https://yakutia-daily.ru/glava-yakutii-predlozhil-rasshirit-dalnevostochnuyu-ipoteku-na-izhs/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 27 апреля 2021, Айсен Николаев: Якутск стал IT-столицей ДФО, в планах - стать креативным центром**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249797989)

[**Якутия 24 (yakutia24.ru), Якутск, 27 апреля 2021, Айсен Николаев: Якутск стал IT-столицей ДФО, в планах - стать креативным центром**](http://yakutia24.ru/news/politika/57764-ajsen-nikolaev-yakutsk-stal-it-stolitsej-dfo-v-planakh-stat-kreativnym-tsentrom)

[**SakhaTime (sakhatime.ru), Якутск, 27 апреля 2021, Айсен Николаев: Якутск стал IT-столицей ДФО, в планах - стать креативным центром**](https://sakhatime.ru/politics/33226/)

[**News.Ykt.Ru, Якутск, 27 апреля 2021, Якутск - IT-столица, поддержка якутского кино, мост через Лену начнут строить в 2021 году. Айсен Николаев дал большое интервью ТАСС**](https://news.ykt.ru/article/119547)

Infopro54.ru, Новосибирск, 27 апреля 2021

Количество объявлений о продаже новых квартир в Новосибирске выросло в 1,7 раза

При этом интерес покупателей к недвижимости начал постепенно ослабевать.

Эксперты новосибирского рынка недвижимости зафиксировали значительный рост спроса и стоимости практически всех видов жилья в первом квартале 2021 года. По данным "Авито Недвижимость", в Новосибирске количество объявлений о продаже новых квартир выросло в 1,7 раза (по сравнению с первым кварталом 2020 года) и на 7% за первый квартал 2021-го. Средняя стоимость квартир за год выросла на 22%, а за квартал - на 3%. Средняя цена за квадратный метр на начало апреля составила 77 128 рублей.

При этом интерес покупателей к недвижимости начал постепенно ослабевать. По итогам последних трех месяцев спрос оказался на 6% ниже, чем в первом квартале 2020 года и на 14% ниже, чем в четвертом квартале того же года. Эксперты сервиса объясняют это тем, что многие уже воспользовались выгодными ипотечными предложениями.

- Ажиотаж, который возник на рынке купли-продажи жилой недвижимости в 2020 году из-за скачков валютных курсов и появления льготных ипотечных кредитов для новостроек, по итогам первого квартала 2021 года уступил место постепенной стабилизации, - прокомментировал Дмитрий Алексеев, руководитель направления первичной и загородной недвижимости в "Авито Недвижимости".

В 2020 году предложение недвижимости комфорт-класса в Новосибирске резко выросло

По оценке эксперта агентства недвижимости ООО "Жилфонд" Григория Якобсона, цены на рынке новостроек Новосибирска с начала 2021 года выросли на 15%, спрос - на 20%. Но этот рост почти не отразился на количестве сделок по новостройкам.

- Предложение практически не выросло. Кроме того, оно меняет структуру: застройщики в основном переходят на комфорт-класс из эконом-сегмента, поэтому средние цены и объем рынка в денежном выражении растут, - комментирует Якобсон. - На сегодняшний день минимальная стоимость за квадратный метр в Кировском районе, на улице Бронной в ЖК "Просторный" - 55 тысяч рублей. Максимальные цены за квадратный метр зафиксированы ЖК "Жуковка" - 280 тысяч рублей.

В минувшем квартале большую часть рынка новостроек занимали однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Единственный сектор, где предложение заметно увеличилось - рынок студий (в 1,4 раза за квартал). Эксперты не исключают, что рост в этом сегменте вызван снижением платежеспособности населения на фоне пандемии.

- Часто, в ущерб семейному бюджету, люди стремятся выбрать жилье комфорт-класса, а не эконом. Здесь не только естественное желание завтра жить лучше, чем вчера. Решения принимаются также под влиянием рекламы, пропаганды: "нужно инвестировать в будущее, улучшать жилищные условия, повышать уровень жизни". Плюс на выбор оказывает влияние льготная ипотека, - заявил Якобсон.

Эксперты констатируют, что на рынке по-прежнему наблюдается устойчивый тренд на повышение стоимости нового жилья. Основные факторы - это рост себестоимости строительства, вызванный высокими темпами инфляции, постепенным переходом отрасли на проектное финансирование, подорожанием материалов, возросшими расходами застройщиков и колебаниями курсов валют, а также дефицитом новых объектов для продажи. Ключевую роль в столь существенном повышении цен играют и льготные условия при выдаче ипотеки.

Как предположили эксперты, ожидать снижения цены на рынке новостроек в ближайшей перспективе не стоит. Программу льготной ипотеки, возможно, продлят или добавят аналогичную для вторичного жилья. С другой стороны, возможно появление новых программ стимулирования покупательского спроса от застройщиков: введение специальных условий, системы скидок или предложений ипотеки по сниженным ставкам.

Между тем, по данным аналитического центра Циан, в трети городов (9 из 24) льготная ипотека уже не работает - экономия сошла на нет из-за роста цен в течение года. В Новосибирске при старте программы по льготной ипотеке были доступны 43% квартир. После повышения лимита до 6 млн рублей - 95% квартир, спустя год действия программы 90%. Для сравнения, в Красноярске 55% квартир на старте, 96% после повышения лимита и 75% спустя год.

По данным регионального управления Росреестра, за первые три месяца 2021 года в области зарегистрированы почти 8 договоров участия в долевом строительстве, это на 71% больше аналогичного периода прошлого года (4624), из них 74% (5865) - с привлечением кредитных средств и средств целевого займа. В ведомстве за один день регистрируются более 140 сделок на первичном рынке, что в два раза превышает ежедневный показатель прошлого года. С начала этого года около 7 тысяч участников долевого строительства оформили свои права собственности в отношении построенных объектов недвижимости, что аналогично периоду 2020 года.

[**https://infopro54.ru/news/kolichestvo-obyavlenij-o-prodazhe-novyx-kvartir-v-novosibirske-vyroslo-v-17-raza/**](https://infopro54.ru/news/kolichestvo-obyavlenij-o-prodazhe-novyx-kvartir-v-novosibirske-vyroslo-v-17-raza/)

Золотой Рог, Владивосток, 27 апреля 2021

Федералы застроят Приморье

Как скажется экспансия крупных девелоперов на рынке недвижимости края

Приморский край становится все более привлекательным для федеральных застройщиков. Девелоперы вступают в кооперации с местными компаниями, арендуют земельные участки, берут миллиардные кредиты. Чем регион привлекает "московских гигантов" и как сложившаяся ситуация скажется на рынке недвижимости - разбирался "Золотой Рог".

"Запуск масштабной программы строительства комфортного, надежного и при этом доступного жилья, является нашей приоритетной задачей. На Дальнем Востоке реализуется программа льготной ипотеки с самыми низкими в стране процентными ставками. Новостройки пользуются высоким спросом. Президентом поставлена задача увеличить объемы ввода в эксплуатацию жилых домов на Дальнем Востоке в 1,6 раз - до 3,3 млн кв. м в год", - сказал министр по развитию Дальнего Востока и Арктики Алексей Чекунков по итогам послания президента Владимира Путину Федеральному Собранию.

Ранее и сам глава государства неоднократно намекал на необходимость развития рынка жилья на Дальнем Востоке.

Ведь все меры поддержки ипотечного кредитования, запущенные за последние годы, лишь подстегнули спрос, как следствие - спровоцировали рост цен.

Для того, чтобы снизить стоимость недвижимости, необходимо увеличить количество строящегося жилья. Пока что Приморский край входит в перечень регионов с наименьшей концентрацией застройщиков. Средняя маржа девелопера - почти 44%. Для сравнения, маржа застройщиков в Мурманской области - 7%, в Сахалинской области - 18%, в Республике Коми и вовсе отрицательна - минус 7,2%.

Предполагается, что решить сложившуюся в Приморье ситуацию помогут федеральные застройщики. Работу в крае уже начали компании "ПИК", "Талан", "Wainbridge" и "Девелопмент-Юг".

Группу компаний "ПИК" называют крупнейшим застройщиком России. На сегодняшний день компания реализует проекты в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Тюмени, Ростове-на-Дону, Новороссийске, Ярославле, Калуге и Обнинске. Сейчас организация относится к системообразующим предприятиям российской экономики.

С начала своей деятельности в 1994 году компания построила около 23 миллионов квадратных метров жилой недвижимости. За 2021 год объем реализации недвижимости увеличился на 32% - до 86 миллиардов рублеи, уже построено 39 новых корпусов в Московском регионе, Обнинске, Ярославле и СанктПетербурге (за 3 месяца 2020 года компания закончила 20 корпусов). Общая площадь недвижимости, выведенной на продажу за последние четыре месяца - более 609 тысяч квадратных метров.

В августе 2020 года ГК "ПИК" через кипрские офшоры приобрела 10,63 га на Патрокле во Владивостоке. Стоимость лота - около 320 миллионов рублей.

По проекту, на земельных участках должны быть возведены шесть 17-этажных и шесть 9-этажных жилых домов. Также предусмотрены инфраструктурные объекты - три трансформаторные подстанции, водопроводная насосная станция, магазины и две многоярусные парковки. Ранее сообщалось, что компания приступит к активным работам уже в начале 2021 года, однако пока, судя повсему, никаких мероприятий не ведется.

В марте тот же связанный с ГК "ПИК" кипрский офшор приобрел семь бывших корпусов ДВГТУ на улице Борисенко, сумма сделки - 172 миллиона рублей. Площадь участка - 3,38 гектара.

По слухам, ГК "ПИК" намерена взяться и за застройку в районе Дальпресса во Владивостоке. В рамках закона о комплексном развитии территории (КРТ), частный сектор в том месте планируют снести, жителей переселить, а на освободившейся территории возвести новый ЖК. Земля в том районе стоит недешево, так что и жилье вряд ли можно будет отнести к категории "доступное".

Компания "Талан" работает на рынке недвижимости уже 19 лет. Сейчас девелопер реализует проекты в десяти городах России - Ижевске, Уфе, Перми, Хабаровске, Набережных Челнах, Тюмени и других.

В 2019 году "Талан" первой из федеральных застройщиков начала работу во Владивостоке. В марте 2021 компания получила разрешение на строительство дома в районе Патрокла. Девятиэтажная "свечка" рассчитана на 103 квартиры, средний метраж которых - 52-86 квадратных метров.

Финансирование для реализации проекта в размере 2,1 миллиарда рублей предоставил банк ДОМ.РФ.

Корпорация "Девелопмент-Юг" основана в 1995 году в Краснодаре. За это время она успела ввести в эксплуатацию более 2 156 000 квадратных метров жилья. Сегодня компания действует в Краснодаре, Перми, Ростове-на-Дону, Батайске, Астрахани, Владивостоке и Нижнем Новгороде.

К реализации проектов во Владивостоке девелопер приступил в 2020 году, когда приобрел 2,4 га в районе Патрокла на аукционе ДОМ.РФ. Причем за земельные участки застройщик расплатился долями в будущих домах.

Еще один жилой комплекс, состоящий из четырех 25-этажных домов, появится в районе Змеинки. В ближайшее время компания приступит к активному этапу работ по возведению объектов. Финансирование обоих проектов обеспечил банк ДОМ.РФ.

"Портфель нашей компании состоит из передовых для региона и страны проектов. Мы стремимся строить максимально комфортные и качественные дома.

Один из таких проектов - жилой комплекс в районе бухты Патрокл. Финансирование от уполномоченного в сфере жилищного строительства банка позволяет нашей компании сосредоточиться на строительных работах, гарантирует возведение домов в срок", - отметил вице-президент - руководитель Приморского филиала "Девелопмент Юг" Петр Селиванов.

Компания "Wainbridge" - пока что новичок на рынке недвижимости в Приморье.

Однако несложно предположить, амбиции у девелопера определенно имеются.

С момента основания в 2008 году компания реализовала около 30 проектов в Лондоне, Нью-Йорке, Париже и других городах Франции. В России застройщик развивает инициативы лишь в двух городах - Москве и Владивостоке. Во Владивостоке "Wainbridge" является содевелопером жилого комплекса "Новатория", который возводит компания "Ареал-Недвижимость", прежде построившая ЖК "Маринист" в самом центре города.

"Интерес к Владивостоку как к потенциальной площадке для развития нашего бизнеса присутствовал всегда, поэтому проект здесь был вопросом времени. С "АреалДевелопмент" мы сотрудничаем уже много лет: выступали консультантами на знаковом для города проекте - реконструкции Владивостокского ГУМа, участвовали в создании концепции прогрессивного жилого комплекса "Маринист", завершенного в прошлом году", - отметил президент "Wainbridge" Internation" Майкл Белтон.

Судя по заявлениям представителей Wainbridge, компания продолжит сотрудничество с "Ареал-Девелопмент", либо же начнет действовать в Приморье самостоятельно.

В ноябре прошлого года СМИ сообщали о планах южнокорейской "LH Сorporation" возвести 1,3 миллиона квадратных метров жилья и инфраструктуры на острове Русский. Однако официально эти данные инвестор не подтвердил, и на текущий момент никакой конкретной информации по проекту нет.

Несмотря на растущий интерес федеральных застройщиков к Приморью, эксперты сомневаются что это заметно скажется на уровне цен в регионе. По крайней мере, на текущий момент предпосылок к снижению стоимости жилья не наблюдается.

Директор "Городского риэлторского центра" Сергей Косиков считает, что появление федеральных застройщиков на рынке недвижимости Владивостока заметно не скажется на уровне цен на жилье в регионе.

"Масштабы строительства у них не самые большие, цены - не низкие. Кроме федеральных, есть и местные игроки, которые запускают большие комплексные проекты. К тому же владивостокские застройщики давно привлекают к реализации совместных проектов федеральных девелоперов, но это особо не афишируется", - сказал Сергей Косиков.

В лучшем случае, по его словам, рост цен на недвижимость во Владивостоке лишь замедлится. Кроме того, дополнительная конкуренция на рынке заставит застройщиков уделять больше внимания качеству проектов - наличию всей необходимой инфраструктуры, их расположению и внешнему виду, а покупатели смогут быть более придирчивыми при выборе жилья.

Он подчеркнул, что начало работы федеральных девелоперов в Приморье свидетельствует скорее об общей ситуации в России - на рынках европейской части страны "гигантам" уже тесно.

Последние годы цены на недвижимость в Приморье стабильно растут.

По данным консалтингового агентства "Индустрия-Р", в 2020 году средняя цена недвижимости на первичном рынке выросла на 15%.

"Большой рост на рынке первичного жилья, вероятно, связан с введением схемы эскроу-счетов, при которой средства дольщиков до момента сдачи дома хранятся на специальных счетах, а строительство ведется за счет собственных и заемных средств застройщика", - отметили аналитики "Индустрия-Р".

По данным агентства недвижимости "Этажи", средняя цена на рынке первичного жилья во Владивостоке на данный момент - порядка 120 тысяч за квадратный метр. Еще в прошлом году квартиру в новостройке можно было приобрести в среднем за 100 тысяч за "квадрат". Но в феврале произошел резкий скачок: "однушки" и "двушки" теперь стоят около 120 тысяч за "квадрат", "трешки" - около 145 тысяч.

Несложно заключить, что ситуация на рынке недвижимости в Приморье вряд ли заметно изменится в ближайшие пару лет. Стоимость квартир взвинтили льготные ипотечные программы и введение экскроусчетов, а застройщикам - будь то "федералы" или региональные компании - очевидно невыгодно заниматься демпингом и строить жилье по цене ниже рыночной. Стоит учитывать и то, что себестоимость строительства на Дальнем Востоке выше, чем в западной части России - это и бОльшие зарплаты, и более дорогие материалы, а также расходы на логистику. Таким образом, недвижимость в Приморье точно будет дороже, чем в среднем по стране.

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 27 апреля 2021

Покупка на будущее

Автор: Привалов Олег

Инвестиционные сделки

Кризис традиционно увеличивает долю инвестиционных покупок на первичном рынке жилья. У некоторых застройщиков в прошлом году доля инвестиционных сделок доходила до 40%. Но в этом году, полагают эксперты, данный показатель станет существенно меньше.

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании "Бест-Новострой", считает, что в целом количество инвестиционных покупок на рынке новостроек существенно выросло в 2020 году. По ее мнению, это связано с несколькими факторами. Во-первых, с текущей динамикой цен на жилье: стоимость квадратного метра практически во всех сегментах жилья в прошлом году значительно поднялась. Во-вторых, интерес к вложениям в недвижимость стимулировали и снижающиеся ставки по банковским депозитам. Многие из тех, кто ранее имел существенные рублевые сбережения, предпочли конвертировать их в "твердую" валюту - новостройки, поскольку с учетом динамично растущих цен они обеспечивали большую доходность. В-третьих, росту инвестиционных покупок способствовала и льготная ипотека. При текущих ставках и растущих ценах на недвижимость вложения в новостройки стали выгодны даже с учетом кредитного плеча.

Екатерина Пчелкина, начальник отдела маркетинга холдинга РСТИ ("Росстройинвест"), говорит: "Доля инвесторов в 2020 году, согласно опросам наших покупателей, составила около 20%. Еще около 5% покупателей улучшают жилищные условия посредством реализации многоступенчатого жилищного проекта: покупают квартиру на перспективу, пока не определившись, для себя или для того, чтобы в дальнейшем ее продать и купить большую по площади или в лучшем районе. Около половины всех инвестиционных сделок прошло с привлечением ипотеки, количество таких покупателей выросло за счет программы льготной ипотеки. Более трети всех наших клиентов приобрели квартиру на условиях стопроцентной оплаты, еще 15% - в рассрочку".

Никита Пальянов, директор по маркетингу ГК "Абсолют Строй Сервис", сообщает: "В нашем проекте "Георг Ландрин" объем инвестиционных сделок за 2020 год увеличился на 20% и составил 42% от общей доли реализаций. Мы отметили, что каждая вторая покупка недвижимости совершалась с целью ее дальнейшей переуступки. В целом ситуация по рынку Петербурга в прошлом году была сопоставима с приведенными показателями. Доля инвестиционных покупок росла в среднем на 15-20% и занимала от 15 до 50% в зависимости от проекта".

Локальные события

Оксана Кравцова, совладелец и генеральный директор ГК "Еврострой", увязывает колебания доли инвестпокупок и с более локальными событиями: "Новый всплеск покупательской активности со стороны инвесторов начался после новостей о том, что Международный экономический форум вновь пройдет в Петербурге в июне 2021 года. После этих сообщений номерной фонд в гостиницах исчерпал себя буквально за несколько дней, а апарт-отели стали отличной альтернативой для размещения делегатов форума".

Генеральный директор ГК "Атлант" Иван Мотохов рассказывает о московском опыте: "Доля инвесторов в новостройках столичного региона росла в течение конца первого и всего второго полугодия 2020 года. К середине года показатель составлял 30%, а в проектах на старте продаж - около 50%. Стоит отметить, что этот инвестиционный ажиотаж во многом обеспечен не профессиональными инвесторами, а физлицами, в том числе, не имеющими опыта вложений в недвижимость. Спрос со стороны этой категории покупателей новостроек обусловлен стремлением сохранить накопления в условиях слабого рубля и низких ставок по депозитам. Таких инвесторов на рынке за год стало в 2,5-3 раза больше".

Генеральный директор агентства Tweed Ирина Могилатова добавляет: "Мы заметили, что на рынок элитой недвижимости вернулись инвесторы, сигналом для них стал ажиотаж на рынке новостроек эконом- и бизнес-класса. Их можно поделить на две группы. Самую многочисленную (до 60%) формируют покупатели, которые приобретают недвижимость "про запас" и для личных целей. Например, для подрастающих детей или с целью расширения жилплощади в перспективе. Ко второй группе относятся инвесторы, покупающие новостройки под бизнес. Они входят в проект на котловане и выходят из него, когда дом достроен. Сейчас доля инвестиционных сделок с элитными новостройками приближается к 40%, а чуть более года назад их было 10-12%. Думаю, к сентябрю ситуация стабилизируется, и к концу года доля инвесторов вернется на уровень начала 2000-х годов (тогда она составляла примерно 30%)".

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, полагает, что доля инвестиционных сделок составляет около 5%, этот показатель остается стабильным на протяжении последних трех лет.

Петр Войчинский, генеральный директор "МК-Элит", согласен с коллегой. Он говорит, что последний бум инвестиционных покупок жилья наблюдался в 2010 году. С тех пор инвестиции в недвижимость составляют стабильную долю инвестиций - это по-прежнему наиболее понятный россиянам способ сбережения средств, - но ощутимо сегмент не меняется. "В этом году инвестиционных покупок на рынке первичного жилья стало заметно меньше. Сказывается общий рост цен, который, судя по всему, еще продолжится. Поэтому большинство сделок - это приобретение жилья для себя", - отмечает эксперт.

Разница сократилась

Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании "Главстрой Санкт-Петербург", считает, что доля инвестиционных сделок до 2020 года на рынке масс-маркета составляла около 10%. Пандемия, экономическая и политическая нестабильность вернули на рынок людей, желающих не столько приумножить, сколько сохранить накопления. "Сегодня инвестиционный спрос сохраняется, до 15% сделок на рынке новостроек массового сегмента Петербурга и Ленинградской области совершается с целью вложения средств", - уверен эксперт. Он замечает при этом, что с переходом на продажи через счета эскроу разница в стоимости жилья на этапе котлована и ввода, которая была ощутима, сократилась. Поэтому большую часть рантье составляют инвесторы, покупающие квартиры для сдачи в аренду, а не в расчете на рост цены по мере строительной готовности объекта. "Как правило, частные инвесторы ориентируется на наиболее доступные по стоимости форматы жилья - студии, однокомнатные квартиры. Также спросом пользуются компактные квартиры с несколькими комнатами, например, двушки площадью до 50 кв. м. Такие квартиры можно сдавать семейным парам, а в дальнейшем, при необходимости, продать", - рассуждает господин Ефремов.

Всеволод Глазунов, директор по маркетингу Legenda, добавляет: "Инвестиционные сделки были, есть и будут всегда. Различаются лишь стратегии и цели инвестирования. Одна стратегия - покупка на старте по самой низкой цене с целью дальнейшей продажи актива в конце строительства. Вторая - стратегия сохранения накоплений, инвестиции в будущее, когда вкладываешь в качественные современные объекты, которые не потеряют свою актуальность на долгие годы. Третья стратегия - инвестиция в перемены в жизни: мало кто знает, что в прошлом году в Петербурге доля инвестиционных покупок со стороны иногородних клиентов составила более 35%, и эта тенденция только развивается. Никуда не делась стратегия вложения в доходную недвижимость с целью сдачи в аренду - потенциал этого сегмента рынка по-прежнему высок. Все эти категории инвесторов важны и нужны девелоперам и представляют значимую составляющую продаж".

По мнению господина Пальянова, основной объем инвестиционных сделок был заключен частными непрофессиональными инвесторами, обычными потребителями, стремящимися сохранить накопления. Профессиональные инвесторы больше ориентированы на рынок коммерческой недвижимости.

"Следствием высокой активности инвесторов может стать перенасыщение рынка вторичной недвижимостью уже через два-три года, когда основной объем новостроек, строящихся сегодня, будет введен в эксплуатацию", - прогнозирует эксперт.

Участники рынка говорят, что для застройщика принципиально нет никакой разницы, для каких целей приобретается недвижимость. Чем быстрее он реализует имеющийся у него объем недвижимости по запланированным ценам, тем лучше будет для него. "Как таковой конкуренции подобные лоты для их продаж не составляют. И хотя зачастую инвестиционные квартиры, которые перепродают на завершающей стадии строительства по договору переуступки, более ликвидны (за счет лучшей планировки или вида из окна), чем оставшиеся в продаже лоты, их в целом не так много. После сдачи дома в эксплуатацию инвестиционные квартиры чаще всего реализуются спустя пять и более лет, а к этому моменту застройщик уже полностью реализует свои объемы", - указывает госпожа Доброхотова.

Дело фондов

Следует отметить, что в Европе тоже есть инвестиционные сделки по приобретению строящейся недвижимости. Однако, как правило, покупателями там выступают инвестиционные фонды. Мария Черная, генеральный директор ООО "Бонава Санкт-Петербург", говорит: "В Европе Bonava активно работает с инвесторами, но не с физическими лицами, а с инвесткомпаниями и пенсионными фондами, и последние являются крупными игроками рынка жилой недвижимости. Эти компании и фонды приобретают жилые комплексы целиком или частично для последующей сдачи в долгосрочную аренду. В Северной Европе и в Германии подобная бизнес-модель довольно распространена, так как жилье стоит дорого, и многие принимают решение арендовать, не обременяя себя покупкой дорогостоящей недвижимости. Мы надеемся, что постепенно наш рынок тоже наполнится профессиональными и институциональными арендодателями. В Петербурге у нас был подобный опыт, когда секции в жилых комплексах Skandi Klubb и "Шведская крона" были выкуплены финским инвестором".

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, говорит, что в 2021 году доля инвестиционных покупок на рынке жилья качественно изменилась. Объем инвестиционных сделок значительно отличается в зависимости от сегмента. "Так, в высоком сегменте доля таких сделок всегда больше, в отличие от масс-маркета и комфорт-класса, откуда инвестсделки практически ушли", - добавляет она.

"На 2021 год мы прогнозируем снижение объема инвесторов на рынке первичного жилья. На сегодня рост цен нивелировал выгоду от субсидированной ипотеки, а максимальная маржа, которую можно будет получить, приобретая в 2021 году квартиру на этапе котлована, может составить 30%, тогда как в прошлом году (во время ажиотажного спроса) в некоторых проектах капитализация составляла до 100%", - замечает господин Пальянов.

"Скорее всего, после сворачивания льготной ипотечной программы инвестиционный спрос вернется к уровню в 5-10%. Полагаю, ожидать прежнего масштабного бума инвестиционных покупок в ближайшие годы не стоит", - резюмирует господин Ефремов.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4791116**](http://www.kommersant.ru/doc/4791116)

Конкурент # Владивосток, Владивосток, 27 апреля 2021

"Мыльные" прогнозы недвижимости

Автор: Мацовская Анна

Когда "лопнут" раздувшиеся цены

Поддерживаемый государством платежеспособный спрос на новостройки привел к перераспределению спроса и резкому росту цен на первичном рынке недвижимости Владивостока. Цены на "вторичке" стали подтягиваться за ними. В этом году качели продолжаются.

В 2020 г. никто не хотел упустить возможность обновить квадратные метры. "Но в авральном режиме разобрали все доступное жилье", - считает Алексей Исаков, генеральный директор ООО "СЗ "ДаВинчи Групп".

Переживания относительно экономико-политической ситуации внутри страны были мощными аргументами для того, чтобы вложить деньги в недвижимость. Квартиры раскупали на будущее, для инвестиций или для детей на перспективу.

"Во Владивостоке достаточно примеров, когда, занимаясь суточной арендой для азиатов, вы могли окупить квартиру за четыре года! Представляете: берете ипотеку, четыре года ваша квартира приносит сверхдоход, и примерно через 48 месяцев гасите полностью кредит", - привел расчеты Владимир Закурко, директор ГК "Метры".

Драйверами выступили масштабная государственная поддержка рынка - через ипотечные программы для населения - и совершенствование нормативно-правовой базы для строительной отрасли. "Люди получили больше защиты от недобросовестных застройщиков и, конечно, льготную ипотеку. В результате значительно снизились риски вложения своих средств", - указывает Евгений Пименов, генеральный директор ГК "Армада".

Впервые в истории

Ситуация оказалась очень удобной для застройщиков. "У девелоперов, благодаря проектному финансированию, появился удобный план-график строительства, в рамках которого сроки по возведению жилого объекта сокращаются, по моим подсчетам, с 36 до 18 месяцев, то есть вдвое", - говорит Олег Пикалов, директор компании "Стройзаказ".

То, что данные инициативы приводят к существенному удорожанию квадратного метра - вторичный эффект. "Польза от ипотек с господдержкой перекрывает все негативные факторы. Сегодня при покупке квартиры стоимостью 4 млн рублей ежемесячный средний платеж по кредиту составляет около 20 тыс. рублей, а общая переплата за 15 лет - всего 400 тыс.", - считает Пикалов.

Между тем только в марте цены на вторичное жилье подросли еще на 1,2%, и средняя стоимость квадратного метра достигла уже 147,1 тыс. руб. Средняя стоимость "квадрата" в новостройках составляла 139,9 тыс. руб.

"Еще недавно квартира без отделки в сегменте экономкласса оценивалась застройщиком в районе 90 тыс. рублей за 1 кв. м. Сейчас такая же квартира стоит от 120 тыс. рублей и выше. Путем простых вычислений мы видим, что за каких-то два года в среднем "квартирный вопрос" подорожал на 1,5-2 млн рублей. Однокомнатная квартира, которая в среднем по городу стоила 3 млн рублей, сейчас продается за 5 млн", - подсчитала Марина Оборожная, президент ассоциации риелторов "Приморская палата недвижимости".

Впервые в истории рынка недвижимости Владивостока цены на вторичном рынке стали "тянуться" за новостройками. "Раньше такого не наблюдалось. Сейчас разница в стоимости недвижимости на вторичном и первичном рынках небольшая - не более 10-15 тыс. рублей за "квадрат", - говорит Сергей Косиков, директор АН "Городской риелторский центр" . - И в прошлом году мы видели, как основной спрос фактически "перетекал" с первичного рынка на вторичный и обратно. Это было связано, прежде всего, с колебаниями цен. Главный критерий, по которому люди предпочитают уже готовое жилье: им надо где-то жить, а также выбор места проживания с уже сложившейся комфортной инфраструктурой".

Владимир Закурко: "Спрос на "вторичку" очень высокий. Чаще всего квартиры на вторичном рынке выигрывают локацией с реально развитой инфраструктурой, вторичное жилье можно сразу после покупки сдавать в аренду и вообще - купить его по ипотеке без первоначального взноса".

А лексей Исаков: "Все больше и больше людей покупают жилье в целях дальнейшей продажи, как инвестиционное. И, как правило, такие квартиры попадают уже в статистику по вторичному рынку жилья".

Спрос растекался волнами

Как ни парадоксально, не только льготная ипотека играла на рынке недвижимости. Еще одним фактором роста продаж стала пандемия COVID-19. В условиях длительной неопределенности многие предпочитали вложить накопления, хранившиеся до этого на банковских счетах, в жилье.

"Первую волну таких покупателей рынок пережил примерно с мая по сентябрь, во время строгого карантина", - поясняет Андрей Артамонов, - и после введения послаблений началась вторая: люди, на долгое время запертые в своих квартирах всей семьей, захотели расширить жилплощадь, стали стремиться к тому, чтобы у каждого члена семьи было свое личное пространство. В связи этим укрепился спрос на квартиры большой площади, а также на загородную жизнь в собственных домах. Эта тенденция все еще сохраняется".

Евгений Хрулев, директор "СЗ Талан-Владивосток" , отмечает, что в апреле - мае 2020-го большинство

девелоперов ощутили существенное снижение спроса в сравнении с данными аналогичного периода 2019 г. Но после введения программы льготного ипотечного кредитования интерес к приобретению недвижимости заметно вырос, и застройщики почувствовали себя увереннее.

"Россияне, взволнованные падением рубля и пандемией, вкладывали свои сбережения в квартиры. К осени 2020 г. мы вернулись к среднегодовым показателям, а в некоторых регионах даже превысили их. В настоящее время рынок продолжает расти, и мы ожидаем, что этот процесс продолжится еще некоторое время. Однако уже к осени 2021 г. разрыв между запросами продавцов и финансовыми возможностями покупателей может достичь критических величин", - говорит Хрулев.

Маржа зашкаливает

Этому будет способствовать удорожание стройматериалов. Резко подскочили цены на металл, бетон, комплектующие.

Олег Пикалов: "На мой взгляд, это ничем не обоснованное повышение. Скажем, если у меня в проекте 1,5 тыс. тонн арматуры, в октябре того года я заплатил бы за них 60 млн рублей. А в марте этого за тот же объем плачу 100 млн рублей. Переплата в 40 млн (4%) закладывается в себестоимость".

Переход на эскроу-счета также вынуждал застройщиков корректировать стоимость продаваемых квартир. "Мы полагаем, что пик еще не достигнут, некоторое время цены еще будут расти, но темп роста уже снизился, и вскоре ситуация на рынке стабилизируется", - говорит Евгений Хрулев.

Кроме того, стоимость земельных участков, подходящих под застройку, увеличилась примерно на 50%. "Это еще один фактор роста цен в сегменте новостроек", - говорит Олег Пикалов. - Если предположить, что расходы на земельный участок в рамках всего проекта составляют около 10%, то общее удорожание от себестоимости строительства будет в пределах 2,5%. Таким образом, при суммировании всех дополнительных расходов застройщиков мы видим, что общая компенсационная нагрузка на себестоимость одного жилого объекта будет на 15-17% выше прошлогодних показателей.

Однако застройщики внакладе не остаются. Олег Пикалов признается, что рентабельность на рынке очень высока, не менее 100% от себестоимости строительства. Поэтому количество застройщиков, привлекаемых высокой маржинальностью, продолжает увеличиваться.

"Несмотря на реальное увеличение расходов застройщиков в пандемию, стоимость продажи квартир тоже выросла процентов на 40. То есть застройщики себе в убыток, естественно, не работают, это очевидно. При увеличении собственных статей расходов при строительстве данные убытки девелоперы вынуждены закладывать в цену квадратного метра. Тем более в условиях, когда на квартиры есть отложенный спрос", - говорит директор "Стройзаказа".

Проблема в том, что строительный рынок все никак не может удовлетворить потребность жителей в жилье. "Для застройщиков, которые работают с проектами комплексной застройки и стремятся к большим объемам, как "DNS Девелопмент", главной проблемой становится отсутствие земли, а даже если нужный земельный участок куплен - инфраструктуры, - говорит Андрей Артамонов, коммерческий директор ГК "DNS Девелопмент". - Строительство дорог, прокладка инженерных коммуникаций требует не только существенных вложений со стороны девелопера, но и растягивает проект во времени. Именно это не позволяет сделать стоимость квадратного метра более демократичной в текущих условиях".

Отыграть можно?

Евгений Пименов полагает, что стоимость квадратного метра нового жилья сегодня является всего лишь индикатором состояния рынка: "Если проанализировать рост цен за эти годы на материалы, работы, энергоресурсы и т. п., то становятся сразу понятны и объяснимы эти изменения. Если раньше при каждом финансовом кризисе значительно поднималась стоимость материалов импортного производства, то сейчас себестоимость растет по всем статьям, включая строительно-монтажные работы, из-за отсутствия квалифицированной рабочей силы. Существенно увеличивает себестоимость услуга банка - проектное финансирование.

Таким образом, причиной произошедшего рывка цен на новое жилье стала синергия двух факторов: созданных государством возможностей для покупателей и сложности у строителей - пандемия, рост цен на материалы, банковское кредитование, отсутствие земельных участков. Этот баланс позволяет развивать строительную отрасль, но значительное удорожание бьет по карману покупателей".

"Чтобы отыграть стоимость квартир вниз, необходимо довести ежегодные объемы строительства жилья во Владивостоке от 500 тыс. до 1 млн кв. м в год", - уверен Борис Поздняков, председатель совета директоров ГК "Эскадра" . В настоящее время среднегодовой объем ввода нового жилья в столице Дальнего Востока - около 300 тыс. кв. м (включая ИЖС).

Сможет ли приход новых игроков, в том числе федеральных, изменить сит уацию? "Это не будет иметь большого значения. Не насытят они за полгода рынок квартирами", - считает Борис Поздняков.

Владимир Закурко: "Вряд ли конкуренция будет отражена на стоимости квадратного метра. Цены растут не столько от количества спроса, сколько от себестоимости. Но конкуренция будет диктовать такие бонусы, как использование современных тенденций при строительстве, отличительно новое благоустройство. Застройщики сейчас будут добавлять больше "плюшек", чтобы привлечь внимание покупателей".

Владимир Исаков, председатель совета Ассоциации застройщиков Владивостокской городской агломерации: "Если рассуждать о заходе в Приморье федеральных компаний, не думаю, что новые игроки существенно повлияют на стоимость квартир в регионе. У крупных застройщиков, помимо очевидных преимуществ, есть и определенные проблемные аспекты. Например, высококвалифицированная команда, умение планировать, проектировать, плюс грамотный маркетинг - это, безусловно, преимущества. Однако отсутствие возможностей в выстраивании вертикальной цепочки себестоимости может стать для них значимым препятствием в попытке демпинговать цены на строящиеся объекты. В целом ожидать резкого переполнения рынка жилой недвижимостью я бы не стал, потому что проекты выходят не в едином моменте времени, но по определенному графику. И даже двукратное увеличение объемов рынок спокойно отыграет".

Чего ждать?

В этом свете эксперты настраивают потенциальных покупателей "потерпеть еще 3-5 лет", и цены пойдут на снижение.

Борис Поздняков: "В сложившихся условиях, несмотря на то, что ажиотажный спрос, созданный в рамках беспрецедентных ипотечных программ, снижается, рынок недвижимости в части покупательской активности стабилизируется. Но только при насыщении рынка новыми жилыми объектами и в условиях создания повышенной конкуренции среди компаний-застройщиков года через три цены на жилую недвижимость выровняются, а лет через пять стоимость квадратного метра во Владивостоке перестанет расти значительно. При этом налоговая нагрузка на строительную отрасль, скорее всего, будет увеличена, а маржинальность застройщиков упадет".

Алишер Аббасов, генеральный директор ИСК "Система" : "Вывод новых жилых объектов на рынок имеет отлагательный характер: на то, чтобы застройщику приобрести участок и запроектировать, необходимо 2-3 года. Чтобы насытить рынок достаточным объемом квадратных метров, потребуется от 3 до 5 лет. Особенно это касается самого востребованного у населения сегмента в недвижимости - квартир экономкласса. Сейчас мы являемся свидетелями редкого явления - дисбаланса высокого спроса и дефицита предложений. А пока в течение года-двух цена на недвижимость будет продолжать расти, в том числе в связи с удорожанием себестоимости строительства".

Владимир Исаков: "Что касается ценовой политики в секторе жилой недвижимости, действительно, растущая себестоимость строительства не могла не отражаться на цене "квадрата".

В 2020 г. существенно вырос в цене металл. Перекрытие границ стало одной из причин усиления кадрового дефицита в строительной отрасли, соответственно, произошло двукратное удорожание рабочей силы. Эти факторы, включая дисбаланс спроса - предложения, не способствовали коррекции цен на квартиры во Владивостоке.

Кроме того, в силу ограниченности размера земельных участков девелоперы вынуждены строить все больше домов со стилобатами, что тоже автоматически делает их дороже. Таким образом, я бы не стал говорить об ощутимом снижении стоимости квадратного метра в этом году.

Однако постепенное увеличение проектов будет "давить" на цену, особенно в определенных районах, где конкуренция среди застройщиков очень высока. Особенно если развернется масштабная стройка в районе Де-Фриза, где предполагаемая стоимость квартир будет ниже цены городских локаций. В некоторых сегментах снижение стоимости может достигнуть порядка 20%. Но когда именно это произойдет, прогнозировать сложно, может быть, в конце текущего года, возможно - в следующем. Что касается покупательской активности, ажиотаж здесь заметно спал. Однако присутствие льготных ипотечных продуктов в сегменте жилой недвижимости будет продолжать поддерживать спрос, и "обрушения" рынка в той части, что "люди закончатся", я не вижу".

Тем временем реальные доходы граждан продолжают снижаться. И уже видно невооруженным глазом, что платежеспособный спрос на квартиры по сравнению с прошлым годом резко упал. "Высокие темпы роста цен за прошлый год привели к тому, что многие потенциальные покупатели оказались не готовы покупать квартиры по таким ценам. На рынке новостроек это привело к снижению объемов продаж, на вторичном рынке - к остановке роста цен и даже корректировке цен по некоторым типам объектов", - считает Сергей Косиков.

"Программа с льготной ипотекой в Приморье, возможно, не будет продлена - регион не был включен в список. Это может оказать влияние на снижение покупательной способности населения. Но наравне с этим появится больше предложения на рынке с выходом новых игроков и новых проектов. Эти факторы будут нивелировать спрос и предложение. Поэтому значительных отклонений именно по данным факторам я бы не ожидал", - комментирует Алексей Исаков.

Олег Пикалов: "На современный строительный рынок зашли игроки "нового уровня", с набором профессиональных подрядчиков, субподрядчиков, с компетентными командами, квалифицированным кадровым и инженерным персоналом, компетентными строителями. Поэтому довольно скоро на рынке будет представлено достаточно предложений, и цены на жилье неизменно пойдут вниз, так как сегодня существенное количество проектов уже начато.

Как только разрешение на строительство получено, застройщик выходит на проектное финансирование. С этого момента он имеет право начать продажи, которые появятся на рынке уже к концу этого года. Избыточное количество предложений в 2021-2022-м создадут конкурентную борьбу, которая приведет к удешевлению стоимости квадратного метра, скидкам, бонусам, представлениям привлекательных для потребителя условий. А в перспективе одного-двух лет, при отсутствии катаклизмов, цена должна стабилизироваться в пределах 85-100 тыс. рублей за "квадрат", в зависимости от локации жилого объекта".

"Несмотря на реальное увеличение расходов застройщиков в пандемию, стоимость продажи квартир тоже выросла процентов на 40. То есть застройщики себе в убыток, естественно, не работают, это очевидно. При увеличении собственных статей расходов при строительстве данные убытки девелоперы вынуждены закладывать в цену квадратного метра. Тем более в условиях, когда на квартиры есть отложенный спрос"

"Еще недавно квартира без отделки в сегменте экономкласса оценивалась застройщиком в районе 90 тыс. рублей за 1 кв. м. Сейчас такая же квартира стоит от 120 и выше. Путем простых вычислений мы видим, что за каких-то два года в среднем "квартирный вопрос" подорожал на 1,5-2 млн рублей. Однокомнатная квартира, которая в среднем по городу стоила 3 млн рублей, сейчас продается за 5 млн" КОММЕНТАРИЙ Максим Кривелевич, преподаватель ДВФУ, финансовый консультант, кандидат экономических наук: "Нужно понимать, что вложениями в жилую недвижимость в первую очередь заинтересована социальная прослойка, обладающая неким финансовым потенциалом. Как правило, занимающаяся деятельностью вокруг определенных сырьевых ресурсов - лес, нефть, газ. Пока стоимость данных ресурсов достаточно значима, возникает ситуация, при которой деньги позволяют инвестировать в квадратные метры. А ведь именно в качестве инвестирования, не имея других инструментов, население сегмента "середнячки" и "выше среднего" воспринимают покупку квартир, ошибочно уверовав в неизменность роста стоимости "квадрата". При этом если, не дай бог, цена на "нефть газ-лес" упадет, денежные потоки, подпитывающие рынок недвижимости, благополучно иссякнут, покупательская активность схлынет. Несложно предположить, что ввиду падения спроса поползет вниз и стоимость квартир. Причем в обоих направлениях - и на "вторичке", и на первичном рынке.

Складывается некий феномен "российской строительной отрасли" - в некотором роде она со зависима от внешнего сырьевого рынка. Кроме того. По большому счету, какая разница, снизится стоимость жилья через месяц или через пять лет? А то, что снижение будет - очевидно, это тенденция, распространяющаяся на любые рынки, - после любого взлета наступает падение. "Фишка" заключается в другом: если приобретать квартиру сегодня, то в нынешних реалиях в любом случае при продаже придется платить налог на имущество, а это, как-никак, 15%. Или придержать квартиру пять лет, через которые налог аннулируется. Однако я не знаю ни одного экономиста, который бы опровергнул рыночную гипотезу, касающуюся того, что через пять лет цена на недвижимость в Приморье и так "провалится". В связи со всем вышесказанным, не совсем понятно, на какую выгоду рассчитывают "инвесторы", вкладывающиеся в квартиры на пике цен и в перспективе при любом раскладе имеющие все шансы столкнуться с тем, что надежды их не оправдаются".

Bn.ru, Санкт-Петербург, 26 апреля 2021

Дальнейший рост цен на новостройки может "задавить" первичный рынок

Если стоимость квартир в новостройках продолжит дорожать, то это может "задавить" первичный рынок, так как люди просто откажутся от таких объектов в пользу вторичной недвижимости.

Такое мнение высказала генеральный директор инвестиционно-риэлторской компании "Альфа-Групп" Россита Габриелян.

"Не стоит забывать, что собственник вторичного жилья всегда находится под влиянием различных факторов, которые могут повлиять на дисконт. Поэтому застройщикам нужно все-таки искать варианты и находить какой-то компромисс, который сделает новую недвижимость более доступной", - полагает она.

При этом эксперт отметила, что на данный момент у людей есть страх перед вложением денег в новостройки, и наличие эскроу-счетов совсем не меняет ситуацию.

"С моей точки зрения, появление эскроу-счетов привело к подъему банковской сферы. Все переплаты за банковский контроль и кредиты сделали новостройки "бриллиантовыми"", - считает она.

[**https://www.bn.ru/gazeta/news/264143/**](https://www.bn.ru/gazeta/news/264143/)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 26 апреля 2021, Дальнейший рост цен на новостройки может "задавить" первичный рынок**](https://finance.rambler.ru/realty/46302992-dalneyshiy-rost-tsen-na-novostroyki-mozhet-zadavit-pervichnyy-rynok/)

Ставрополь.рф, Ставрополь, 26 апреля 2021

О мерах безопасного приобретения строящегося жилья

До недавнего времени приобретение жилых метров в строящихся многоквартирных жилых домах признавалось рискованным занятием, особенно на этапе котлована.

Для защиты прав дольщиков с 2019 года порядок финансового обеспечения долевого многоэтажного строительства законодательно ужесточили. Согласно поправкам в строительной отрасли запущена новая обязательная модель финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов - специальный счет в банке, который открывается для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком. Контроль расходования средств на эскроу-счетах поручили банкам.

Однако у застройщиков и после ужесточения законодательства имеется право достраивать объекты, не прибегая к эскроу-счетам. Критерии, позволяющие привлекать средства долевых покупателей с последующим использованием этих сумм без помещения на эскроу-счета, описаны в Постановлении Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480.

Поэтому любому дольщику прежде, чем соглашаться на заключение договора долевого участия в строительстве жилья без использования спецсчета эскроу, необходимо себя обезопасить.

Для этого следует проверить данные на конкретного застройщика на портале Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) в Едином реестре портала (наш.дом.рф/сервисы/единый реестр застройщиков). Кроме того, необходимо также проверить информацию о выданных уполномоченным органом разрешениях на строительство. Сделать это можно по телефону горячей линии в Ставрополе: 8(8652) 24-24-80.

Напомним, в 2020 году в Ставрополе физическими и юридическими лицами за счет различных источников финансирования введено в эксплуатацию 389,3 тысяч квадратных метров общей площади жилых домов. В их числе 2 МКД по ул. Пригородной, 251а и ул. Рогожникова, 27, которые находились в группе риска. Это позволило решить жилищную проблему 207 обманутых дольщиков. Кроме того, в этом году введен в эксплуатацию многоквартирный дом по улице Р. Люксембург, 32, решен квартирный вопрос 44 обманутых дольщиков.

[**https://ставрополь.рф/News\_divisions/78953/**](https://ставрополь.рф/News_divisions/78953/)

Известия (iz.ru), Москва, 26 апреля 2021

Путин поручил ФАС доложить о проверках обоснованности цен на жилье

Автор: Захарова Юлия

Президент России Владимир Путин поручил Федеральной антимонопольной службе (ФАС) до 15 мая доложить ему об итогах проверки обоснованности роста цен на жилье в регионах. Об этом сообщили в пресс-службе Кремля.

"Федеральной антимонопольной службе - провести проверку обоснованности цен, сложившихся на первичном рынке жилья (по каждому субъекту Российской Федерации)", - говорится в списке поручений.

Уточняется, что крайний срок доклада - 15 мая.

Ранее в этот же день Федеральная антимонопольная служба (ФАС) России поручила своим территориальным органам провести проверку ценообразования на рынке недвижимости.

20 апреля представитель вице-премьера РФ Марата Хуснуллина заявил, что влияние на рост цен на жилую недвижимость оказывает комплекс факторов, среди которых увеличение стоимости строительных материалов, нехватка рабочей силы, льготная ипотека, пандемия и переход на проектное финансирование.

8 апреля Путин призвал ФАС проанализировать существенный рост цен на жилье в России. По словам главы государства, в среднем по стране зафиксирован рост на жилье на 12%, в Северной Осетии и ряде других регионов - на 30%.

Кроме этого, Хуснуллин также поручил создать штаб, где будет анализироваться рост цен на жилье. Такое поручение было дано в ходе открытого совещания между Шаскольским, первым заместителем министра строительства и ЖКХ Александром Ломакиным и их заместителями.

[**https://iz.ru/1157061/2021-04-26/putin-poruchil-fas-dolozhit-o-proverkakh-obosnovannosti-tcen-na-zhile**](https://iz.ru/1157061/2021-04-26/putin-poruchil-fas-dolozhit-o-proverkakh-obosnovannosti-tcen-na-zhile)

**Похожие сообщения:**

[**Сибайский рабочий (sworker.rbsmi.ru), Сибай, 27 апреля 2021, Путин поручил ФАС доложить о проверках обоснованности цен на жилье**](https://sworker.rbsmi.ru/news/Putin-poruchil-FAS-dologit-o-proverkah-obosnovannosti-tsen-na-gile-777337/)

[**https://regnum.ru/news/3253684.html**](https://regnum.ru/news/3253684.html)

[**http://rosinvest.com/novosti/1439612**](http://rosinvest.com/novosti/1439612)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 27 апреля 2021, Строительство. Путин поручил завершить проверку цен на рынке жилья до 15 мая**](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/stroitel_stvo._putin_poruchil_zavershit__proverku_tsen_na_rinke_zhil_ya_do_15_maya.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 27 апреля 2021, Строительство. Путин поручил завершить проверку цен на рынке жилья до 15 мая**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249775411)

[**https://www.if24.ru/fas-proverit-tseny-na-zhile-do-15-maya/**](https://www.if24.ru/fas-proverit-tseny-na-zhile-do-15-maya/)

[**http://advis.ru/php/view\_news.php?id=D8B81D31-3011-2244-8715-AC670FAE29DA**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=D8B81D31-3011-2244-8715-AC670FAE29DA)

[**https://erzrf.ru/news/fas-porucheno-do-15-maya-vyyasnit-prichiny-zametnogo-rosta-tsen-na-zhilye**](https://erzrf.ru/news/fas-porucheno-do-15-maya-vyyasnit-prichiny-zametnogo-rosta-tsen-na-zhilye)

[**Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 27 апреля 2021, ФАС поручено до 15 мая выяснить причины заметного роста цен на жилье**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/fas-porucheno-do-15-maya-vyyasnit-prichiny/)

Металлоснабжение и сбыт (metalinfo.ru), Москва, 26 апреля 2021

Глава ФАС назвал небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье

Федеральная антимонопольная служба в рамках проверки ценообразования на недвижимость проанализирует и цены на металлопрокат, но их вклад в рост стоимости жилья является небольшим, заявил глава ФАС Максим Шаскольский.

"Мы направили территориальным органам поручения о необходимости проверить ценообразование. Во многом это рынки конкурентные, как вы понимаете, причины роста нам понятны, известны", - сказал Шаскольский журналистам в понедельник.

В качестве примера он привел недавнюю проверку ряда металлотрейдеров, в рамках которой были найдены признаки нарушений и возбуждено дело.

"Они вносят небольшой вклад в рост стоимости строительства. Но проверка продолжается, сейчас рано говорить, потому что это очень масштабная работа, которая ведется по всей стране и в отношении большого количества компаний", - сказал глава ФАС.

Напомним, 8 апреля президент РФ Владимир Путин поручил ФАС проанализировать ситуацию на рынке жилищного строительства с точки зрения роста цен на новостройки. Он отметил, что в среднем цены на жилье в России выросли на 12%, при этом в некоторых регионах рост достигает 30%.

Вице-премьер Марат Хуснуллин поручил создать штаб по анализу роста цен на жилье, в который войдут представители Минстроя, ФАС и Главгосэкспертизы.

"Мы уже проанализировали всю картину по ценам на жилье и видим, что ключевое влияние на них оказывает комплекс факторов, среди которых и рост цен на строительные материалы, и нехватка рабочей силы, и льготная ипотека, и ковид, и переход на проектное финансирование. (...) Это та информация, которая есть у нас сейчас, но мы просим вас собрать детально по всем регионам, чтобы иметь объективную картину по всей стране", - обратился Хуснуллин к представителям ФАС на совещании по росту цен на жилье.

22 апреля ФАС сообщила, что обнаружила признаки картельного сговора на рынке металлопроката и возбудила дела в отношении семи компаний-трейдеров.

[**https://www.metalinfo.ru/ru/news/125323**](https://www.metalinfo.ru/ru/news/125323)

**Похожие сообщения):**

[**Allmetals.ru, Москва, 26 апреля 2021, Глава ФАС назвал небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье**](https://www.allmetals.ru/index.php?id=78031)

[**А Групп (agrupp.com), Москва, 26 апреля 2021, Глава ФАС назвал небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье**](http://www.agrupp.com/news/metal/news-59251/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 26 апреля 2021, Глава ФАС назвал вклад металлопроката в рост цен на жилье небольшим**](https://www.tatre.ru/articles_id22068)

[**Ruslom.ru, Москва, 26 апреля 2021, Глава ФАС назвал небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье**](http://ruslom.ru/?page=mnews&id=24415)

[**МеталлТрейд (metalltd.ru), Санкт-Петербург, 26 апреля 2021, Глава ФАС назвал небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье**](http://metalltd.ru/news?obj=5893)

[**МеталлТрейд (metaltd.ru), Санкт-Петербург, 26 апреля 2021, Глава ФАС назвал небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье**](http://www.metaltd.ru/news?obj=5893)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 апреля 2021, Глава ФАС назвал небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=45491EEC-4135-DB4A-BF16-F56AAAB88777)

[**Istroyka.com, Москва, 26 апреля 2021, В ФАС назвали небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье**](http://istroyka.com/35991-V-FAS-nazvali-nebol-shim-vklad-metalloprokata-v-rost-cen-na-zhil-e.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 26 апреля 2021, В ФАС назвали небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье**](http://ancb.ru/news/read/11190)

[**Rosinvest.com, Москва, 26 апреля 2021, Глава ФАС назвал небольшим вклад металлопроката в рост цен на жилье**](http://rosinvest.com/novosti/1439536)

Финансовый эксперт (finexg.ru), Москва, 26 апреля 2021

" Эскроу счета и практика их применения при заключении договоров строительного подряда

В статье рассматривается законодательная конструкция, позволяющая участникам долевого строительства снизить риски, связанные с возможными неправомерными действиями со стороны контрагентов при заключении договоров строительного подряда. Проанализирована практика заключения договоров условного депонирования, выявлены проблемы правового регулирования. К

лючевые слова: депонент, бенефициар, эскроу счет, условное депонирование, эскроу агент, сделка, банк.

В целях регулирования рынка строительства и минимизации экономических рисков при заключении договоров строительного подряда для предотвращения фактов обмана и хищения средств дольщиков в 2018 г. состоялся переход от долевого к проектному финансированию. Так, 01 июля 2018 г. в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 27 июня 2019 г.) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", были внесены изменения, ограничивающие срок переходного периода одним годом - до 01 июля 2019 г. Основные положения внесенных изменений заключаются в том, что если договор строительства был заключен до 01 июля 2019 г., то и нормативное регулирование данного договора осуществляется нормами, действовавшими до указанной даты1. Несмотря на принимаемые законодателем меры, количество обманутых дольщиков находится все еще на высоком уровне, что требует серьезного анализа ситуации в ее динамике.

Так, согласно статистике Министерства строительства России (далее - Минстрой России) на 12.01.2021 год насчитывается более 196 тыс. обманутых дольщиков и около 2905 объектов незавершенного строительства2. В ст. 740 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) указано, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленном договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять на результат и уплатить обусловленную цену3. По договору условного депонирования (эскроу) депонент обязуется передать на депонирование эскроу-агенту имущество в целях исполнения обязательства депонента по его передаче другому лицу, в пользу которого осуществляется депонирование имущества (бенефициару), а эскроу-агент обязуется обеспечить сохранность этого имущества и передать его бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований4.

Как отмечает В.А. Белов, данный счет является современным расчетным и обеспечительным инструментом, представляющим возможность защитить интересы обеих сторон при расчетах по сделке. Таким образом, эскроу счет является трехсторонним договором между депонентом (дольщиком), застройщиком (бенефициаром) и банком (эскроу-агентом), в котором банк выступает гарантом сохранности средств и перечисляет их застройщику при наступлении прописанных договором условий. Основная направленность эскроу счета - зашита от мошенничества и, в первую очередь, она направлена на защиту дольщиков (депонентов). Схематично процедуру реализации эскроу счета можно представить следующим образом. Дольщик вносит сумму стоимости сделки на специальный счет эскроу агента (банка) и до момента расчета деньги на счете эскроу принадлежат тому, кто их внес (депоненту).

Только после сдачи объекта и выполнения всех условий, деньги поступят на счет застройщика (бенефициара) в течение 10 дней, а банк, в свою очередь, проследит за выполнением этих условий. При этом на денежные средства, хранящиеся на счете эскроу, банк не начисляет проценты депоненту. При заключении договора с банком, необходимо внимательно изучать права и обязанности, а при неясных моментах обращаться к банку за разъяснениями и при необходимости включать дополнительные положения в договор. Такое взаимодействие позволит избежать не только возникновения возможных претензий сторон договора друг к другу, но и обращения для их разрешения в судебные инстанции. Правовое регулирование общественных отношений, возникающих при открытии анализируемого счета преимущественно осуществляется в соответствии со ст. 860.7 ГК РФ. Особенностью счетов эскроу является тот факт, что в случае, если строительство прерывается, депонент не теряет деньги, так как они застрахованы в агентстве по страхованию вкладов (далее по тексту - АСВ).

Тем самым, государство обеспечивает безопасность и сохранность денежных средств. В случае признания банка банкротом и отзыва лицензии, законодатель предусмотрел схему страхования вкладов: АСВ возмещает до 10 млн. рублей. Средства, превышающие указанную сумму, не возмещаются5. Эскроу счет открывается только в аккредитованных крупных банках. По данным Центробанка, к работе с эскроу счетами допущены 95 банков РФ, из которых только 38 банков обладают соответствующими компетенциями и готовы работать с застройщиками6. Как показывает cудебная практика и толкование нормативно-правовых актов, регулирующих анализируемую сферу общественных отношений, при применении счета эскроу позволяет банкам реализовывать широкий перечень функций, а именно: - надзорные функции за расходованием средств по счетам застройщиков; - возможность контролировать ход строительства; - возможность кредитовать застройщиков за счет средств дольщиков; - получать заработок не только, выдавая ипотеку, но и финансируя стройки.

К недостаткам использования данного счета можно отнести тот факт, что в условиях инфляции денежные средства, хранящиеся в банке, обесцениваются за время строительства многоквартирного дома, которое длится в среднем около 2 лет. В этот период строительная компания не может воспользоваться деньгами и вкладывать их в строительство, тем самым рискует потерять прибыль. Для решения данного вопроса строительным компаниям необходимо следить за инфляционным прогнозом, который предоставляет Федеральная служба государственной статистики. Вместе с тем, учитывая, что реальная инфляция часто отличается от статистической, этот метод позволит лишь частично решить данную проблему.

Как отмечает М. С. Магомедов, строительные компании, которые не имеют достаточного объема собственных денежных средств для своей деятельности, переходят на проектное финансирование и попадают под жесткий контроль банков8. В случае отказа от строительства со стороны застройщика или признания его банкротом, строительный объект будет переходить другой строительной компании, что дает гарантию завершения объекта строительства при минимальных потерях. Следует подчеркнуть, что выгоду от реализации данной законодательной конструкции в большей степени получает банк в лице клиентов - строительных компаний, которые будут вынуждены брать кредит для реализации строительных объектов при нехватке собственных. При внесении депонентом суммы на строительство в банк на эскроу-счет, застройщик берет денежную сумму на строительство под проценты у того же банка.

При этом, все денежные издержки ложатся на дольщика, так как процент кредита будет заложен в стоимости квадратного метра готового жилья и это повлияет на стоимость недвижимости. Именно поэтому данная система повлияет, в первую очередь, на строительные компании и их общее количество в данном секторе экономики. Использование эскроу-счета для покупки квартиры в объекте, находящимся в процессе строительства - это надежный вариант сделки. Застройщик заинтересован выполнить своевременно все условия договора, чтобы иметь возможность осуществлять свою деятельность в будущем. Отметим, что эскроу-счет в долевом строительстве обеспечивает дольщикам возможность получить жилье точно в обусловленные сроки, при этом, как уже отмечалось, строительные компании смогут получить доступ к денежным средствам граждан сразу после сдачи объекта. При таком подходе деятельность компаний будет эффективнее, так как закончить строительные работы в намеченный срок будет в том числе и в интересах самой строительной компании.

Использование эскроу-счета для покупки квартиры в объекте находящимся в процессе строительства является надежным вариантом сделки. Застройщик заинтересован выполнить своевременно все условия договора, чтобы иметь возможность осуществлять свою деятельность в будущем. Это позволяет избегать ситуаций, когда граждане заключая договор с застройщиком, передают денежные средства на строительство, а по прошествии срока, указанного в договоре, не могут получить свое жилье, в виду того, что оно не достроено, а также не могут вернуть денежные средства, вложенные в строительство.

[**http://www.finexg.ru/эскроу-счета-и-практика-их-применения/**](http://www.finexg.ru/%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83-%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82%D0%B0-%D0%B8-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8%D1%85-%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F/)

ИА Москва (mskagency.ru), Москва, 26 апреля 2021

Почти 160 домов в России в январе-марте включили в реестр проблемных объектов

В январе-марте 2021 года 159 домов в России включили в единый реестр проблемных объектов (ЕРПО), сообщили в пресс-службе Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.

"В I квартале 2021 года в единый реестр проблемных объектов включено 159 домов", - говорится в материале.

Уточняется, что основными причинами появления такого количества проблемных домов являются пандемия коронавируса и введенный мораторий на включение объектов в ЕРПО.

"Мы фиксировали нарушение сроков строительства и выявляли признаки банкротства застройщиков в II-IV кварталах 2020 года. После 1 января 2021 года объекты, по которым застройщики не смогли удержать темпы работ или возобновить строительство, были включены в ЕРПО", - приводятся в сообщении слова гендиректора Фонда защиты прав дольщиков Константина Тимофеева.

В пресс-службе добавили, что в то же время растет число объектов, которые строятся с использованием счетов эскроу. На сегодняшний день более 5 тыс. объектов из 8,4 тыс. строящихся по стране домов возводятся с применением таких счетов. Данный механизм гарантирует гражданам возврат денежных средств в случае нарушения сроков строительства и банкротства застройщика.

[**https://www.mskagency.ru/materials/3108465**](https://www.mskagency.ru/materials/3108465)

**Похожие сообщения:**

[**Russia24.pro, Москва, 26 апреля 2021, Почти 160 домов в России в январе-марте включили в реестр проблемных объектов**](https://russia24.pro/moscow/283031686/)

[**MosDay.ru, Москва, 26 апреля 2021, Почти 160 домов в России в январе-марте включили в реестр проблемных объектов**](http://mosday.ru/news/item.php?3038259)

[**https://rg.ru/2021/04/26/za-pervyj-kvartal-nyneshnego-goda-159-domov-byli-priznany-problemnymi.html**](https://rg.ru/2021/04/26/za-pervyj-kvartal-nyneshnego-goda-159-domov-byli-priznany-problemnymi.html)

[**Newszilla.ru, Москва, 26 апреля 2021, Полторы сотни домов признаны проблемными**](https://newszilla.ru/poltory-sotni-domov-priznany-problemnymi/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 26 апреля 2021, За первый квартал нынешнего года 159 домов были признаны проблемными**](https://finance.rambler.ru/realty/46299854-za-pervyy-kvartal-nyneshnego-goda-159-domov-byli-priznany-problemnymi/)

[**Vdommebel.ru, Москва, 26 апреля 2021, За первый квартал нынешнего года 159 домов были признаны проблемными**](http://vdommebel.ru/za-pervyi-kvartal-nyneshnego-goda-159-domov-byli-priznany-problemnymi.html)

[**https://kvartirny-control.ru/novosti/iz-za-koronavirusa-developery-ne-smogli-dostroit-159-domov/**](https://kvartirny-control.ru/novosti/iz-za-koronavirusa-developery-ne-smogli-dostroit-159-domov/)

[**Homechart.ru, Москва, 27 апреля 2021, Реестр проблемных объектов пополнился 159 домами**](https://homechart.ru/news/v-i-kvartale-goda-reestr-problemnykh-obektov-popolnilsya-159-domami/)

[**Московская городская служба недвижимости (mgsn.ru), Москва, 27 апреля 2021, В реестр проблемных объектов включено 159 домов за первый квартал 2021 года**](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/v-reestr-problemnyix-obektov-vklyucheno-159-domov-za-pervyij-kvartal-2021-goda-27-04-2021/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 26 апреля 2021, Фонд дольщиков включил в свой реестр около 160 домов за квартал**](https://www.tatre.ru/articles_id22071)

[**https://www.irn.ru/news/141228.html**](https://www.irn.ru/news/141228.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 апреля 2021, Фонд дольщиков включил в свой реестр почти 160 домов за квартал 2021 года.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=5241C6A0-3962-C54D-BAFD-AA592739FCCB)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 26 апреля 2021, Фонд дольщиков: из-за коронавируса девелоперы не смогли достроить 159 домов**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125585&date=26.04.2021)

[**Rosinvest.com, Москва, 26 апреля 2021, Фонд дольщиков включил в свой реестр почти 160 домов за квартал**](http://rosinvest.com/novosti/1439531)

[**Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства (фонд214.рф), Москва, 26 апреля 2021, В 1 квартале 2021 года в реестр проблемных объектов включено 159 домов**](https://фонд214.рф/news/77917/)

[**https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/pochti-160-domov-v-rossii-priznany-dolgostroyami-s-nachala-goda-fond-dolshchikov-1030344486**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/pochti-160-domov-v-rossii-priznany-dolgostroyami-s-nachala-goda-fond-dolshchikov-1030344486)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 26 апреля 2021, Почти 160 домов в России признаны долгостроями с начала года - Фонд дольщиков**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 26 апреля 2021, Почти 160 домов в России признаны долгостроями с начала года - Фонд дольщиков**

[**https://rg.ru/2021/04/28/v-rossii-stalo-menshe-problemnyh-domov.html**](https://rg.ru/2021/04/28/v-rossii-stalo-menshe-problemnyh-domov.html)

[**Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 29 апреля 2021, Количество проблемных домов, появившихся в стране в первом квартале нынешнего года, вдвое меньше, чем в первом квартале 2020 года**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/kolichestvo-problemnykh-domov-poyavivsh/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 28 апреля 2021, В стране стало меньше проблемных домов**](https://www.tatre.ru/articles_id22080)

[**Blog.sololaki.ru, Тбилиси, 28 апреля 2021, В России стало меньше проблемных домов - Российская газета**](https://blog.sololaki.ru/novosti-biznesa/novosti-v-rossii-stalo-menshe-problemnyh-domov-rossiyskaya-gazeta.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 28 апреля 2021, В России стало меньше проблемных домов**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249848076)

[**Vdommebel.ru, Москва, 27 апреля 2021, В России стало меньше проблемных домов**](http://vdommebel.ru/v-rossii-stalo-menshe-problemnyh-domov.html)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 27 апреля 2021, В России стало меньше проблемных домов**](https://theworldnews.net/ru-news/v-rossii-stalo-men-she-problemnykh-domov)

[**http://www.n-s-k.net/fix/news/12002**](http://www.n-s-k.net/fix/news/12002)

[**https://vsenovostroyki.ru/news/19104/**](https://vsenovostroyki.ru/news/19104/)

[**Bisnes-sodeistvie.ru, Москва, 27 апреля 2021, Около 160 объектов не сдали вовремя из-за пандемии COVID-19**](https://bisnes-sodeistvie.ru/okolo-160-obektov-ne-sdali-vovremya-iz-za-pandemii-covid-19/)

ГТРК Владимир, Владимир, 26 апреля 2021

Владимирцы чаще приобретают в ипотеку вторичное жилье

Заемщики Владимирской области получили за январь-февраль 2021 года 2025 ипотечных кредитов в сумме 4,4 млрд рублей. Это на 18% больше по количеству и на 38% по объему, чем годом ранее. Сообщили во владимирском отделении Банка России.

Средний размер ипотечного кредита в январе-феврале 2021 года также вырос по сравнению с аналогичным периодом 2020 года в среднем на 300 тысяч рублей, до 2,2 млн рублей. Сниженные процентные ставки делают ипотеку по-прежнему привлекательной. При этом владимирцы чаще приобретают в ипотеку жилье на вторичном рынке (1560 кредитов), чем в новостройках (465 кредитов).

Для покупки строящегося жилья владимирцы стали активнее использовать счета эскроу. Так, объем средств на счетах эскроу на 1 марта 2021 года составил 2,2 млрд рублей и за год увеличился практически в два раза, а количество счетов эскроу, открытых покупателями строящегося жилья в банках, увеличилось за год в пять раз, до 1492 счетов.

"Благодаря переходу к проектному финансированию строительства жилья покупка недвижимости в строящихся объектах становится безопасней и проще для владимирцев - деньги дольщиков застрахованы на счетах эскроу на сумму до 10 млн рублей. Средства граждан депонируются в банках до завершения строительства и становятся доступны застройщику только после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. При этом застройщики обеспечены стабильным источником финансирования в виде банковского кредита и не зависят от поступления средств участников долевого строительства", - пояснила управляющий Отделением Владимир Банка России Надежда Калашникова.

[**https://vladtv.ru/society/122133/**](https://vladtv.ru/society/122133/)

**Похожие сообщения:**

[**33 услуги (33uslugi.ru), Юрьев-Польский, 26 апреля 2021, Владимирцы чаще приобретают в ипотеку вторичное жилье**](http://33uslugi.ru/news/26-04-2021-vladimircy-chashhe-priobretayut-v-ipoteku-vtorichnoe-zhile.html)

[**Новости 33 (novosti33.ru), Владимир, 26 апреля 2021, Владимирцы чаще приобретают в ипотеку вторичное жилье**](http://novosti33.ru/2021/04/vladimirtsy-chashhe-priobretayut-v-ipoteku-vtorichnoe-zhile/)

[**33live.ru, Владимир, 26 апреля 2021, Владимирцы чаще приобретают в ипотеку вторичное жилье**](https://33live.ru/novosti/26-04-2021-vladimircy-chashhe-priobretayut-v-ipoteku-vtorichnoe-zhile.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 апреля 2021, Владимирцы чаще приобретают в ипотеку вторичное жилье**](https://news-life.pro/vladimir-obl/283031933/)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 26 апреля 2021

"Купить квартиру становится так же просто, как заказать такси" Глава экосистемы М2 Вячеслав Дусалеев о разнице рынков жилья в Москве и Петербурге

Экосистема недвижимости "Метр квадратный" (проект группы ВТБ) в 2021 году вышла на рынок вторичного жилья в Петербурге. О том, чем отличаются рынки недвижимости двух столиц и почему крупнейшие банки интересуются недвижимостью, "Фонтанка" побеседовала с генеральным директором М2 Вячеславом Дусалеевым.

В интервью он рассказал о том, будут ли расти цены на жилье, кто выиграл от льготной ипотеки и как купить квартиру онлайн так же просто, как любой товар в интернет-магазине.

- Вам, как москвичам, заметна разница между петербургским и московским рынком недвижимости?

- Хотя я живу в Москве, треть нашего офиса работает в Санкт-Петербурге. Более того, единственный наш физический офис сейчас находится в Петербурге, в Москве мы отказались от офиса вовсе - команда работает удаленно. Поэтому я не стал бы называть М2 москвичами.

С точки зрения количества сделок рынок Петербурга и Ленинградской области - один из крупнейших в России. В 2020 году здесь проведено 14 % от всех сделок в России на рынке первичного жилья и 5 % на вторичном рынке. Рынок Москвы и Московской области по объему больше в два раза - 25 % и 9 % соответственно. Впрочем, в столичном регионе проживает 14 % населения России - 20,4 миллиона человек, тогда как в Петербурге и Ленобласти почти в три раза меньше - 7,3 миллиона. Получается, если ориентироваться на данные Росреестра, количество сделок в расчете на одного человека здесь выше, чем в московском регионе.

Средняя цена квадратного метра в обеих столицах в 2020 году существенно выросла - на 12-18 %. В Петербурге больше подорожала вторичка, а в Москве - первичка. При этом сохранилась разница в цене - жилье в Петербурге на 30-40 % дешевле московского. Правда, и средняя заработная плата в Петербурге тоже ниже примерно на треть, поэтому можно сказать, что доступность квартир для жителей обоих городов примерно одинакова. Это подтверждает исследование ДОМ.РФ: москвичи, как и петербуржцы, копят на первоначальный взнос по ипотеке полтора-два года.

Ценообразование на квартиры в Петербурге отличается от московского. Стоимость ветхой квартиры в центре Петербурга примерно равна цене квартиры с евроремонтом на окраине. Инвестиции в ремонт квартиры и общедомовые коммуникаций могут достигать половины ее стоимости. Тогда как в Москве квартиры в центре города даже в плохом состоянии стоят значительно дороже "роскошных" апартаментов вблизи МКАДа.

Также в Петербурге наблюдается высокая доля продаж через агентства недвижимости, тогда как в Москве (особенно на вторичном рынке) наблюдается высокая доля самостоятельных риелторов.

- Вы начали активно осваивать петербургский рынок. В чем ваш интерес здесь и ставите ли вы конкретные цели?

- Главное наше преимущество - это цифровой клиентский путь. Все сервисы по совершению онлайн-сделки находятся в одном окне. Если клиенту банка нужен кредит, мы готовы предоставить такой сервис от 19 банков. Мы также предлагаем конструктор договоров, в нем застройщик формирует нужный документ одной кнопкой. Используя опыт и знания, мы создали продуманный "путь клиента" от поиска вариантов до обустройства нового жилья. Добавили к нему самую полную базу объектов недвижимости и получил "бесшовный"процесс", который экономит силы и время клиентов.

Например, благодаря сервису житель Хабаровска может легко приобрести жилье в Петербурге, даже не посещая Северную столицу, - все происходит онлайн. Кроме того, есть услуга защиты сделки. Она предполагает, что, если у покупателя по судебному решению заберут купленную на вторичном рынке квартиру, - "Метр квадратный" вернет ему деньги за объект недвижимости и дальше будет самостоятельно судиться с продавцом, получив права требования.

Сейчас наша цель не доли рынка, а решение задач своих клиентов и партнеров: застройщиков, риелторов, банков. Мы стремимся показать как можно большему кругу пользователей, что наши сервисы безопасны, надежны и эффективны.

- Ваша экосистема - часть крупной банковской группы, на рынке есть еще примеры, когда крупный банк выстраивает свою систему продаж недвижимости и выдачи ипотеки. Вы не считаете, что это ведет к монополизации рынка?

- Мы как раз созданы в противовес монополизации. Мы за то, чтобы на рынке было несколько игроков. Мы стремимся к тому, чтобы клиентский путь стал максимально простым, а это возможно, когда ты убираешь ручной труд и автоматизируешь рутину. Упрощение процессов позволит новым игрокам легче выходить на рынок. Стратегия ВТБ - это партнерские проекты и интеграция в наши сервисы услуг и продуктов других игроков. Мы не закрываемся от конкурентов, а открываем наши ресурсы для выгоды клиента.

- Получается, риелторы и агентства недвижимости скоро будут не нужны?

- Мы считаем, что на цифровом рынке недвижимости роль и задачи агентств недвижимости, риелторов только возрастают. Для принятия решения о покупке недвижимости, которое происходит в среднем 1-2 раза в жизни, человеку требуется "живая" профессиональная поддержка и консультация профессионального риелтора.

Сегодня благодаря ипотеке и эскроу-счетам от банков зависят как сами клиенты, так и застройщики. Это сделано для защиты интересов дольщиков. Теперь если у застройщика возникают проблемы, то их решает банк. Я не слышал еще ни про один случай применения проектного финансирования, где были бы обманутые дольщики.

Что касается ипотеки, то с запуском программы льготного кредитования ее доля в структуре продаж новостроек выросла до 60 %. Получается, банки сейчас определяют объем продаж: если банк не выдает кредит - человек не покупает квартиру.

Но на рынке нет монополий. Конечно, два крупнейших банка занимают большую долю в совокупности, но и другие банки очень активны на этом рынке.

- Насколько высок сегодня платежеспособный спрос?

- За "кризисный" 2020 год общее количество сделок на рынке не только не сократилось, но даже выросло. Это обусловлено повышением доступности ипотеки. Если смотреть по регионам, то за прошлый год первичный рынок Санкт-Петербурга снизился на 19 %, а в Москве вырос на 6 %. Кстати, 13 % от общего количества льготных ипотек было выдано в Петербурге.

- Как вы оцениваете то, что в результате роста цен готовые новые квартиры стали стоить дешевле, чем строящиеся?

- Это классическое поведение инвесторов. Обычно инвестор покупает квартиру у застройщика, а потом, когда застройщик начинает продавать построенные квартиры, выставляет свой объект чуть дешевле. А поскольку цены за прошлый год выросли, инвестор все равно выигрывает.

Что касается роста цен в этом году, то едва ли он станет значительным. В марте Центробанк поднял ставку на 0,25 % (в абсолютном выражении это совсем немного). Скорее всего, это немного охладит спрос и придержит цены. Таким образом, спрос и предложение стабилизируются.

- Трендом прошлого года стала цифровизация. Но коснулась она в основном первичного рынка. Вы же также предлагаете покупать-продавать вторичку онлайн. Возможно ли это?

- Я мечтаю, чтобы сделка с недвижимостью проходила как онлайн-покупка любого продукта - положил в корзину, кликнул, ввел свои данные, и через две недели тебе привезли ключи.

Если раньше сделка с недвижимостью занимала несколько дней: нужно было ходить к нотариусу, выдавать доверенность регистраторам, они сдавали их в Росреестр, потом приносили результаты регистрации и вы гадали, подделка это или нет, сейчас все просто - документы приходят на смартфон, вы подписываете их электронной подписью, отправляете в Росреестр, получаете уведомление о принятии документов. Все прозрачно - вы сами контролируете процесс.

Разумеется, купить новое жилье онлайн легче, чем вторичку. Вторичное жилье - это сформировавшийся дом. Клиенту наверняка захочется лично познакомиться с соседями и управляющей компанией. Но и в этом случае есть много рутинных процессов, которые можно "оцифровать".

- Не уменьшится ли спрос на онлайн-сделки по окончании пандемии?

- По данным Росреестра, в период самоизоляции на электронную регистрацию права собственности приходилось до 50 % заявлений. Сейчас цифра снизилась - до 35 %. Но получается, что после отмены строгого режима самоизоляции полного возврата к "бумажным" сервисам не произошло.

Впрочем, мы не строим иллюзий, что клиенты полностью уйдут в онлайн-сделку. До сих пор остается большой процент покупателей, которые покупают квартиру первый и единственный раз в жизни. Им психологически важен контакт с живым человеком - представителем застройщика или агента недвижимости, который объяснит им про все нюансы покупки квартиры.

- Чего вы ждете от 2021 года?

- Текущая потребительская активность на рынке ниже, чем в прошлом году, - я имею в виду звонки, просмотры. Это свидетельствует о том, что подорожавшее предложение может не найти платежеспособного спроса. Скорее всего, рост цен на жилье в 2021 году останется в пределах инфляции.

Кроме того, мы прогнозируем рост цифровых сделок, поскольку все больше пользователей оценивают качество и удобство цифровых сервисов. На текущий момент с использованием сервисов М2 реализовано более 100 тысяч сделок по купле-продаже недвижимого имущества. Объем расчетов по сделкам, реализованным с применением сервиса безопасных расчетов М2, уже превысил 370 миллиардов рублей.

Мария Мокейчева, "Фонтанка.ру"

[**https://www.fontanka.ru/2021/04/26/69881798/**](https://www.fontanka.ru/2021/04/26/69881798/)

Вечерняя Москва, Москва, 26 апреля 2021

Прогнозируют снижение цен на рынке жилья. И как вам?

Автор: Седых Оксана

Аналитики одного из сервисов поиска жилья спрогнозировали значительное падение цен на квартиры в новостройках Москвы и области. Эксперты ожидают, что после прекращения программы льготной ипотеки застройщики будут давать покупателям скидки, чтобы стимулировать спрос.

МАКСИМ МАРКОВ ДОЦЕНТ КАФЕДРЫ "ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ" РЭУ ИМЕНИ Г. В. ПЛЕХАНОВА

Определенная логика в этом есть. Застройщики обычно закладывают в свой план объемы продаж. Если отменят льготы по ипотеке, то спрос на квартиры, скорее всего, упадет. Чтобы выполнить план, застройщики могут предлагать скидки. Суть заключается в том, что средняя цена за квартиру все равно останется такая же. Просто раньше люди платили много за ипотеку и чуть меньше за квадратные метры. Потом, когда появилась льготная ипотека, стоимость квартир выросла.

Но для потребителя цена в общей сложности все равно осталась та же. То есть застройщики компенсировали сниженную ставку ростом цен на саму недвижимость. Сейчас просто может произойти обратная ситуация.

АЛЕКСЕЙ ПОРОШИН ЧЛЕН ГЕНЕРАЛЬНОГО СОВЕТА ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ "ДЕЛОВАЯ РОССИЯ"

Я не помню, чтобы когда-то цены на жилье в России значительно падали. История, связанная с отменой льгот- ной ставки, скорее всего, приведет к снижению спроса на рынке процентов на 15-20. Но девелоперы уже привыкли к таким вещам. У них давно сформированы кредитные линии со стороны банков по низким ставкам, и в текущей ситуации бизнесу не выгодно снижать их, чтобы увеличить спрос на квартиры. Раньше, когда жилье можно было приобрести по договору долевого участия, компании были заинтересованы в быстрой продаже. Сейчас продавать квартиры на стадии возведения дома нельзя, поэтому застройщики привлекают кредитные линии банков.

ЕВГЕНИЙ КОНОПЛЕВ РИЕЛТОР ГИЛЬДИИ РИЕЛТОРОВ МОСКВЫ

Связывать напрямую изменения на рынке недвижимости с введением льготной ипотеки ошибочно. Надо понимать, что это совпало со множеством других процессов.

Очень сильно повлияла пандемия: никогда люди не оказывались запертыми так долго и не ощущали так сильно ценность своей, не съемной, квартиры, где безопасно и никто не разорвет договор аренды. Поэтому точно сказать, что повлияло больше - пандемия, продлившая год, или льготная ипотека, - я затрудняюсь. Второй фактор, изменивший рынок, - переход на эскроу-счета. Это вызвало взрывной спрос - все побежали покупать квартиры в новостройках. Поэтому говорить о том, что спрос на жилье увеличился именно из-за программы льготной ипотеки, неправильно. И, соответственно, считать, что после завершения работы программы люди не будут покупать квартиры, не совсем дальновидно. И еще один момент: когда говорят о закрытии программы льготной ипотеки, я в первую очередь думаю о том, как повлияет на рынок сама перспектива. Я считаю, что рынок, наоборот, перед завершением программы подогреется, ведь все захотят успеть заскочить в уходящий вагон. А какой на самом деле будет ипотека, когда случится то, о чем мы говорим, никто не знает.

СЕРГЕЙ ПЛАКСИН РУКОВОДИТЕЛЬ ГРУППЫ ПРОДАЖ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

2021 год стал историческим: доля продаж первичной недвижимости увеличилась процентов на 30. Сама программа льготной ипотеки направлена больше на стимулирование рынка строительства, а не на банковский сектор. Ее приняли, в частности, чтобы строительство не загнулось. Ипотечный рынок перегрет - сейчас государство будет стимулировать строительный сектор иначе. Цены на жилье, скорее всего, снижаться после закрытия программы льготной ипотеки не будут, однако все возможно. Судя по нашей статистике, снижение цен на недвижимость в нашей стране наблюдалось два раза: в 2008-2009 и 2014 годах. Это было связано с кризисами в государстве.

Мнения экспертов могут не совпадать с точкой зрения редакции "Вечерней Москвы"

Недвижимость и строительство Петербурга, Санкт-Петербург, 26 апреля 2021

Александр Брега: "Наш народ абсолютно непредсказуем!"

Автор: Некрасов Андрей

За 30 лет корпорация "Мегалит" возвела - сама или с партнерами - около сорока жилых объектов. За это время многое изменилось в подходах к строительству жилья, однако кое-что осталось неизменным. О нововведениях и традициях рассказывает генеральный директор компании "Мегалит" Александр Брега.

Как менялись ваши проекты и их концепции? Что есть в современных домах, о чем и не думали 30 лет назад?

Изменилось очень многое, но не только у нас. Весь рынок менялся, развивался и рос. Например, когда-то дома сдавались без чистовой отделки мест общего пользования. Сейчас сложно в это поверить. А это было распространенным, нормальным явлением. Жильцы потом сами делали необходимый ремонт на лестничной площадке. С того времени новостройки изменились кардинально. Наверное, отдельным этапом в нашей истории можно назвать наш проект на проспекте Большевиков. Именно в нем мы начали уделять большее внимание отделке входных групп. Сегодня во всех наших проектах предусмотрена единая дизайн- концепция для мест общего пользования. И такой подход сегодня у многих застройщиков. Как мне кажется, для создания качественной жилой среды - это одна из обязательных составляющих. Раньше был другой подход к распределению площадей: квартир было больше, коридоры уже, входные группы меньше. Хотя помещения для консьержей мы оборудовали во всех домах, чтобы новоселы сами могли решить, как их использовать - по назначению или как-то иначе.

Раньше это было не так важно, но теперь мы стараемся максимально закрыть двор, оградить внутреннее пространство от улицы и посторонних.

Это удобнее делать, когда в проекте есть стилобат. Первый такой дом "Мегалит" построил на улице Брянцева. Мы и сейчас прибегаем к этой технологии для паркингов. Отчасти это связано с более интересной экономикой - строительство подземной парковки обходится дороже, и продажа машино-мест там хотя бы по себестоимости уже настоящий успех для застройщика. Но, конечно, многое зависит от класса проекта, архитектурных и технических решений. В нашем портфеле есть проекты со всеми видами паркингов на любой вкус автолюбителей.

Планировки сильно изменились?

^ Да, кроме того, мы стали очень серьезно относиться к квартирографии. Полагаем, что на лестничной площадке не должно быть больше пяти-шести квартир. Это позволяет не чувствовать себя в коридорно-гостиничном формате. В ЖК "Приморский квартал" есть корпуса, где только четыре квартиры на площадке. Также раньше в корпусах предусматривались один-два варианта каждого типа квартир: студий, "единичек" и т. д. И в одном "стояке " были одинаковые квартиры. В наших современных проектах это могут быть самые разные варианты. Хотя это тяжело проектировать из-за расположения коммуникаций в квартирах разных планировок. Зато мы обеспечиваем необходимую вариативность: сегодня может быть и полтора десятка версий однокомнатной квартиры. Для клиентов это важно. Они могут пофантазировать, подобрать подходящий именно им лот, исходя из состава семьи, возраста, образа жизни и т. д. Еще пять-шесть лет назад перепланировка новых квартир не подразумевалась. Покупатели хотели, чтобы были все необходимые перегородки, а комнаты четко разделены. Сегодня мы обеспечиваем вариативность не только в квартирографии, но и в конкретных планировках. "Двушки" при желании превращаются в однокомнатные евроквартиры или, наоборот, в "трешки". Мы даже разработали и вывесили на сайте "Приморского квартала" специальные дизайн-подсказки для наших покупателей. В Советском Союзе хвастались размерами прихожей. Были даже некоторые серийные проекты с увеличенным холлом. Советский человек сразу в них ставил шкафы, антресоли, и получался узкий тоннель. Теперь прихожие должны быть компактными. Даже гардеробные стремятся перенести в спальни или выделить под них отдельную зону.

Вообще покупатели все больше склонны обустраивать пространство именно под себя. Люди старше 45 лет тяготеют к классическим квадратным "распашонкам" и "гребенкам". Молодые часто тяготеют к нестандартным вариантам. Например, в недавно сданных корпусах "Приморского квартала" есть возможность объединить кухню и гостиную. Этой возможностью воспользовались 70% новоселов! Покупатели однокомнатных квартир часто делают из них студии - огромное лофт-пространство. Хотя не все понимают, что в этом случае надо ставить очень мощную, а значит, дорогую вытяжку. А есть случаи, когда рождается ребенок, и стену восстанавливают. Такая возможность трансформации удобна, а значит - необходима. Еще один советский тренд - любовь к большим балконам. Он и сейчас актуален. Но если раньше лоджии забивали хламом, то сегодня часто делают там дополнительные зоны отдыха. Еще недавно практиковалось объединение балконов с комнатами, когда разбирается часть фасада. Но сегодня такую перепланировку узаконить практически нереально.

А вообще покупатели сегодня большие индивидуалисты: кому-то лоджии не нужны, а кто-то из 20-метровой комнаты делает гардеробную. То есть угодить всем все равно не получится? ^ Можно упростить жизнь и себе, и покупателям. Например, в корпусах "Приморского квартала ", которые мы скоро выведем на рынок, мы не будем возводить внутренние не несущие стены до потолка - "поднимем" их на высоту 15-30 см, чтобы просто обозначить предлагаемую застройщиком планировку. Покупатель сможет ее оставить, выбрав материал для внутренних стен, а может изменить. Получится свободная планировка, которая распространена в проектах класса "элита" и "бизнес". Такой подход уже широко применяется в Москве и Московской области. Это может не понравиться инвесторам, которым надо быстрее сдать квартиру в аренду, но точно подойдет тем, кто хочет сделать жилье именно для себя. Как изменились площади квартир и квартирография?

Есть некое "золотое сечение", которого мы придерживаемся. Это 20-25% студий, около 30-35% однокомнатных, ну, и остаток поровну: двух- и трехкомнатные квартиры. Пандемия подтолкнула людей покупать более просторное жилье. Многие посидели несколько месяцев дома и поняли, что неплохо бы иметь еще и кабинет или гостиную побольше. В начале "нулевых " средняя площадь квартир в доме была около 50 кв.м. Потом она увеличилась до 53-55 "квадратов", в 2014-2016-м выросла до 60-62 кв.м, а потом резкий спад - даже ниже 50 кв.м. Сейчас мы выходим на цифру примерно 57 кв.м. А идеальной площадью для студий сейчас будет 23-27 кв.м, для однокомнатных - 36-42 кв.м, "двушек" - 54-62 кв.м, "трешек" - 68-85 "квадратов ".

Какие-то новые опции стали обязательными? Мастер-спальни, например. ^ Мастер-спальни - это классная тема, но она актуальна для проектов класса "комфорт плюс" или даже "бизнес".

Мало кто может себе позволить в трехкомнатной квартире площадью 75 кв.м выделить отдельный санузел для спальни. Я знаю примеры, когда покупатели переносят двери, и из приватной ванной в мастер-спальне делают еще один общий санузел. И наоборот. Наш народ абсолютно непредсказуем!

Квартиры с мастер-спальнями мы впервые предложили еще в 2012 году в нашем проекте на Дибуновской улице - пятиэтажный дом всего на 27 квартир. Здесь мы "пошалили " и с площадями квартир, а также использовали необычную технологию продаж. Обычно делается срез по проектам конкурентов, считаются затраты, маркетинговые и другие планы, и мы получаем определенную стоимость "квадрата" по каждому типу квартир, по их расположению и т. д. А здесь мы назначили одну цену за квадратный метр на весь дом - без индексации и изменений, без скидок на начальном этапе. Те, кто пришли первыми, просто смогли выбрать из большего числа вариантов. Сначала раскупили верхние этажи и небольшие квартиры. Но все жилье было реализовано за полтора года, что для такого проекта вполне нормально. Как развивалась инженерная составляющая, какие новые материалы применялись?

Ну, например, в первых домах, которые строил "Мегалит", мы ста вили деревянные входные двери, и многие говорили за это спасибо. Конкуренты ставили дешевые китайские металлические двери, которые тоже новоселы выбрасывали, - они вскрывались консервным ножом, но вынести их на помойку было тяжело. А наши двери иногда даже пользу приносили: из их каркаса отделочники собирали, например, козлы, да и само полотно использовали. Мы были "белыми воронами" довольно долго, но поняли, что надо двигаться вперед и сразу перешли на хорошие металлические двери от известного производителя - новоселы их редко меняют.

Двери, которые мы устанавливаем в "Приморском квартале", в розницу стоят больше 50 000 рублей, хотя нам, конечно, они обходятся дешевле из-за объемов закупки. Изменились терморегуляторы - теперь они не только перекрывают батареи, ной отправляют данные в управляющую компанию. Скоро, наверное, придем к горизонтальной разводке коммуникаций по полу. Пока такую технологию применяли только в двух проектах: на Дибуновской улице и в комплексе "Дом-Мегалит на Неве". Плюс в том, что узлы учета вынесены из квартиры, и показания УК может снимать без участия жильца. Но есть и минусы - зачастую ремонт делают неквалифицированные рабочие, и эти трубы в полу просто пробивают, а их восстановление очень затратно, не говоря уже о том, что нижние квартиры затапливает. Да и высоту теряем, а наша принципиальная позиция - не делать потолки ниже 2,75 м. Так что в инженерных сетях мы довольно консервативны - фановые трубы, как правило, - чугун, пластиковые водопроводные трубы, трубы отопления - нержавейка или черный металл, в зависимости от системы отопления, пластиковые окна топовых производителей...

От каких-то нововведений в итоге отказались? Одно время, например, очень популярны были двухуровневые квартиры, но потом о них подзабыли. ^ Двухуровневые квартиры могут быть трех типов: от жадности, от безысходности и "по уму". В нашей практике были двух типов. В проекте на Российском проспекте - от безысходности. Так получилось, что чердачное пространство оказалось очень большим и забытым. Там сделали четыре двухуровневые квартиры, которые продавались не очень быстро: все-таки это довольно экзотичный вариант. А в "Приморском квартале" делали их специально - есть корпуса с террасами и двухуровневыми квартирами. Но они изначально довольно дорогие, и делать их много нет смысла, особенно если у вас под окнами нет Финского залива. Это разумно, когда секции в доме идут уступами. Там сам бог велел делать двухуровневые квартиры и варианты с террасами.

А так - все наработки используем. Не было такого, от чего бы мы отказались и никогда не вернемся. Мы строили "панельки", возводили дома из кирпича, строили и кирпично-монолитные дома - все эти сегменты имеют право на существование. Не будем отказываться от студий, как и от четырех- и пятикомнатных квартир. Не было у нас каких-то граблей, на которые мы больше не будем наступать, не было каких-то критических ошибок. Мы работаем спокойно, взвешенно. Хотя очень хотелось бы отказаться от котельных в домах - это технически сложная тема, которая не лучшим образом сказывается и на продажах. Если есть хоть малейшая возможность обойтись без своей котельной, надо ею пользоваться. Но из-за отсутствия технической возможности присоединения к городским сетям не всегда получается. Тяжело работать и с отдельно стоящими паркингами, но от них мы тоже не можем отказаться - приходится их строить, хотя к моменту ввода они заполняются только на 20-30%, а остальные машино-места продаются пять-семь лет. Это не нужно ни одному застройщику, но нормы по парковкам требуют.

Какие внешние факторы больше всего сказались на вашей компании или продукте?

Эскроу-счета. Проектное финансирование получить не так уж сложно. Но теперь застройщики не видят особого смысла реализовывать как можно больше квартир на стадии строительства.

Раньше дольщикам было выгодно покупать жилье на стадии котлована, когда цены самые низкие, и перепродать квартиру дороже перед сдачей дома. Это было хорошо и для нас. Но теперь нам нет смысла продавать дешево - максимальный дисконт на старте будет 5-7% от стоимости при вводе. Инвесторов такой заработок не устроит. А для остальных дольщиков эскроу - это надежность и гарантии, но и более высокие цены.

Кстати, льготная ипотека сработала как бомба, я не ожидал такого ажиотажа. В марте-апреле 2020 года мы шли по лезвию ножа, сильно просели по продажам. А тут люди поняли, что имеющееся жилье их не устраивает, да и отложенный спрос сказался. Неожиданно начали покупать квартиры, например, "трешки ", которые обычно приобретают только на самом старте проекта или когда дом почти готов. А если вспомнить далекое прошлое, то знаковый момент - это переход на договоры долевого участия с обязательной регистрацией в Росреестре. Бывало, по три-четыре месяца не могли зарегистрировать договоры, денег не получали, и иногда просто выживать приходилось.

Государство принимает закон, не понимая, что регистраторы к таким нововведениям не готовы. Помню, была пара лет, когда нельзя было сдать дом без озеленения - эти работы надо было выполнить до сентября, иначе ввод пришлось бы переносить на май. Сейчас можно сдать дом с так называемым зимним благоустройством.

**Похожие сообщения:**

[**https://nsp.ru/28381-nas-narod-absolyutno-nepredskazuem**](https://nsp.ru/28381-nas-narod-absolyutno-nepredskazuem)

Строй-инфо, Самара, 26 апреля 2021

МИНСТРОЙ СТИМУЛИРУЕТ СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ

На первичном рынке действуют льготные программы ипотечного кредитования, заявил в ходе Красноярского экономического форума заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

"Сегодня самое лучшее время, чтобы покупать квартиры на первичном рынке с использованием льготных программ", - подчеркнул замминистра, отметив, что действующие сегодня льготные ипотечные программы формируют гарантированный спрос, позволяющий застройщикам "спокойно покупать земельные участки, получать разрешение на строительство, проектное финансирование и прогнозировать свои проекты со сроком реализации 2-3 года". По словам Стасишина, программа льготной ипотеки существенно поддержала стройотрасль и дала возможность ввести в 2020 году 82,2 млн кв. м жилья, что превысило объемы ввода жилой недвижимости за предшествующий 2019 год.

Исходя из этого Минстрой России выступает за продление программы льготной ипотеки под 6,5% годовых после 1 июля, несмотря на то что эта программа является антикризисной мерой, и Банк России хотел бы ее свернуть. По словам Стасишина, регулятор ссылается на "перегрев" на рынке новостроек - на фоне низких процентных ставок по ипотеке спрос на жилье стал расти, вследствие чего возник дефицит предложения, и цены ускоренно стали расти. Максимум, на что соглашается Центробанк, - сохранить программу частично - только для тех регионов, где цены на новостройки не выросли.

Сейчас программу нужно "подстроить" и "дифференцировать ", согласился Стасишин, отметив, что программа льготной ипотеки непременно нужна в секторе индивидуального жилищного строительства.

Строй-инфо, Самара, 26 апреля 2021

В РОССИИ ПО СЧЕТАМ ЭСКРОУ СТРОИТСЯ 53 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ

На сегодняшний день в России по проектному финансированию строится порядка 53 млн кв. м жилой недвижимости - это порядка 58 % от общего объема строительства жилья.

В общей сложности по механизму привлечения средств граждан с использованием счетов эскроу в настоящее время работают 2038 застройщиков.

Реализуемые по данной модели финансирования проекты расположены в 75 субъектах Российской Федерации. Если рассмотреть географию регионов, в которых возводится наибольшее число таких проектов - это Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Краснодарский край и Свердловская область.

Завершить строительство 90% жилья (более 47 млн кв. м), строящегося по счетам эскроу, планируется в ближайшие 3 года - в 2021-2023 гг.

Количество проектов с использованием счетов эскроу продолжает расти уверенными темпами. Прирост за год составил 22,1 млн кв.м: в апреле 2020 года доля строительства с применением проектного финансирования составляла 31 % - 30,9 млн кв.м.

Сегодня можно с уверенностью констатировать, что переход жилищного строительства на новую модель финансирования летом 2019 года был своевременным. Об этом свидетельствуют результаты строительной отрасли по итогам 2020 года.

"Несмотря на непростые макроэкономические условия, значительная часть проектов жилищного строительства в период пандемии имела достаточно прочный финансовый задел, что позволило продолжать процесс строительства вне зависимости от внешних обстоятельств. Таким образом, финансирование строительства на фоне снижения деловой активности было стабильным и не приостанавливалось, что позволило избежать последствий, с которыми отрасль могла бы столкнуться без реформы 2019 года", - отметил заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никита Стасишин.

Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 25 апреля 2021

Гримасы строительного бума: жилье есть, школ и поликлиник нет

Каждый хочет жить в комфортном и благоустроенном районе, но удается это далеко не всем.

1 апреля в Совете Федерации состоялся "круглый стол" на тему "Проблемы создания объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов жилой застройки".

Провел мероприятие первый заместитель председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко. А участие в нем приняли представители комитетов СФ, Минфина России, Минстроя России, Торгово-промышленной палаты РФ, органов власти субъектов и строительной отрасли.

В дефиците все, кроме жилья

Не секрет, что люди хотят жить в комфортном жилье, которое подразумевает под собой его достойный уровень и предоставляет жителям возможность в полной мере реализовать все свои человеческие потребности. Согласно опросу Всероссийского центра изучения общественного мнения, при выборе места жительства важный фактор для граждан - это социальная инфраструктура в пешей доступности - 56%. И чтобы воплотить это в реальность, нужно развивать и контролировать строительство необходимых населению социальных объектов.

Однако сегодня существует весьма серьезный дисбаланс, непропорциональность соотношения сдачи жилья и детских садов, школ, медицинских учреждений. Как известно, ежегодно темпы прироста построенных жилых квадратных метров увеличиваются. При этом современному обществу необходима такая же скорость в появлении социальных объектов. А если в жилом районе нет развитой инфраструктуры, тут же снижается качество проживания в нем. В итоге у органов местного самоуправления появляется головная боль в виде очередей в детские сады, отсутствия мест в школах и нарастающего из-за этого количества жалоб от населения.

Но создание социальной инфраструктуры весьма дорогостоящий процесс для субъектов. Из-за этого обязательства по строительству таких объектов возлагаются на застройщиков. Есть вариант их строительства за счет частных инвесторов с дальнейшей передачей в государственную и муниципальную собственность в рамках закона о долевом строительстве и договоров о комплексном развитии территорий. Но и этот способ не всегда может использоваться для массового строительства жилья. Зачастую земельные участки, на которых планируется строительство, находятся в собственности застройщика, и строить там социальные объекты он не обязан.

Чтобы решить эту проблему и стимулировать строительство в некоторых регионах, например, в Ленинградской области, используют механизм выкупа готовых объектов органом публичной власти. И этот вариант самый оптимальный для строителя. Но и тут не обходится без подводных камней - выкуп невозможен для застройщиков с проектным финансированием. При этом строители в регионах отмечают нежелание банков предоставлять кредиты для строительства социальных объектов.

Так, сегодня детскими садами обеспечены 78% строящихся жилых комплексов, еще 12% планируется обеспечить в ближайшее время, 10% - вообще не обеспечены. В некоторых регионах дефицит садов выше - например, в Адыгее их нет более чем у 40% новостроек.

Школами не обеспечено 18% нового жилья. Самая большая их нехватка - опять же в Адыгее - более 50% новостроек, в Севастополе более 30%, в Калининградской, Ленинградской областях, Краснодарском крае. Еще ощутимее нехватка поликлиник - ими не обеспечены 59% новостроек.

При этом, по данным Минстроя, по итогам 2020 г. в рамках программы "Стимул" было введено 102 объекта инфраструктурного строительства с финансированием из федерального бюджета на сумму 34,4 млрд руб., из них 7 млрд руб. были выделены дополнительно из Резервного фонда Правительства РФ. Так, было построено 15 детских садов, 15 школ, 3 поликлиники, 57 объектов автодорог и 12 объектов инженерной инфраструктуры. Они реализовывались в границах 134 проектов по развитию территорий с суммарным запланированным вводом жилья 7,2 млн кв. м.

В 2021 г. на эти цели предусмотрено 27,3 млрд руб. А в целом объем финансирования на 2021-2023 гг. составит 87,8 млрд руб., и эти средства распределены между 66 субъектами.

По программе "Стимул" между Минстроем и регионами заключены соглашения о строительстве 624 инфраструктурных объектов, включая 54 объекта социальной инфраструктуры. Это будет стимулировать ввод 32,9 млн кв. м жилья к 2025 г. в рамках 346 проектов по развитию территорий, в том числе 4,5 млн кв. м в текущем году.

Однако 2021 г. станет последним, когда программа будет поддерживать строительство социальной инфраструктуры. С 2022 г. софинансирование будет идти по другим отраслевым госпрограммам, направленным на развитие образования, здравоохранения и др. Так, февральским постановлением Правительства предусмотрено предоставление субсидий из федерального бюджета на софинансирование строительства школ. На эти цели до 2038 г. предусматривается 516 млрд руб. При этом ДОМ.РФ предлагает применить этот же механизм для строительства детских садов и медицинских учреждений, особенно поликлиник, прежде всего в рамках механизма ГЧП.

Но, как считают в Минстрое, этих субсидий будет недостаточно, т.к. мера направлена на погашение накопленного дефицита в уже застроенных и давно заселенных районах, а не в новых.

Решение есть

Вариантом решения проблемы может стать, к примеру, использование государственно-частного партнерства, в том числе концессионного механизма, когда не предполагается немедленный выкуп государством объекта, а планируется его эксплуатация застройщиком на условиях, определенных соглашением. Перспективность этого механизма заключается в прозрачности процедур заключения соглашений, возможностях эксплуатации построенных объектов, в том числе возмещения затрат на их строительство. Но сегодня по такой схеме реализуется лишь малая часть социальных объектов. Поэтому необходимо разработать унифицированные решения в сфере ГЧП, в том числе определенный набор документации для подготовки, сопровождения и финансирования проектов, четких форм соглашений.

Другой вариант - инфраструктурные облигации и закон о комплексном развитии территорий, которым подразумевается, что новые районы будут строиться сразу со всей необходимой инфраструктурой. Всего, по оценке Минстроя, под комплексное развитие территорий могут попасть около 700 земельных участков. И сейчас ведомство готовит рекомендации для регионов и собирает информацию о том, с какими проблемами сталкиваются субъекты при реализации подобных проектов.

Понятно, что недостаточность собственных средств застройщиков и ограничения субъектов на привлечение долга не позволяет в полной мере реализовывать масштабные проекты. Поэтому для привлечения финансирования Минстроем совместно с Минфином и ДОМ.РФ сейчас ведется работа по возможности выпуска облигаций, специализирующихся на проектном финансировании с последующей передачей выручки на льготных условиях по займам на длительных условиях для строительства инфраструктуры. Предусмотрены и меры господдержки - предоставление субъектами гарантий по займам и субсидирование расходов по выплате купонного дохода по облигациям в размере ключевой ставки Банка России. И уже подписано постановление о субсидировании на 2021 г. в размере 638 млн руб.

Всего же первый выпуск облигаций запланирован на уровне 10 млрд руб. Субсидия из федерального бюджета будет в размере ключевой ставки, остаток обеспечиваться застройщиком. Льготная ставка будет определяться рыночными условиями, сейчас это 3,5% для застройщиков или субъектов. По итогам года запланирован выпуск облигаций на 30 млрд руб.

По данным ДОМ.РФ, объем инвестиций в инфраструктуру за всю инвестиционную фазу в проектах, проходящих экспертизу, составляет около 110 млрд руб. При этом общая стоимость всех проектов в районе 800 млрд руб. Получается, что субсидии позволят привлечь 700 млрд руб. частных денег проектного финансирования в те проекты, которые бы не субсидировались без поддержки. И фактически в апреле уже можно привлекать финансирование на рынке. Однако по списку пилотных проектов оно потребуется в июне-июле.

Сейчас экспертизу проходят проекты из 22 субъектов, причем в 5 регионах - это Тульская, Тюменская, Сахалинская, Ростовская и Челябинская области проекты наиболее проработанные, они могут быть запущены с середины до конца года. Применяются разные варианты схем, например, на Сахалине - проект сшивания облигаций с концессиями.

В целом инфраструктурные облигации будут обладать большей ликвидностью, а если субъекты планируют самостоятельно выходить на рынок, то финансирование для них будет существенно дороже.

Территориальный подход

Что касается проектов комплексного развития территорий, то ДОМ.РФ реализует 93 проекта на более 6 тыс. га с градостроительным потенциалом более 20 млн кв. м в 33 субъектах. В стройке находится 3,6 млн кв. м жилья - это более 60 проектов.

Но и здесь есть проблемы, связанные с емкостью объектов социальной инфраструктуры на этапе по разработке документации по планировке территории. Эта емкость рассчитывается, исходя из численности населения и уровня обеспеченности объектами социнфраструктуры. А обеспеченность жильем устанавливается не во всех нормативах и сильно зависит от территории и в среднем по России составляет 25-30 кв. м на человека.

В результате на этапе разработки документации по планировке территории многие застройщики хитрят и стараются занизить численность населения, чтобы строить социальные объекты меньшей емкости. Бывает, что разрешение на строительство выдаются на большую площадь, чем установлено в документации, что, в свою очередь, опять же влечет дефицит социальной инфраструктуры.

Вообще, по данным ДОМ.РФ, есть всего несколько субъектов, где застройщики могут строить социальную инфраструктуру, не привлекая бюджетные средства. Так, в среднем по России стоимость 1 кв. м жилья экономического класса составляет 30 тыс. руб. Если в проект погрузить детские сады, школы, поликлиники, он утяжеляется в среднем на 1 кв. м на 10-12 тыс. руб. И это приводит к нерентабельности проектов комплексной застройки территорий.

Поэтому ДОМ.РФ предлагает распространить инвестиционный налоговый вычет и льготы на создание социальных объектов и на проекты комплексного развития территорий.

И этого мало

Но в то же время, как считают в НОСТРОе, всех перечисленных мер для решения задачи, все-таки, не достаточно. Связано это с тем, что в рамках программы развития жилищного строительства до 2030 г. планируется ввести рекордно большое количество жилья. Фактически каждый метр жилой площади должен быть новым, а, соответственно, объем социальной инфраструктуры возрасти минимум на 20% за 10 лет.

При этом инфраструктурные облигации призваны удешевить кредитную нагрузку на инвестора - и не более того. Так, из 85 регионов 49 попали в программу низкомаржинальных проектов по жилью. В этих субъектах в принципе нет экономики строительства для банковского сопровождения. Всего в 36 субъектах нынешнее строительство самодостаточно. Но если ввести нагрузку на социальную инфраструктуру, то способных ее выдержать регионов окажется не более пяти.

А как известно, эти объекты повышают стоимость проектов почти на 25%, но если еще учесть, что в половине регионов рентабельность жилых проектов и так слишком низкая, то говорить, что это подспорье для создания соцобъектов нельзя.

Кроме того, в регионах огромная нехватка земельных участков для этих объектов и недостаточность средств для их создания. В результате сложилась единая практика - если в бюджете недостаточно средств для создания социальных объектов, придумывается очередной налог на бизнес, который позволяет за эти средства решить проблему.

В связи с этим в НОСТРОе предлагают синхронизировать мероприятия нацпроектов, предусматривающие финансирование создания объектов социальной инфраструктуры с прямым финансированием строительства за счет бюджетных средств. Кроме того, выкупать объекты в рамках инвестиционных соглашений с компенсацией налоговых расходов инвестора по примеру Ленинградской области. Плюс к этому урегулировать вопрос кадастрирования объектов социальной инфраструктуры путем внесения изменений в бюджетный процесс либо путем компенсации этих затрат застройщику.

Также предлагается внедрить механизм поручительства правительства субъекта перед банком, предоставляющим застройщику финансирование на реализацию проекта с объектами социальной инфраструктуры. Это могло бы стать дополнительной гарантией для обеспечения займа и повлиять на снижение начальной ставки по кредитному продукту.

Все высказанные предложения и замечания будут учтены при доработке итогового документа.

Галина Крупен

Этот материал опубликован в апрельском номере Отраслевого журнала "Строительство". Весь журнал вы можете прочитать или скачать здесь.

[**http://ancb.ru/publication/read/11183**](http://ancb.ru/publication/read/11183)

**Похожие сообщения:**

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 25 апреля 2021, Гримасы строительного бума: жилье есть, школ и поликлиник нет**](https://stnews.ru/rossiya/92437-grimasy-stroitelnogo-buma-zhile-est-shkol-i-poliklinik-net.html)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 25 апреля 2021

Монополия в "квадрате"

Петербургский строительный рынок укрупняется

По данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ.РФ), петербургский строительный рынок стремительно укрупняется: по итогам прошлого года на долю компаний из первой десятки приходилось уже более 66% объема строящегося жилья. За год крупнейшие застройщики Северной столицы нарастили свою долю почти на 10%, и процесс продолжается. Эксперты видят в этом свои плюсы и минусы.

Среди лидеров рынка аналитики называют Setl Group, Группу "ЛСР" и компанию Glorax Development. Значительно нарастили за год объемы ввода "ЦДС", "ПИК" и "Страна девелопмент". При этом в городе сейчас насчитывается еще около трех десятков застройщиков (как правило, небольших), еще продолжающих продавать квартиры в своих жилых комплексах (ЖК), но по факту уже ничего нового не строящих. Есть и десяток игроков и вовсе покинувших рынок. По мнению заместителя генерального директора компании "Мегалит Охта-Групп" Анжелики Большегородской, основная причина сложившейся ситуации - в вызовах 2020 года, связанных с пандемией, нестабильностью валютного курса, а также в более раннем переходе рынка на проектное финансирование и эскроу-счета. По ее словам, если крупные компании в этих условиях укрепили свои позиции, то мелкие застройщики и те, кто до "коронакризиса" находился не в самом благополучном состоянии, просто ушли с рынка или уйдут в скором времени. С ней соглашается и начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований "Главстрой Санкт-Петербург" Дмитрий Ефимов, который утверждает, что если рынок чувствует себя стабильно и есть такие драйверы, как льготная ипотека, то всем застройщикам комфортно. Но в периоды резких колебаний, скачков курсов валют, экономической неопределенности рынок начинает сжиматься. "Спрос естественным путем перераспределяется в пользу крупных и надежных девелоперских компаний, поскольку покупатели осознают возможные риски. Небольшие компании начинают применять ценовые инструменты для сохранения своей доли на рынке, падение продаж влечет за собой снижение инвестиционной активности и риск банкротства", - отметил эксперт.

Все чаще на петербургском рынке стали происходить слияния (поглощения) одних стройкомпаний другими. Одна из таких крупных сделок была заключена летом прошлого года между группой "Самолет" и компанией "СПб Реновация". Первая получила 5% акций и опцион на покупку контрольного пакета второй, которая по договору теперь реализует свои проекты под брендом "Самолет".

Еще одна тенденция, наблюдающаяся на рынке Северной столицы, - временное объединение компаний для реализации крупных объектов. Как рассказали в компании "Мегалит", они объединились с "Охта Групп" для строительства нового масштабного проекта "Приморский квартал". Пока это одно из первых подобных партнерств, но, по мнению экспертов, за такими объединениями застройщиков будущее. Как отметил президент "Группы RBI" Эдуард Тиктинский, в целом тренд на укрупнение компаний далеко не новый: такая ситуация на рынке складывается как минимум последние три-четыре года. И законодательные нововведения, все более строгие требования к застройщикам этому тренду способствуют. По его мнению, этот процесс будет продолжаться, так как в низком ценовом сегменте небольшим застройщикам будет все сложнее конкурировать с крупными компаниями, в то время как важным фактором в эконом-классе является минимизация себестоимости, а также известность компании как надежной и давно работающей на рынке.

В свою очередь, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз предлагает не драматизировать ситуацию и напоминает, что если по состоянию на 1 августа 2019 года - спустя год после перехода рынка на механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу - на жилищном рынке Санкт-Петербурга работали 162 застройщика, то на сегодняшний день - 136. "Таким образом, говорить о монополизации или даже об укрупнении участников рынка пока не приходится, хотя часть малых застройщиков действительно покинула рынок после проведения реформы. Этот тренд наблюдается по стране в целом: в августе 2019 года в регионах работали 3 926 компаний-застройщиков, в августе 2020 года уже 3 330, сегодня в рамках 214-ФЗ жилье строят 3 134 компании", - резюмирует он.

Антон Мороз, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ):

"Причиной ухода части застройщиков с рынка и сокращения портфелей проектов действующих компаний является низкий уровень доступности проектного финансирования для небольших региональных застройщиков либо доступность только одной кредитной линии. Завышенные требования к залоговому обеспечению приводят к тому, что по одному кредиту в залоге у банка оказываются все имущество компании и сама компания-застройщик, которая не имеет возможности открыть вторую кредитную линию - на строительство другого объекта"

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/monopoliya-v-kvadrate/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/monopoliya-v-kvadrate/)

**Похожие сообщения:**

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 25 апреля 2021, Монополия в "квадрате"**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/monopoliya-v-kvadrate/)

Коммерсантъ-FM, Москва, 24 апреля 2021

Пандемия обманула дольщиков

Когда государству удастся закрыть вопрос проблемных строек

В России в начале 2021 года значительно выросло количество обманутых дольщиков. С января по март число соинвесторов строительства жилья, которые потеряли деньги, увеличилось на 5, 5 тыс. человек. Все это происходит, несмотря на то, что многие новые проекты финансируются через систему эскроу-счетов, на которых хранятся деньги покупателей. Доступ к ним девелоперы до завершения проекта не получают - средства на строительство им приходится занимать у банков. В чем тогда причина роста числа обманутых дольщиков? И когда правительству удастся окончательно решить эту проблему? Выяснял Андрей Загорский.

Данные о резком приросте количества обманутых дольщиков в первом квартале "Ъ" получил, произведя подсчеты на основе информации из Единого реестра проблемных объектов. Тот факт, что эти подсчеты верны, подтвердили в Федеральном фонде защиты прав дольщиков. С января по март показатель подскочил сразу на 20% в годовом выражении. В чем же причина?

Эксперты объясняют это, в частности, последствиями пандемии. Так, в 2020 году из-за нее правительство вводило полугодовой мораторий на банкротство строительных компаний, а также не выплату застройщиками неустоек и штрафов за нарушение сроков возведения объектов. Отмена этих временных послаблений с начала нового года и вызвала возникновение у девелоперов финансовых трудностей, в результате которых список проблемных строек увеличился.

Впрочем, это не единственное объяснение. Дело еще и в том, что в регионах продолжают разоряться мелкие компании, которые оказались не готовы к переходу на работу по новой схеме, то есть через эскроу-счета. Банки либо просто не выдают таким компаниям займы, либо сами компании не в состоянии соблюдать предложенные условия кредитования, рассказал инвестиционный директор компании "Тринфико" Артем Цогоев: "Скорее всего, это дольщики из регионов. Там у многих застройщиков просто не было никогда кредитной истории, и они фактически создавали какое-то подобие строительных пирамид. У некоторых из них деятельность завершилась, и появились обманутые дольщики. И такая ситуация длится уже несколько лет".

С начала 2020 года доля жилья, возводимого в России с использованием эскроу-счетов, выросла с 27 до 49%. Предполагается, что практически полный переход на новую систему финансирования в отрасли произойдет через три года. Однако даже после этого полностью исключить риски, как со стороны застройщиков, так и со стороны покупателей квартир, будет невозможно, полагает Артем Цогоев: "Схема эскроу и проектного финансирования в каком-то смысле спасает физических лиц, участвующих в строительстве многоквартирных домов. Но это не панацея от банкротств застройщиков и не гарантирует отсутствие каких-то проблем. Есть достаточно большое количество споров за земельные участки. Дома не могут подключить к коммуникациям, потому что застройщика конфликт с администрацией, возможно, по прошлым проектам.

Существует множество внешних факторов, которые могут превратить внешне нормальный жилой комплекс в проблемный. В итоге и появляются обманутые дольщики.

Некоторые риски очень сложно оценить и предугадать".

Как сообщил "Ъ" со ссылкой на информированный источник, решение проблем каждого обманутого дольщика либо путем достройки дома, либо выплаты компенсации, обходится государству в 2,5 - 3 млн рублей. Всего же таких людей сейчас, по данным Федерального фонда защиты прав дольщиков, около 162 тысяч. Правительство при этом поставило задачу полностью решить проблему обманутых дольщиков до 2024 года. Сделать это будет непросто, считает президент группы компаний RWAY Александр Крапин: "Одно дело потребовать, чтобы этого не было, а другое дело - реализовать это на практике. Элемент мошенничества всегда присутствует на рынке, исключить его на 100% чрезвычайно сложно.

Все будет зависеть от совершенства правил игры. Пока признаков такого совершенства, на мой взгляд, нет".

Согласно отчетности Федерального фонда защиты прав дольщиков, на конец 2020 года на счету этой организации имелось 218 млрд руб. При этом ее обязательства по достройке проблемных домов и выплате компенсаций составляли около 460 млрд руб.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4791110**](https://www.kommersant.ru/doc/4791110)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 24 апреля 2021, Пандемия обманула дольщиков**](https://www.msn.com/ru-ru/news/article/пандемия-обманула-дольщиков/ar-BB1g0DWM)

[**https://news.sputnik.ru/ekonomika/f7c7e2daa7ba8b4c14b88781d06ccb37e59f461b**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/f7c7e2daa7ba8b4c14b88781d06ccb37e59f461b)

Эксперт ЮГ (expertsouth.ru), Ростов-на-Дону, 24 апреля 2021

Ростовская область стала второй среди регионов РФ по выданным разрешениям на строительство

Автор: Макаров Андрей

Данные о выданных разрешениях на строительство приводятся на сайте Минстроя РФ. В целом, застройщики начали активнее выводить на рынок новые жилищные проекты. За год площадь новых домов выросла на 54%.

Предложение не поспевает за спросом

Однако увеличение предложений на рынке первичной недвижимости в ряде регионов РФ пока не справляется с ажиотажным спросом на квартиры в новостройках. Из-за этого цены на "первичку" продолжили свой рост в 2021 году. По мнению вице-премьера Марата Хуснуллина, подорожание жилья обусловлено совокупностью факторов, среди которых пандемия, отток мигрантов и удорожание стройматериалов. "Мы видим, что на изменение цен оказал влияние комплекс факторов, среди которых можно выделить и отток трудовых мигрантов, и увеличение цен на стройматериалы, и переход на проектное финансирование, и, конечно, эпидемиологическую ситуацию", - заявил член правительства.

Ранее об этом ситуации высказался и президент Владимир Путин. Он заявил, что за год стоимость жилья увеличилась в среднем на 12%. Глава государства попросил ФАС проанализировать ситуацию на рынке жилищного строительства с точки зрения роста цен на новостройки. Конечно, нельзя сбрасывать со счетов госпрограмму льготной ипотеки, которая стала одним из главных драйверов роста спроса и последующего увеличения стоимости недвижимости на первичном рынке.

По данным "Авито Недвижимость", средняя стоимость квадратного метра первичного жилья в крупных городах России выросла с начала года на 8% - до 107 тыс. рублей. Лидерами по ценообразования за I квартал стали Омск, Севастополь и Краснодар, где цены увеличились от 39% до 36% соответственно. "При этом, пожалуй, ключевую роль в столь существенном повышении цен играют льготные условия при выдаче ипотеки", - пояснили аналитики сервиса объявлений.

Застройщики захотели больше метров

Министерство строительства и ЖКХ России подвело итоги за первый квартал текущего года по площади выданных разрешений на строительство жилья. Этот показатель по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вырос на 54%. Власти в регионах выдали разрешений на возведение 7,2 млн кв. м жилья. За первые три месяца 2020 года было разрешено построить только 4,7 млн "квадратов". То есть количество новых девелоперских проектов в России резко увеличилось несмотря на сложную экономическую ситуацию.

"Такая позитивная тенденция свидетельствует о стабилизации рынка жилищного строительства после шоков 2020 года, а также о том, что застройщики полностью адаптировались к механизму проектного финансирования и стремятся наращивать портфель проектов, а соответственно и объем предложения на первичном рынке жилья", - подчеркнул министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Традиционно больше всего МКД строится в Москве. На этот раз в столице разрешили построить еще 1,27 млн кв. м. А вот второе место неожиданно заняла Ростовская область. В донских городах и районах власти выдали разрешения на строительство 497,3 тыс. кв. м. Заметно от донского региона отстает Татарстан, где за I квартал застройщики получили документы на возведение только 391,1 тыс. кв. м. Пятое место в топ-листе заняла Свердловская область с 332,3 тыс. кв. м (см. таблицу №1).

Важно отметить, что выросло количество проектов, которые реализуются с использованием проектного финансирования и открытия эскроу-счетов. "Прирост за год составил 22,1 млн кв. м: в апреле 2020 года с применением проектного финансирования строилось 30,9 млн кв. м жилья, а на данный момент уже 53 млн кв. м жилой недвижимости", - сообщили в пресс-службе федерального ведомства.

[**https://expertsouth.ru/articles/rostovskaya-oblast-stala-vtoroy-sredi-regionov-rf-po-vydannym-razresheniyam-na-stroitelstvo/**](https://expertsouth.ru/articles/rostovskaya-oblast-stala-vtoroy-sredi-regionov-rf-po-vydannym-razresheniyam-na-stroitelstvo/)

Lenta.Ru, Москва, 23 апреля 2021

"Мы сдерживали натиск застройщиков"

Зампред правительства Ленобласти о перспективах строительной отрасли региона

Последствия пандемии российские регионы будут ощущать на своей экономике еще не один год. О том, как справляется с экономическим кризисом строительный комплекс Ленинградской области и о приоритетах региона в этой сфере, "Ленте.ру" рассказал зампредседателя областного правительства по строительству и ЖКХ Михаил Москвин.

Пандемия затронула все сектора экономики без исключения. Какие изменения произошли в жилищном строительстве?

Рынок пошел в рост. Сейчас мы наблюдаем и увеличение объемов строительства, и рост цен. Они пошли вверх впервые за пять лет. Связано это с тем, что люди стараются инвестировать в недвижимость, считая ее самым защищенным от инфляции финансовым инструментом. С начала этого года уже введено более одного миллиона квадратных метров жилой недвижимости - в два раза больше, чем за тот же период прошлого года. При этом баланс ввода сместился в сторону индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Из общего количества введенного жилья - 0,627 миллиона квадратных метров - ИЖС. План по вводу - 2,2 миллиона квадратных метров, он уже выполнен на 47 процентов.

Рост цен вызван инфляционными процессами?

Не только. Очень сложная ситуация на рынке труда. Из-за пандемии наблюдается огромный дефицит специалистов рабочих специальностей. Серьезно подорожали и строительные материалы.

Как за последние годы изменилась градостроительная политика в регионе?

С момента назначения губернатором Александра Юрьевича Дрозденко, мы последовательно идем по пути создания комфортной среды и создания единых стандартов проживания. В 2012 году были приняты единые для всех территорий региональные нормативы градостроительного проектирования. В 2015 году через изменение федерального законодательства мы добились перераспределения полномочий: муниципальные образования перестали выдавать разрешения на строительство на многоквартирные дома, требуется обязательное согласование документов территориального планирования в комитете градостроительной политики. Три года спустя региональными нормативами была ограничена этажность в перспективных проектах: 9 этажей - в сельской местности и 12 - в городских поселениях. Но по градостроительному кодексу орган, выдающий разрешение, должен смотреть на правила землепользования и застройки, а не на региональные нормативы. Тогда появилось поручение губернатора всем муниципалитетам привести правила землепользования и застройки в соответствие с региональными нормативами и не выдавать РНС, которые противоречат региональным нормативам градостроительного проектирования. Часть муниципалитетов этого не сделала. Например, Всеволожск, где можно строить выше 12 этажей. Поэтому мы сдерживали натиск застройщиков, которые говорили, что по ПЗЗ можно.

Почему принято решение об ограничении высотного строительства в регионе 12 этажами?

Во-первых, люди должны жить комфортно, а не на головах друг у друга. Город должен быть для людей, а высотное строительство выгодно застройщику, который получает сверхприбыль от многоэтажек. Во-вторых, меньшее количество квадратных метров снижает затраты бюджета на социальную сферу - школы, детские сады, поликлиники и так далее.

Постановление об отмене действия проектов планировок территорий ППТ, которые не соответствуют РНГП, вступит в силу до конца апреля. Исключение только для тех компаний, которые завершают объекты в Едином реестре проблемных объектов. Застройщики-доноры получат возможность повышать этажность, соблюдая нормативы по обеспеченности территорий. Обязательное условие - наличие соглашения с областной администрацией о достройке проблемных объектов.

На практике оно уже применяется. С 2018 года было выдано всего пять РНС с превышениями. Во всех случаях получали доноры. Среди них - самая крупная российская компания ПИК, которая достраивает в Ленинградской области проблемные дома.

В прошлом году мы предупреждали застройщиков и органы местного самоуправления: кто не успеет привести всю документацию по территориальному планированию к РНГП, попадет под постановление об отмене действия ППТ. Мы посчитали проекты, которые попадают под действие нового постановления. Например, есть несоответствие по высоте зданий для проекта ЛСР во Всеволожске, ЦДС - в Мурине и Новосаратовке, "Арсенала" - в Буграх и еще несколько ППТ.

Долгое время в области строительство социальных объектов отставало от жилищной застройки. Получилось изменить ситуацию?

Да. Для создания города с нуля и до комфортной среды со всем набором объектов требуется около 10 лет. Мы потихоньку подтягиваем инфраструктуру: с 2012-го по 2020 год было введено в эксплуатацию свыше 80 детских садов на 13 тысяч мест, построено 17 школ на 8,4 тысячи учеников. В этом году планируем открыть еще 12 детских садов на 1775 мест и три школы на 2825 мест. В прошлом году мы завершили первую очередь областной детской больницы в Сертолове, активно строится медицинский центр в Юкках, поликлиника в Кудрове, в этом году начнется возведение поликлиники в Мурине. Отделение полиции в Кудрове уже строится, в Мурине идет подготовка к выходу на площадку рабочих.

Стали ли застройщики более ответственно подходить к исполнению социальных обязательств?

По-разному. Некоторые из них дома-то свои не достраивают. Но в основном застройщики уже понимают, что надо продавать среду и архитектуру, что люди знают, что такое энергоэффективность, экологичность и современные стандарты. Но тратятся на это они очень неохотно. У нас есть Дирекция комплексного развития территории Ленинградской области, которая строит социальные объекты за средства застройщиков. Это почти всегда проблемы с финансированием. Есть, пример, компания "Кудрово Град". Она не построила ни школу в Кудрове, ни выезд из микрорайона в Санкт-Петербург.

Бизнес рассуждает категориями цифр и формулой: построил - продал - заработал. И чем выше построил, тем больше заработал. Но складывается ощущение, что застройщики всячески сопротивляются решениям правительства, направленным на улучшение комфорта и качества жизни граждан...

Есть ответственные застройщики, заинтересованные в добром имени и создании среды для покупателей. Но в основном они заинтересованы в сокращении издержек любой ценой. Мы сейчас видим беспрецедентное давление на комитет Госстройнадзора с самых разных сторон и склонны связывать его с бескомпромиссной позицией комитета по согласованию документов территориального планирования.

Влияет ли это на маржинальность проектов?

Сейчас застройщики стараются продать любой ценой. У нас несколько проектов были выведены на рынок в конце декабря, когда застройщики посчитали годовую выручку и срочно решили продавать еще. И люди пытаются купить любой ценой. Застройщики рассказывают, что у них около 90 процентов - ипотечники, при этом часть из них берет кредит на первоначальный взнос.

То есть возмущения девелоперов изменением градостроительных норм не обоснованы?

С точки зрения застройщика, они теряют прибыль. Мы считаем, что нужно думать о людях, а не о прибыли. И продолжаем создавать более спокойную, не агрессивную урбанистическую среду жизни для людей. Но и делаем отступления. Так, например, ГК "ПИК" разрешили строить свыше 12 этажей, поскольку компания достраивает два проблемных жилых комплекса.

Как еще областное правительство стимулирует ответственных застройщиков? Какие меры поддержки оказываются регионом?

Мы сокращаем их издержки. Ленинградская область единственная из регионов, кто выкупает у застройщиков социальные объекты. Так, до конца 2036 года по нашей программе "Социальные объекты в обмен на налоги" в регионе предусмотрено строительство 213 объектов образования (161 детский сад и 52 школы). Из них построено уже 59 детских садов и 11 школ. Все они или выкуплены, или находятся в процессе перехода прав собственности.

На этой неделе губернатор поручил правительству проработать вопрос субсидирования процентной ставки по кредитам застройщиков.

Помогают ли вам федеральные органы власти?

Да. От одного до трех миллиардов рублей с 2015 года приходит на развитие инфраструктуры из федерального бюджета по программам "Развитие современного образования", "Стимул", "Безопасные и качественные автомобильные дороги", "Развитие сельских территорий". Мы просили не исключать социалку из "Стимула", но там оставили дороги и сети, сейчас мы перестраиваемся. Мы с нетерпением ждем начала выпуска облигаций "Дом РФ", о которых говорил президент в послании. С их выпуском у нас стартует проект ЛСР на 1 миллион квадратных метров на Ржевке.

Прошло уже почти два года как застройщики перешли на проектное финансирование и работу через эскроу-счета. Как это повлияло на рынок?

Переходный период был достаточно сложным. Два года назад был провал по старту новых проектов - застройщики спешили заканчивать по старым правилам и смотрели, как заработают новые. Число разрешений на строительство снизилось, но для нас это не критично. Дело в том, что Ленинградская область уже на протяжении нескольких лет занимает первое место в РФ по показателю строящегося жилья на одного жителя. По абсолютному показателю, конечно, небольшое снижение есть, связанное с переходом на эскроу-счета, но постепенно происходит выравнивание. Застройщики научились работать с банками. Сегодня в области работает 89 застройщиков, они возводят 297 МКД общей площадью 4,7 миллиона квадратных метров, заключено 40,5 тысячи 16 ДДУ на 122 миллиарда рублей. С эскроу строит 31 застройщик, 96 МКД, общей площадью 1,735 миллиона квадратных метров, заключено 9,1 тысячи ДДУ на 37 миллиардов рублей. Что приятно, увеличивается малоэтажное строительство.

Замминистра финансов Алексей Моисеев на днях заявил, что в целом проблема обманутых дольщиков осталась в прошлом. И достаточно успешно работает Фонд защиты прав дольщиков. Сколько сейчас проблемных объектов в регионе и как решается этот вопрос?

В дорожной карте у нас около 200 таких домов. Примерно 100 из них - без ДДУ. По ним уже приняты решения о достройке или выплате компенсаций обманутым дольщикам. 105 объектов из ЕРПО на территории Ленинградской области ожидают решения Фонда. До 2025 года на решение проблем дольщиков планируется направить около 7 миллиардов рублей, сейчас подтверждено 3,6 миллиарда рублей. Наша задача сократить траты бюджета, поэтому хотим сделать это на взаимовыгодных условиях с застройщиками.

Когда планируете закрыть вопрос с обманутыми дольщиками?

До 2023 года правительство поручило всем регионам дать ответ по каждому из проблемных объектов, каким образом он будет восстановлен или будет выплачена компенсация. Понятно, если решение о достройке будет принято в 2023 году, то завершится строительство в 2024-2025 годах.

В достройке проблемных объектов принимают участие так называемые компании-доноры. Понятно, что они недополучают доход. Как улучшить экономику их проектов?

Сейчас есть около 10 компаний-доноров в регионе, кто в силах осуществить достройку проблемных объектов. Но им это еще и интересно с финансовой точки зрения. Да, часть прибыли они направят на достройку проблемного объекта, но их маржинальность все равно будет выше, если они строили просто 12-этажные дома. Дело в том, что наша программа поддержки доноров помимо разрешений на высотное строительство предполагает еще несколько компенсационных мер: первоочередной выкуп социальных объектов в проектах донора, строительство дорожной, инженерной инфраструктуры за счет бюджета области, благоустройство на средства бюджета в кварталах донора, льготы по подключению к сетям и так далее.

Всего с 2015 года введены в эксплуатацию без участия бюджетных средств 64 дома, строящихся со значительным нарушением сроков передачи квартир. При этом наиболее активно этот процесс шел с 2018 года. Так, в 2018 году было введено в эксплуатацию 18 домов, в 2019 году - 22 дома, в 2020-м - 19 домов. Всего за период с 2018 по 2020 год были восстановлены права 12 444 граждан-участников строительства.

Жизнь не ограничивается только домом, работой, школой или детсадом. Что предпринимает правительство для создания комфортной городской среды?

Социальные объекты первого плана - это сады, школы, амбулатории, второй план - полиция, поликлиники, спорт, третий - культура, досуг. При этом параллельно должно быть озеленение в пределах ППТ, скверы и общественные пространства, объекты комфортной городской среды (почти половина муниципальных образований в области участвует в этом, и стоимость программы - около двух миллиардов рублей) и рабочие места. Эти средства распределяются по населенным пунктам, и важно, что люди сами выбирают, что и где следует сделать. Очень хороший федеральный проект "Комфортная городская среда", продвигаемый Минстроем, в котором жители активно голосуют за желаемые изменения.

[**https://lenta.ru/articles/2021/04/23/lenobl/**](https://lenta.ru/articles/2021/04/23/lenobl/)

**Похожие сообщения:**

[**Lentka.com, Москва, 23 апреля 2021, "Мы сдерживали натиск застройщиков"**](http://lentka.com/a/981192/)

СОВА (sova.info), Самара, 23 апреля 2021

Минстрой Самарской области: в 2021 году планируется запустить 6 проектов комплексной застройки на 2,6 млн кв. м жилья | СОВА - главные новости Самары

Автор: Петунина Татьяна

В своем Послании Президент России Владимир Путин заявил о планах строить больше жилья для повышения его доступности для семей. В числе основных задач строительной отрасли глава государства обозначил ежегодный ввод до 120 млн кв. м с программой поддержки индивидуального жилищного строительства.

На фоне посыла российского лидера Минстрой Самарской области совместно с Правительством региона формирует новый инвестиционный цикл строительства, направленный на достижение национальных целей по вводу жилья.

Так, уже в этом году, планируется запустить 6 новых проектов комплексного освоения территории. Ввод жилья по ним до 2030 года составит 2,6 млн кв. м.

В Минстрое пояснили, что за первый квартал этого года в Самарской области выдали 8 разрешений на строительство. Общая площадь жилья в новых зданиях будет 87,2 тыс. кв. м. За три месяца 2021-го в регионе ввели в эксплуатацию 567 тыс. кв. м жилья - как в многоквартирных, так и в индивидуальных домах. Это 33,4 % от плана в 1,7 млн. кв. м., установленного на этот год.

В ведомстве также отметили, что для цифровизации строительной отрасли в 2020 году министерство внедрило государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, в которую уже внесли более 70 тысяч документов. Она позволяет выявлять незарегистрированные объекты ИЖС. На данный момент таких обнаружили больше 12 тысяч.

В Самаре постепенно внедряют регулирование застройки исторического центра с компромиссным подходом к сохранению наследия и развитию территории. Границы исторического поселения установили в 2020 году.

В Минстрое сообщили, что по данным Агентства стратегических инициатив повысилась оценка инвестиционного климата в строительной сфере региона. Благодаря программе льготной ипотеки по ставке 6,5 % улучшился спрос на первичное жилье.

По поручению Президента России Владимира Путина банки Самарской области снизили ипотечные ставки до 5,8 %. За последние год финансовые организации заключили почти 8 тысяч кредитных договоров на сумму более 13 млрд рублей.

Как сказал врио министра строительства Самарской области Сергей Пичушкин, в регионе во исполнение поручения Президента по поэтапному кредитованию физлиц для строительства жилья принимает участие шесть банков. Глава ведомства уточнил:

- Введение механизма использования счетов эскроу позволяет исключить риски появления новых обманутых дольщиков. На данный момент в регионе с использованием счетов эскроу возводится 744 тыс. кв. м жилья. Переход на новую систему финансирования жилищного строительства происходит равномерно в течение всего года. Объем строительства с использованием эскроу счетов составил 69,2 % от общей площади всего строящегося жилья - 1323 тыс. кв м.

[**https://sova.info/news/minstroy-samarskoy-oblasti-v-2021-godu-planiruetsya-zapustit-6-proektov-kompleksnoy-zastroyki-na-2-6/**](https://sova.info/news/minstroy-samarskoy-oblasti-v-2021-godu-planiruetsya-zapustit-6-proektov-kompleksnoy-zastroyki-na-2-6/)

**Похожие сообщения:**

[**Лента новостей Самары (samara-news.net), Самара, 23 апреля 2021, Минстрой Самарской области: в 2021 году планируется запустить 6 проектов комплексной застройки на 2,6 млн кв. м жилья**](http://samara-news.net/society/2021/04/23/229538.html)

Независимая газета (ng.ru), Москва, 23 апреля 2021

Инфраструктурно и инвестируемо

Автор: Крапчатова Елена

Одной из мер поддержки, озвученной в послании Президента, стала поддержка строительной отрасли и развитие инфраструктуры. Поддержать предлагается с помощью выпуска облигаций и выдачи доступных целевых займов на создание или обновление инженерных сетей, дорог и социальных объектов. За счет субсидий из федерального бюджета выдавать такие займы станет возможно всего под 3-4% годовых.

"Если говорить о стройке, то затраты на инфраструктуру в крупных проектах могут достигать 20% всего бюджета. С учетом таких расходов, рентабельность стройки порой бывает слишком низкой, - поясняет заместитель председателя комитета по транспорту и строительству Госдумы, депутат от Кузбасса Павел Федяев. - По этой причине банк может отказать застройщику в привлечении проектного финансирования, что может иметь серьезные последствия, вплоть до заморозки проекта. Этого допустить нельзя, строительная отрасль - драйвер экономики, которая сохранилась в период пандемии лишь благодаря своевременным мерам поддержки. Инфраструктурные облигации - еще один инструмент, который поможет строителям снизить издержки и в то же время обновить коммуникации, дороги и другие объекты инфраструктуры".

Инфраструктурные облигации с государственным участием - инструмент не новый, он популярен за рубежом и успешно используется на региональном и муниципальном уровне. В США муниципальными облигациями обеспечивается около 2/3 требуемого финансирования для реализации инфраструктурных проектов, в том числе таких крупных, как аэропорты, мосты, транспортные развязки. Доходы от муниципальных облигаций в США не облагаются налогами, что также подогревает интерес инвесторов. В Европе с конца 19 века создаются муниципальные долговые агентства, первое было создано в Дании в 1898 году и работает до сих пор. В российской практике рынок инфраструктурных облигаций пока не сформировался, но уже есть несколько крупных объектов, которые были построены с привлечением подобных ценных бумаг: это обход Одинцово и платная трасса Москва - Санкт-Петербург (М11), строительство Западного скоростного диаметра в Санкт-Петербурге, физкультурно-оздоровительный комплекс и предприятие по переработке твердых бытовых отходов в Нижегородской области.

"Среди первых регионов, которые смогут воспользоваться новой мерой поддержки, Президент назвал и Кузбасс. Сегодня регион активно строится, готовится к празднованию 300-летия. В числе крупнейших проектов - строительство обхода Кемерово - участка дороги Р-255 "Сибирь", объездной дороги вокруг Мариинска, новый терминал аэропорта, Ледовый дворец "Кузбасс", объекты культурного кластера, Московская площадь. Идет развитие туристического горнолыжного кластера Шерегеш, который тоже был назван Президентом одним из пилотных проектов в программе льготных кредитов на строительство и реконструкцию гостиниц. Строятся и планируются к строительству десятки жилых домов, с опережением графика идет переселение из аварийного жилья, - подчеркнул Павел Федяев. - Регион справляется со своими обязательствами, но с поддержкой, о которой объявил президент, процессы ускорятся. Кстати, отмечу важную деталь для застройщиков: очень важно, что погашение инфраструктурного займа идет после погашения кредита по проектному финансированию. То есть, заем не повлияет на финансовую устойчивость проекта, поэтому банки, предоставляющие проектное финансирование, должны чаще одобрять новые стройки".

ДОМ.РФ уже создал специализированное общество проектного финансирования (СОПФ), которое отвечает за выпуск облигаций на фондовом рынке, а из доходов от их размещения будет выдавать займы на строительство инфраструктуры. Планируется, что в 2021 году таких облигаций выпустят на 30 млрд рублей, на что планируется выделить 638 млн рублей. Привлеченные под облигации деньги будут выдавать в качестве займов на срок от 3 до 15 лет. После "обкатки" на пилотных регионах, практику строительства с привлечением средств посредством выпуска облигаций, распространят на всю страну.

[**https://www.ng.ru/regions/2021-04-23/100\_181223042012.html**](https://www.ng.ru/regions/2021-04-23/100_181223042012.html)

Невастройка (nevastroika.ru), Санкт-Петербург, 23 апреля 2021

Стоит ли бояться отмены льготной ипотеки и бежать скупать недвижимость?

С 1 июля программа госсубсидирования ипотеки прекращается. Вместе с этим растет ключевая ставка Центробанка (эксперты говорят - возврат к 5% не предел, и она продолжит расти до 6,3%). Все это, несомненно, повлияет на цены на недвижимость. Так стоит ли пытаться успеть заполучить жилье прямо сейчас или еще есть время подумать?

Что дала госипотека?

Вице-премьер Марат Хуснуллин на своей странице в соцсетях подвел итоги льготной ипотеки, которой в апреле исполнился ровно год. За это время предложением взять кредит на покупку квартиры под 6,5% воспользовались 450 тысяч семей, получив в общей сумме на улучшение жилищных условий 1,337 трлн рублей.

"В 2020 году доля ипотечных сделок достигала почти половины от общего объема, а у некоторых застройщиков превысила 80%. Для сравнения: в предыдущие года она составляла около 30% от всех продаж", - поделилась статистикой директор по развитию компании "Л1" Надежда Калашникова.

Это помогло строительной отрасли не просто пережить коронакризисный год, но и получить рекордную прибыль. Не веря в стабильность рубля на фоне закрытых границ и ограничений во многих сферах, люди выбирали покупку недвижимости как один из самых стабильных инвестиционных инструментов и брали ее в том числе "про запас". И продолжают брать. По данным Объединенного кредитного бюро, за первых три месяца 2021 года было выдано ипотечных кредитов на 22% больше, чем за тот же период, но в прошлом году.

Впрочем, некоторые эксперты отмечают, что спрос начинает падать. Видимо, у населения все же заканчиваются возможности. Так, генеральный директор сервиса "Синица" Наталья Шаталина отметила, что в марте в Московском регионе количество сделок с участием ипотеки упало по сравнению с февралем, но все еще достаточно высоко - 67,3% от общего количества сделок. Как бы то ни было, госипотека помогла застройщикам за прошедший год собрать неплохую финансовую подушку для покупки земель и развития новых проектов, что уже говорит о том, что за отрасль можно в ближайшее время не беспокоиться.

К чему приведет отмена госипотеки?

Надежда Калашникова уверена: ничего страшного не произойдет. Да, спрос, несомненно, снизится, но не на столько, чтобы это привело к катастрофе. Солидарен с ней и генеральный директор компании "ЛенСтройГрад" Леонид Голубев. Он уверен, что повышение ставки по кредиту до прежних 7-9% помешает покупке жилья только самым небогатым из потенциальных клиентов. Для всех остальных это не станет препятствием, как не было им все предыдущие годы. И это несмотря на то, что "90% покупателей МЖК "Счастье 2.0" приобретают квартиры с использованием различных программ ипотечного кредитования", - поделился эксперт.

"Действительно, после отмены льготной ипотеки спрос немного просядет. Однако, думаю, что фактически он откатится к тому уровню, что был в 2019 году, и после "половодья" река просто снова войдет в свое русло", - комментирует директор по маркетингу ГК "Красная стрела" Марина Агеева. По ее словам, если ставка рефинансирования будет активно расти, депозиты снова могут оказаться для частных инвесторов более привлекательным инструментом, чем рынок недвижимости. Тем более что цена входа на этот рынок, в том числе благодаря системе с эскроу-счетами, сейчас уже довольно высока, начиная с котлована. И серьезной доходности от спекулятивных сделок в ближайшей перспективе не ожидается. "Частично спрос поддержит стабилизация цен, возможно, их снижение, прикрытое акциями, скидками, подарками от застройщиков. В течение 2020 года застройщики очень активно скупали новые пятна под застройку и готовили к запуску новые проекты. Процесс продолжается и в этом году. Так что в 2021 - 2022 годах объем предложения на рынке увеличится, что объективно притормозит рост цен", - подытоживает Марина Агеева.

Как отреагировали банки?

Чтобы не потерять объемы выдаваемых ипотечных кредитов, банки уже сейчас разрабатывают альтернативные предложения, зачастую совместно с самими с застройщиками. В отдельных ЖК на первый год ставки по ипотеке снижаются до смешных десятых долей процента.

"Например, квартиру в первой очереди ЖК "Лондон Парк" можно приобрести в ипотеку со ставкой всего 0,4%. Она действует первые 8 месяцев: этого времени достаточно, чтобы подготовить квартиру к новоселью и спокойно заселиться, и только потом начать платить кредит в полном объеме или полностью его погасить за счет продажи старой квартиры", - отмечает Надежда Калашникова. Есть подобные варианты и у других застройщиков. Так, компания "Аквилон" совместно с Альфа-Банком разработала суперльготную ипотеку для своих проектов - со ставкой 2,99% на весь срок. Главное - накопить не меньше 15% первоначального взноса. Есть похожее предложение и у Сбербанка. Там ставка упала до 2,9%. Правда, только до 1 июля и будет отменена вместе с льготной ипотекой.

И только это только первые ласточки. Дальше, думается, подобных предложений будет только больше. А это значит, что кризис на рынке недвижимости пока откладывается.

[**https://www.nevastroyka.ru/info/stoit-li-boyatsya-otmeny-lgotnoy-ipoteki-i-bezhat-skupat-nedvizhimost-/**](https://www.nevastroyka.ru/info/stoit-li-boyatsya-otmeny-lgotnoy-ipoteki-i-bezhat-skupat-nedvizhimost-/)

ТАСС, Москва, 23 апреля 2021

В УФО планируют построить 1,4 млн кв. м жилья с использованием инфраструктурных облигаций

Стоимость проектов составит 77 млрд рублей, сообщил полпред Владимир Якушев

ЕКАТЕРИНБУРГ, 23 апреля. /ТАСС/. Субъекты Уральского федерального округа (УФО) совместно с ДОМ. РФ определили шесть проектов жилищного строительства на 77 млрд рублей с применением механизма инфраструктурных облигаций. В регионах планируется построить 1,4 млн кв. м жилья, сообщили в пятницу в пресс-службе полномочного представителя президента РФ в УФО Владимира Якушева по итогам совещания "Роль единого института развития АО "ДОМ.РФ" в реализации нацпроекта в округе, которое прошло в Тюмени.

"Одним из главных вопросов в достижении поставленных главой государства целей остается вопрос обеспечения будущего строительства необходимой инфраструктурой. Субъектами Уральского федерального округа обозначены шесть проектов - 1,4 млн кв. м, 77 млрд рублей - в целях возможного использования облигаций для строительства инфраструктуры", - говорится в сообщении.

В ходе совещания также обсуждалось развитие рынка аренды. "Успешным примером является совместный проект АО "ДОМ.РФ" с холдингом "Сибур" в Тобольске, где институт развития передал в аренду "Запсибнефтехиму" 1 108 квартир. Предприятие оплачивает аренду квартир для иногородних сотрудников-релокантов. В рамках мотивационной программы после пяти лет работы в компании у них появляется возможность выкупить квартиру на льготных условиях с пятилетней беспроцентной рассрочкой", - отмечается в сообщении.

Президент РФ Владимир Путин в послании Федеральному собранию 21 апреля заявил, что за счет субсидий федерального бюджета ДОМ.РФ сможет выдавать займы застройщикам по минимальной ставке - порядка 3-4% годовых. Пилотным проектом для отработки такой модели станет строительство жилых кварталов в Туле, Тюмени, Сахалинской области и на Кузбассе. Кроме того, ДОМ.РФ будет заниматься размещением инфраструктурных облигаций, такой механизм отработан и позволяет предоставлять застройщикам целевые займы.

Ранее правительство РФ утвердило правила финансирования строительства объектов с помощью механизма инфраструктурных облигаций. Программа должна обеспечить доступное финансирование строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры для строительства жилья. Денежные средства будут выдаваться на срок до 15 лет под льготную ставку, которая будет обеспечиваться субсидией из федерального бюджета. ДОМ.РФ выступает поручителем по облигациям, займы строительным компаниям выдаются под гарантию субъекта РФ. Для этих целей ДОМ.РФ создал специализированное общество проектного финансирования, которое в ближайшее время приступит к размещению ценных бумаг.

[**https://tass.ru/ural-news/11231487**](https://tass.ru/ural-news/11231487)

**Похожие сообщения:**

[**Finanz.ru, Москва, 23 апреля 2021, В УрФО построят 1,4 млн кв. метров жилья с использованием инфраструктурных облигаций**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/v-urfo-postroyat-1-4-mln-kv-metrov-zhilya-s-ispolzovaniem-infrastrukturnykh-obligaciy-1030338893)

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 23 апреля 2021, В УрФО построят 1,4 млн кв. метров жилья с использованием инфраструктурных облигаций**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 23 апреля 2021, В УрФО построят 1,4 млн кв. метров жилья с использованием инфраструктурных облигаций**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 23 апреля 2021, В УрФО построят 1,4 млн кв. метров жилья с использованием инфраструктурных облигаций**

**ТАСС # Национальные проекты, Москва, 23 апреля 2021, В УрФО построят 1,4 млн кв. метров жилья с использованием инфраструктурных облигаций**

Приволжская Новь (privolzhskaya-nov.ru), Приволжск, 23 апреля 2021

Постковидное развитие страны - внутренние вопросы

Владимир Путин в Послании Федеральному Собранию России озвучил пакет мер поддержки семей с детьми и повышения доходов граждан

Президент России Владимир Путин обратился с традиционным ежегодным Посланием к Федеральному Собранию РФ. Глава государства в своем Послании остановился на внутренних вопросах "постковидного" развития страны, сосредоточившись на здравоохранении, социальной сфере, образовании и экономике.

На оглашении Послания Президента России Федеральному Собранию РФ в Центральном выставочном зале "Манеж" присутствовали члены Совета Федерации и депутаты Государственной Думы России, члены Правительства РФ, губернаторский корпус и руководители законодательных собраний субъектов Федерации, общественные деятели. Губернатор Ивановской области Станислав Воскресенский также присутствовал на церемонии оглашения Послания Президента России.

В начале Послания Владимир Путин поблагодарил миллионы россиян, боровшихся с распространением коронавируса, работавших быстро, качественно и на совесть.

Отдельные слова благодарности Президент выразил врачам и медицинским работникам России, которые "сразу вышли на передовую, рискуя собой, сражались за каждую жизнь". Владимир Путин отметил работу учителей и преподавателей, коллективов заводов, выпускающих лекарства, медицинскую технику, средства защиты, работников сельского хозяйства, а также российский бизнес, который в сжатые сроки перестроил целые отрасли на производство необходимой продукции. По словам Владимира Путина, выдержку проявили и граждане, соблюдая изматывающие, но жизненно необходимые меры предосторожности.

Однако, как подчеркнул Президент, коронавирус пока еще не побежден окончательно, заболевание остается прямой угрозой. Владимир Путин призвал россиян "не терять бдительность, беречь себя и своих близких, максимально ответственно соблюдать все рекомендации врачей и санитарных служб". Он отметил, что важнейшее значение сейчас имеет вакцинация. Президент напомнил: российские ученые совершили настоящий прорыв, в кратчайшие сроки разработав сразу три надежные вакцины от коронавируса. "Пожалуйста, еще раз обращаюсь с призывом ко всем гражданам России: сделайте прививку. Только так мы заблокируем смертельно опасную эпидемию. Другого пути нет. Другой путь хуже: переболеть с трудно предсказуемыми последствиями", - сказал Владимир Путин. Правительству РФ и главам регионов поручено обеспечить повсеместную возможность сделать прививку, именно это позволит осенью сформировать так называемый коллективный иммунитет.

В Послании Федеральному собранию Владимир Путин остановился на последствиях коронавируса для здоровья россиян. Он поставил задачу расширить программы диспансеризации и профосмотров, запустить их в полном объеме с 1 июля текущего года для людей всех возрастов. В этой связи для достижения максимального охвата жителей нарастят поставки мобильных медицинских диагностических комплексов в регионы. Для содействия оздоровлению россиян, в том числе детей, Владимир Путин предложил продлить до конца года программу возврата 20% затрат на турпоездки по стране, а также выступил с инициативой возвращать родителям половину стоимости путевки в детские летние лагеря.

Президент подчеркнул, что систему здравоохранения России нужно выстроить на новой технологической базе. Первые решения в этой сфере: в ближайшие три года в села, поселки городского типа и малые города поступят дополнительно пять тысяч машин скорой помощи. Более детально обсудить проблемы здравоохранения Владимир Путин предложил в ближайшее время на заседании Госсовета. Напомним, глава Ивановской области Станислав Воскресенский является председателем комиссии Госсовета по направлению "Здравоохранение".

Большую часть своего Послания Президент России посвятил вопросам благосостояния людей. "Главное сейчас, конечно же, обеспечить рост реальных доходов граждан, восстановить его и обеспечить дальнейший рост, добиться ощутимых изменений в борьбе с бедностью", - подчеркнул Владимир Путин. Поручение Правительству РФ в этой связи - к 1 июля подготовить систему мер поддержки семей с детьми.

Вместе с тем глава государства озвучил еще ряд социальных инициатив по поддержке семей с детьми, которые внедрят уже в этом году. С 1 июля в России вводятся ежемесячные выплаты на детей от восьми до 16 лет, воспитывающихся в неполных семьях. Размер выплат будет рассчитываться для конкретного региона и в среднем по стране составит 5 650 рублей.

Поддержку получат и беременные женщины, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации. Размер ежемесячных выплат также определят в субъектах (в среднем - 6 350). Кроме того, уже в 2021 году больничные по уходу за ребенком до семи лет включительно будут оплачиваться в размере 100 процентов от заработка.

Также Президент России предложил выплатить семьям со школьниками и будущими первоклассниками по 10 тысяч рублей на ребенка единовременно. "Выплату проведем в середине августа, чтобы у родителей было время собрать ребенка в школу", - сказал Владимир Путин.

Говоря о развитии сферы образования, глава государства рассказал о строительстве в России до конца 2024 года еще не менее 1300 новых школ, закупке не менее 16 тысяч школьных автобусов. По аналогии с классными руководителями в школах, ежемесячную надбавку к зарплате в размере 5000 рублей будут получать кураторы учебных групп техникумов и колледжей. В предстоящие два года в вузах будет дополнительно открыто еще 45 тысяч бюджетных мест. Не менее 70% из них создадут в регионах Российской Федерации, где нужны выпускники.

В сферу культуры предложено направить 24 миллиарда рублей. Средства выделят на обновление домов культуры, библиотек и музеев в сельской местности, в малых исторических городах России.

Традиционно большой блок вопросов Владимир Путин посвятил экономике. Правительству России поставлена задача - в течение месяца представить предложения по поддержке малого и среднего бизнеса в дополнение к тем, которые приняты в 2020 году. Как отметил глава государства, программа должна содержать, в том числе, меры налогового стимулирования, доступные кредиты, расширение сбыта продукции, в том числе за счет закупок со стороны крупных госкомпаний. Президент обратил внимание, что необходимо и дальше снижать административные барьеры, работать на улучшение делового климата, существенно упростить условия для работы несырьевых экспортеров, развивать систему поддержки частных инвестиций, используя механизм специальных инвестиционных контрактов и соглашение о защите и поощрении капиталовложений.

В Послании Федеральному Собранию озвучен также ряд решений по поддержке и развитию регионов. Владимир Путин наряду с бюджетными кредитами и реструктуризацией задолженности регионов предложил принципиально новый инструмент - инфраструктурные бюджетные кредиты по ставке не более трех процентов годовых и сроком погашения 15 лет. "Приоритетами станут автомобильные дороги, обходы городов, обновление систем жилищно-коммунального хозяйства и общественного транспорта, комплексное развитие территорий и создание объектов туристической индустрии", - сказал Президент.

В рамках нового национального проекта в сфере туризма уже в ближайшее время будет запущена программа льготных кредитов на строительство и реконструкцию туристической инфраструктуры. Ставка по таким кредитам рассчитана на 15 лет и будет также составлять 3-5%. По мнению Владимира Путина, с учетом ресурсов инфраструктурных кредитов это позволит малым городам России, например, Палеху, раскрыть свой туристический потенциал. "Регионы Центральной России смогут на качественно новом уровне обустроить и расширить маршруты "Золотого кольца", включая раскрытие туристического потенциала таких малых городов, как Таруса, Палех, Муром, Гороховец, Тутаев, Боровск", - сказал он.

Принципиальное решение принято для развития газификации: теперь за подводку газа непосредственно до границы земельного участка в населенном пункте люди платить не будут. Это затронет и те российские семьи, которые живут в населенных пунктах, к которым уже подведены газовые сети, но их дома газом не обеспечены по разным причинам. По поручению Президента Правительство России совместно с регионами разработает четкий план газификации таких домохозяйств.

Добавим, также в Послании Президента Федеральному Собранию глава государства затронул вопросы восстановления рынка труда, цифровизации отраслей экономики, реализации проектов в сфере энергетики и экологии, жилищного и дорожного строительства, благоустройства, а также вопросы безопасности и внешней политики.

В Послании к Федеральному Собранию Владимир Путин обозначил задачи по развитию строительства и инфраструктуры

В своем Послании к Федеральному Собранию 21 апреля Президент Российской Федерации Владимир Путин обратил внимание на вопросы сферы строительства и развития инфраструктуры.

Так, глава государства определил принципиально новые задачи, стоящие перед строительной отраслью и обозначил цель по ежегодному вводу в России порядка 120 миллионов квадратных метров жилья. Инструментами ее достижения станут специальный механизм поддержки индивидуального жилищного строительства и поддержка застройщиков. В частности, за счет института развития "ДОМ.РФ" будут предоставляться целевые займы по минимальной ставке - порядка трех-четырех процентов годовых.

В минувшем месяце Ивановская область и ДОМ.РФ договорились о сотрудничестве в сфере проектного финансирования строительства многоквартирного жилья. Эти и другие планы предстоящей совместной работы закреплены в соглашении (на этом слове зашить вот эту ссылку http://www.ivanovoobl.ru/press?type=news&id=35425), подписанном губернатором Ивановской области Станиславом Воскресенским и генеральным директором ДОМ.РФ Виталием Мутко.

Станислав Воскресенский подчеркнул значимость этих решений. "У нас есть крепкие подрядные организации, застройщики, которые строят жилье для жителей Ивановской области, но которым не всегда удается найти диалог с крупными российскими банками. Мы сегодня договорились об особом отношении к ивановским застройщикам со стороны ДОМ.РФ. Все формальности, я надеюсь, мы в ближайшие недели финализируем, и тогда будет "зеленый свет" для тех застройщиков, которые доказали работой и репутацией свою порядочность, качество строительства, и, мы надеемся, что они будут больше строить", - сказал Станислав Воскресенский.

Один из важнейших инфраструктурных вопросов, который поднял в Послании Владимир Путин, - развитие газификации. Принципиальное решение - за подводку газа непосредственно до границы земельного участка в населенном пункте люди платить не будут. Это затронет российские семьи, которые живут в населенных пунктах, к которым уже подведены газовые сети, но их дома доступа к газу до сих пор не имеют. "Вместе с компанией "Газпром межрегионгаз Иваново" мы разработаем план газификации таких домохозяйств в нашем регионе", - рассказал начальник департамента строительства и развития инфраструктуры Ивановской области Александр Батурин.

Добавим, также в Послании Владимир Путин затронул вопросы качества строительства новых объектов, повсеместного внедрения цифрового проектирования, продолжения благоустройства городов.

[**https://privolzhskaya-nov.ru/news/postkovidnoe-razvitie-stranyi-vnutrennie-voprosyi.html**](https://privolzhskaya-nov.ru/news/postkovidnoe-razvitie-stranyi-vnutrennie-voprosyi.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 23 апреля 2021, Постковидное развитие страны - внутренние вопросы**](https://privoljsk.bezformata.com/listnews/razvitie-strani-vnutrennie-voprosi/93220107/)

Тюменская область сегодня (tumentoday.ru), Тюмень, 23 апреля 2021

В Тюменской области будут развивать туризм и наказывать за загрязнение природы

Автор: Боровикова Ольга

А новые виды кредитования помогут быстрее реализовать отложенные проекты

В своем Послании к Законодательному собранию президент Российской Федерации Владимир Путин поднял много важных вопросов, касающихся не только социальной сферы, но и бизнеса, туризма, недвижимости, экологии. Он задал несколько определенных направлений для дальнейшего развития страны, пояснил, над чем еще нужно поработать.

Производить свои препараты

Одним из таких тезисов стало формирование мощного надежного щита в сфере санитарной и биологической безопасности. Президент подчеркнул, что сегодня необходимо обеспечивать независимость России в производстве всего спектра вакцин и субстанций для фармацевтики. В том числе - и лекарств против инфекций, устойчивых к нынешнему поколению антибиотиков.

- Причем сделать это надо с максимальным использованием российского оборудования и отечественных компонентов. В случае появления инфекции, такой же опасной, как коронавирус, или больше, Россия должна быть готова в течение четырех дней разработать собственные тест-системы и в самое короткое время создать эффективную отечественную вакцину, приступить к ее массовому производству, - отметил Владимир Путин и подчеркнул, что эти задачи должны быть достигнуты к 2030 году.

Тюменская область тут же изъявила желание принять активное участие в реализации Послания президента.

- Действительно, для обеспечения стратегии безопасности в области охраны здоровья необходимо в том числе развитие отечественной фармацевтической промышленности. Производство вакцин сегодня хорошо развито в РФ, но современные вызовы требуют его расширения, при этом необходимо развитие и научной базы, и подготовки высококвалифицированных кадров. 2020 год показал, что на современные инфекционные вызовы мы смогли ответить разработкой большого количества различных тест-систем для диагностики заболевания. Все это важно в целом для страны. У нас в регионе есть медицинский университет - кузница медицинских и фармацевтических кадров. В области осуществляют производство лекарственных препаратов два фармацевтических производств. У нас есть классический университет, который также имеет специалистов, способных на разработки в области биологической безопасности, - поделилась мнением руководитель территориального органа Росздравнадзора по Тюменской области, ХМАО и ЯНАО Елена Левкина.

Платить за загрязнение

Также президент попросил ускорить принятие закона, который установит финансовую ответственность собственников предприятий за ликвидацию накопленного вреда, обязать их проводить рекультивацию земель, которые пострадали от деятельности промышленных площадок. Он назвал подход к этому вопросу очень простым: получил прибыль за счет природы - убери за собой. Этот принцип в полной мере должен работать и в сфере обращения с отходами, чтобы обеспечить переход к экономике замкнутого цикла.

- Конечно, обозначенные проблемы не новые, они уже сформулированы в нацпроекте "Экология", и работа по его реализации активно ведется у нас в регионе. В Послании президента конкретизированы некоторые пункты данного нацпроекта, а также получили свое продолжение вопросы, обозначенные в новой редакции Конституции, в части бережного отношения к окружающей среде и рационального природопользования. Сегодня Тюменская область в рамках нацпроекта "Экология" реализует пять региональных проектов: это РП "Чистая вода", "Сохранение уникальных водных объектов", "Сохранение лесов", "Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами", "Чистая страна". Информация о реализации данных проектов включена в план работы на 2021 год. По итогам рассмотренных информаций принимается постановление Тюменской областной Думы с предложениями по дальнейшей реализации соответствующих проектов, - прокомментировала данный пункт председатель комитета по экономической политике и природопользованию Тюменской областной Думы Инна Лосева.

Развивать внутренний туризм

По словам президента, в стране будет работать новый национальный проект в сфере туризма. Уже в ближайшее время запустится программа льготных кредитов на строительство и реконструкцию гостиниц, другой туристической инфраструктуры. Ставка по таким кредитам будет составлять 3-5%, а выдавать их будут на 15 лет.

- Безусловно, для Тюменской области это будет очень важной мерой поддержки. У нас сегодня в проработке несколько проектов, и такая программа станет дополнительным льготным предложением для инвесторов, которые планируют реализовать туристические проекты на территории нашего региона. Такие кредиты дают возможность быстрее запускать сам проект и быстрее его окупать. Сегодня Тюменская область активно развивает сферу туризма, активно себя позиционирует. У нас ежегодно увеличивается туристский поток, есть интерес к нашему региону, поэтому нам нужны новые объекты гостиничной инфраструктуры и в целом инфраструктуры туризма. Новая мера поддержки будет очень хорошим и важным подспорьем, - отметила руководитель ГАУ ТО "Агентство туризма и продвижения Тюменской области" Мария Трофимова.

Снизить долговое бремя

Страна развивается, идет вперед, но все это происходит только тогда, когда развиваются регионы России. Стремление руководителей субъектов сделать свой регион успешным и самодостаточным должно и будет всемерно поощряться, заявил при оглашении Послания Владимир Путин.

Он выразил уверенность в том, что большой потенциал есть у каждого региона России, и тем, у кого высокий уровень коммерческой задолженности, необходимо помочь. Весь объем коммерческого долга, превышающий 25% его собственных доходов, глава государства предложил заместить бюджетными кредитами со сроком погашения до 2029 года.

- Владимир Путин остановился на необходимости решения задачи снижения долговой нагрузки субъектов РФ. В Тюменской области в этой части ситуация благоприятная, поэтому у нас есть возможность получить так называемые инфраструктурные кредиты для развития нашего региона. Очень хорошо, что это позволит реализовать в Тюмени крупные жилищные проекты. И, как депутату, избранному от Ямала, мне приятно, что президент упомянул один из важных для страны проектов - Северный широтный ход, - отметил после Послания президента председатель Тюменской областной Думы Сергей Корепанов.

Сделать жилье более доступным

В прошлом году в России ввели в эксплуатацию 80 млн кв. метров жилья. Однако этот показатель должен достигать отметки в 120 млн кв. метров ежегодно, подчеркнул президент. Это позволит сделать жилье для российских семей более доступным. При этом в стране должен работать специальный механизм поддержки индивидуального жилищного строительства.

В Тюменской области наблюдается рост в 2,5 раза количества жилья, строящегося по эскроу-счетам. Так, на 1 апреля 2020 года в регионе строилось 0,458 млн кв. метров жилья с привлечением проектного финансирования, это составляло 28% площадей во всех проектах строительства. По состоянию на 1 апреля 2021 года в регионе возводилось уже 1,234 млн кв. метров жилья - это 65% площадей во всех проектах.

- Тюменский рынок жилья стал еще более надежным благодаря проектному финансированию. В регионе была проведена большая работа по восстановлению прав так называемых обманутых дольщиков. С 2018 года Тюменская область стала одной из первых в стране, где эта проблема была решена. Новый же механизм финансирования полностью исключает возникновение рисков для граждан, участвующих в долевом строительстве. Это остается одним из приоритетов национального проекта "Жилье и городская среда", - пояснил начальник главного управления строительства Тюменской области Павел Перевалов.

Напомним, счет эскроу - это специальный счет хранения денежных средств дольщика. Если раньше эти деньги переводились напрямую застройщику, то начиная с 1 июля 2019 года дольщик вносит средства на такой счет и застройщик может их получить только после предоставления в банк или размещения в Единой информационной системе жилищного строительства разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Добавим, что ранее известный тюменский эксперт по недвижимости Андрей Панасюк выражал уверенность в том, что Тюменская область справится с поставленной задачей.

- Тюмень - один из немногих городов, где синергия власти и бизнеса дает свои положительные результаты. Застройщикам, которые строят город, помогают. Наш город разрастается за счет того, что новостройки возводят чаще на его периферии. И теперь, когда закон о комплексном развитии принят и такие проекты будут реализованы в Тюмени, это позволит из районов старой застройки сделать новые современные жилые кварталы, - поделился мнением он.

Губернатор Тюменской области Александр Моор отмечал, что больше всего в Послании президента тюменцам близки инициативы, связанные с поддержкой семей и огромными проектами, направленными на развитие экономики и туризма.

- Я уверен, что многие наши проекты, которые пока находятся в виде проектной документации либо отложены, мы сможем реализовать намного быстрее. Сейчас мы проведем их ревизию, подготовим и в самое ближайшее время направим в правительство Российской Федерации для оценки, экспертизы и заявки на получение этих кредитов, - сообщил глава региона.

[**https://tumentoday.ru/2021/04/23/v-tyumenskoj-oblasti-budut-razvivat-turizm-i-nakazyvat-za-zagryaznenie-prirody/**](https://tumentoday.ru/2021/04/23/v-tyumenskoj-oblasti-budut-razvivat-turizm-i-nakazyvat-za-zagryaznenie-prirody/)

**Похожие сообщения:**

[**Лента новостей Тюмени (tyumen-news.net), Тюмень, 23 апреля 2021, В Тюменской области будут развивать туризм и наказывать за загрязнение природы**](http://tyumen-news.net/society/2021/04/23/186975.html)

[**Иваново37 (иваново37.рф), Иваново, 23 апреля 2021, В Тюменской области будут развивать туризм и наказывать за загрязнение природы**](https://иваново37.рф/v-tumenskoi-oblasti-bydyt-razvivat-tyrizm-i-nakazyvat-za-zagriaznenie-prirody/)

[**БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 23 апреля 2021, В Тюменской области будут развивать туризм и наказывать за загрязнение природы**](https://tumen.bezformata.com/listnews/tyumenskoy-oblasti-budut-razvivat/93224012/)

Барнаульский городской портал (barnaul-altai.ru), Барнаул, 23 апреля 2021

Цены на новостройки в Барнауле хотят поднять еще на 15%

Новостройки в Барнауле должны стоить еще больше, даже с учетом удорожания прошедшего года. Реалии современного рынка побуждают застройщиков поднять цены еще как минимум на 15%. Эти вопросы 14 апреля обсуждали на круглом столе в ИД "Алтапресс" девелоперы, банкиры, риэлторы.

Причин для удорожания несколько. Во-первых, это стремительное повышение цен на материалы (особенно, металл) и энергоресурсы. Во-вторых, увеличение стоимости строительно-монтажных работ (на площадках сократилась численность кадров из-за закрытия границ в пандемию, поэтому оплата труда значительно выросла). В-третьих, в Барнауле повышается цена земель из-за их дефицита. В-четвертых, проектное финансирование серьезно утяжеляет себестоимость квадрата (свой процент со стройки берут еще и банки). Кстати, говорят эксперты, именно кредиторы зачастую и выступают за увеличение стоимости новостроек.

Вместе с тем растет и инфляция. По словам председателя Союза строителей Алтайского края Александра Мишустина, все это неизбежно приводит к повышению цен на первичное жилье, ведь компании не должны работать в убыток.

Его поддерживает и директор ООО "Жилищная инициатива" Юрий Гатилов, объясняя, что цены в прошлом году выросли не только из-за льготной ипотеки и пандемии, но и других очевидных факторов. "Мы начинали строить в Барнауле в 2000-х годах, когда земля еще выдавалась бесплатно. Потом продавалась, но недорого - ее доля в себестоимости квадратного метра жилья достигала примерно 1 000 рублей", - вспоминает он и предлагает снова вернуть практику бесплатной выдачи участков застройщикам.

Сейчас, по его данным, стоимость земли в одном кв. м жилья составляет 2 500-3 000 рублей. Учитывая еще и банковские расходы, стройматериалы, весь цикл работ, жилье в многоквартирных домах Барнаула сегодня должно продаваться по 70-75 тыс. рублей за кв. м. Однако, на текущий день в среднем один квадрат в новостройке оценивают в 60 тыс. рублей.

Кстати, за последний год прирост стоимости, по данным министра строительства Алтайского края Ивана Гилева, составил 15-17%. Риэлторское сообщество отмечает 25%-е повышение. По данным Алтайского портала недвижимости (на основе имеющейся базы объявлений, выгружаемых в основном агентами, реже застройщиками и частными лицами), за минувший год цена жилья увеличилась на 20% как на первичном, так и на вторичном рынках.

Наращивать стоимость в дальнейшем будет также и дефицит предложений, считают эксперты. А его не избежать. По словам Александра Анатольевича, на это влияет нехватка пригодных для новостроек земель, а на имеющихся есть различные ограничения, связанные с Генпланом, приаэродромными зонами, не расселенным аварийным жилфондом и т. д.

Также с рынка уходят компании, которые не смогли приспособиться к новым правилам - с начала проектного финансирования свой бизнес свернули около пяти фирм и сегодня этот процесс продолжается, говорит Мишустин. А значит, снижаются объемы стройки.

Он поясняет, что количество жилья, находящегося в работе у компаний, сейчас должен быть вдвое больше (не 1 млн кв. м, а хотя бы 1,9 млн). Однако, учитывая число выданных разрешений на строительство многоквартирных домов, местным девелоперам не то что не удастся прийти к таким показателям, но и есть риск резкого обвала. Ведь с начала проектного финансирования годовой объем согласованных и начатых строек снизился втрое (в 2018-м году - 61, в 2019-м - 25, в 2020-м - 21, в первом квартале 2021-го - пять).

[**https://www.barnaul-altai.ru/news/citynews/?id=157323**](https://www.barnaul-altai.ru/news/citynews/?id=157323)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 23 апреля 2021

Мутко заявил о рекордном вложении средств граждан в новостройки

Автор: Велесевич Сергей

Благодаря снижению ставок и льготной ипотеке россияне охотнее покупают квартиры в новостройках

Россияне приобрели 42 млн кв. м жилплощади в новостройках на сумму 4 трлн руб. Это рекордный объем привлеченных средств граждан в текущее строительство многоквартирных домов в России, заявил "РБК-Недвижимости" генеральный директор "Дом.РФ" Виталий Мутко.

Всего в России по состоянию на 19 апреля 2021 года строилось 92,5 млн кв. м многоквартирного жилья. Их них 54,6 млн кв. м возводится с использованием счетов эскроу. Продана уже треть этого объема на сумму 1,8 трлн руб., пояснил Виталий Мутко.

Высокие продажи повышают финансовую устойчивость застройщиков и позволяют им наращивать темпы запуска новых проектов строительства, говорит Виталий Мутко. По его данным, выход новых жилых проектов активизируется на протяжении восьми месяцев: с августа 2020 года по март 2021-го запущено 23,2 млн кв. м нового жилья (+51% к периоду с августа 2019 года по март 2020-го).

То, что россияне стали охотнее покупать квартиры в строящихся домах, аналитики "Дом.РФ" объясняют, в первую очередь, снижением рыночных ставок по ипотеке и реализацией программы льготной ипотеки на новостройки под 6,5%. Повышению спроса на строящееся жилье способствует и переход на эскроу-счета в долевом строительстве. Новый механизм финансирования обеспечивает полную гарантию сохранности средств граждан, отмечают в "Дом.РФ".

В первом квартале 2021 года выручка столичных застройщиков от продаж квартир и апартаментов в новостройках в Москве и области достигла 414,1 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил 45%. К таким выводам пришли аналитики компании Dataflat на основе данных (ДДУ и уступки) из выписок Росреестра.

[**https://realty.rbc.ru/news/608278409a7947efdb2feada**](https://realty.rbc.ru/news/608278409a7947efdb2feada)

**Похожие сообщения:**

[**NewsRbk.ru, Москва, 23 апреля 2021, Мутко заявил о рекордном вложении средств граждан в новостройки**](http://newsrbk.ru/news/5855269-mutko-zayavil-o-rekordnom-vlozhenii-sredstv-grazhdan-v-novostroyki.html)

[**Финансовая газета (fingazeta.ru), Москва, 23 апреля 2021, Мутко: россияне вложили в новостройки рекордные 4 трлн рублей**](https://fingazeta.ru/news/novosti/471088)

[**Newsrk.ru, Москва, 23 апреля 2021, Мутко заявил о рекордном вложении средств граждан в новостройки**](http://newsrk.ru/news/578868-mutko-zayavil-o-rekordnom-vlozhenii-sredstv-grazhdan-v-novostroyki.html)

[**https://1prime.ru/development/20210423/833527956.html**](https://1prime.ru/development/20210423/833527956.html)

[**Экономика и жизнь (eg-online.ru), Москва, 23 апреля 2021, Люди стали охотнее покупать квартиры в строящихся домах**](https://www.eg-online.ru/news/435640/)

[**Bn.ru, Санкт-Петербург, 23 апреля 2021, Россияне вложили в долевое строительство 4 трлн рублей**](https://www.bn.ru/gazeta/news/264114/)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](http://rucountry.ru/news/mutko_soobshil_o_rekordnyh_vlogeniyah_rossiyan_v_novostroiki_179527.html)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 23 апреля 2021, Россияне вложили в новостройки рекордные &#x20bd;4 трлн**](https://finance.rambler.ru/realty/46286357-rossiyane-vlozhili-v-novostroyki-rekordnye-4-trln/)

[**Взгляд.Ру, Москва, 23 апреля 2021, Мутко рассказал о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://vz.ru/news/2021/4/23/1096143.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 23 апреля 2021, Мутко рассказал о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://news-life.pro/chelyabinsk/282783695/)

[**Inline.ru, Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](http://www.inline.ru/economi.asp?NewsID=613409)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://finance.rambler.ru/realty/46284920-mutko-soobschil-o-rekordnyh-vlozheniyah-rossiyan-v-novostroyki/)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://realty.ria.ru/20210423/mutko-1729608271.html)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**

**РИА Новости # Экономика: главное, Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**

**РИА Новости # Главное, Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**

[**Новости 24/7 (news24-7.ru), Минусинск, 23 апреля 2021, Россияне вложили в новостройки рекордные &#x20bd;4 трлн**](https://news24-7.ru/v-rossii/rossiyane-vlozhili-v-novostroyki-rekordnye-4-trln.html)

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11228751**](https://tass.ru/nedvizhimost/11228751)

[**Все об ипотеке (vse-obipoteke.ru), Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил, что россияне вложили в покупку строящегося жилья 4 трлн рублей**](https://vse-obipoteke.ru/news/mutko_soobwil_chto_rossijane_vlozhili_v_pokupku_strojawegosja_zhilja_4_trln_rublej_87769/)

[**PSBlog.ru, Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил, что россияне вложили в покупку строящегося жилья 4 трлн рублей**](https://psblog.ru/mutko-soobshhil-chto-rossiyane-vlozhili-v-pokupku-stroyashhegosya-zhilya-4-trln-rublej/)

[**Светловские вести (svetvesti.ru), Светлый, 23 апреля 2021, Мутко сообщил, что россияне вложили в покупку строящегося жилья 4 трлн рублей**](https://svetvesti.ru/?module=rsslenta&action=view&rsskey=rf&id=125209)

[**Трибуна Урала (tribuna-urala.ru), Нижний Тагил, 23 апреля 2021, Мутко сообщил, что россияне вложили в покупку строящегося жилья 4 трлн рублей**](https://tribuna-urala.ru/?module=rsslenta&action=view&rsskey=rf&id=125209)

[**Неманские вести (nemanskie-vesti.ru), Неман, 23 апреля 2021, Мутко сообщил, что россияне вложили в покупку строящегося жилья 4 трлн рублей**](https://nemanskie-vesti.ru/?module=rsslenta&action=view&rsskey=rf&id=125209)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил, что россияне вложили в покупку строящегося жилья 4 трлн рублей**](http://finansenew.ru/estate/mytko-soobshil-chto-rossiiane-vlojili-v-pokypky-stroiashegosia-jilia-4-trln-ryblei)

[**ИА Инфорос (inforos.ru), Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил, что россияне вложили в покупку строящегося жилья 4 трлн рублей**](http://inforos.ru/?module=news&action=view&id=125209)

[**Finanz.ru, Москва, 23 апреля 2021, Россияне приобрели жилья в строящихся многоквартирных домах на 4 трлн рублей - Мутко**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/rossiyane-priobreli-zhilya-v-stroyashchikhsya-mnogokvartirnykh-domakh-na-4-trln-rubley-mutko-1030338268)

[**Трудовая вахта (trudovaya-vakhta.ru), Екатеринбург, 23 апреля 2021, Мутко сообщил, что россияне вложили в покупку строящегося жилья 4 трлн рублей**](https://trudovaya-vakhta.ru/?module=rsslenta&action=view&rsskey=rf&id=125209)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 23 апреля 2021, Россияне приобрели жилья в строящихся многоквартирных домах на 4 трлн рублей - Мутко**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 23 апреля 2021, Россияне приобрели жилья в строящихся многоквартирных домах на 4 трлн рублей - Мутко**

**ТАСС # Единая лента, Москва, 23 апреля 2021, Россияне приобрели жилья в строящихся многоквартирных домах на 4 трлн рублей - Мутко**

[**https://politnews.net/214551**](https://politnews.net/214551)

[**Ingvarr.net.ru, Москва, 24 апреля 2021, Россияне вложили в покупку строящегося жилья более 4 трлн рублей**](http://ingvarr.net.ru/publ/172-1-0-34757)

[**https://newsru.com/realty/23apr2021/mutko.html**](https://newsru.com/realty/23apr2021/mutko.html)

[**Inline.ru, Москва, 23 апреля 2021, Россияне вложили в покупку строящегося жилья более 4 трлн рублей**](http://www.inline.ru/economi.asp?NewsID=613461)

[**RealtyStreet (realtystreet.ru), Москва, 23 апреля 2021, Виталий Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://realtystreet.ru/news/25724/)

[**Flat Project (pr-flat.ru), Екатеринбург, 23 апреля 2021, Россияне вложили в новостройки более 4 триллионов рублей**](https://pr-flat.ru/news/rossiyane-vlozhili-v-novostroyki-bolee-4-trillionov-rubley/)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 23 апреля 2021, Виталий Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://kvartirny-control.ru/novosti/vitalij-mutko-soobwil-o-rekordnyh-vlozheniyah-rossiyan-v-novostrojki/)

[**Новости Казахстана (aqparat.info), Алматы, 23 апреля 2021, Россияне вложили в покупку строящегося жилья более 4 трлн рублей**](https://aqparat.info/news/2021/04/23/10020600-rossiyane_vlozhili_v_pokupku_stroyascheg.html)

[**Долг.рф, Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://долг.рф/short_news/196140/)

[**Квадрат.ру (kvadrat.ru), Санкт-Петербург, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://www.kvadrat.ru/news/20210423_mutko_soobschil_o_rekordnyih_vlojeniyah_rossiyan_v_novostroyki)

[**Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 23 апреля 2021, Виталий Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/04/23/vitalii-mutko-soobschil-o-rekordnih-vlozheniyah-rossiyan-v-novostroiki)

[**http://www.nar.ru/publications/rossiya-v-dolevoe-stroitel-stvo-privlekli-4-trilliona-rubley/**](http://www.nar.ru/publications/rossiya-v-dolevoe-stroitel-stvo-privlekli-4-trilliona-rubley/)

[**https://homechart.ru/news/rossiyane-vlozhili-v-novostroyke-bolee-4-trillionov-rubley-v-mutko/**](https://homechart.ru/news/rossiyane-vlozhili-v-novostroyke-bolee-4-trillionov-rubley-v-mutko/)

[**https://www.cian.ru/novosti-rossijane-vlozhili-rekordnyj-obem-sredstv-v-novostrojki-316709/**](https://www.cian.ru/novosti-rossijane-vlozhili-rekordnyj-obem-sredstv-v-novostrojki-316709/)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 23 апреля 2021, Россияне вложили рекордный объем средств в новостройки**](https://spb.cian.ru/novosti-rossijane-vlozhili-rekordnyj-obem-sredstv-v-novostrojki-316709/)

[**https://news.myseldon.com/ru/news/index/249702155**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249702155)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 26 апреля 2021, Строительство. Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://cmpro.ru/rus/catalog/stroitelstvo/novosti_rinka/stroitel_stvo._mutko_soobschil_o_rekordnih_vlozheniyah_rossiyan_v_novostroiki.html)

[**https://nation-news.ru/619830-mutko-raskryl-obshchii-obem-vlozhenii-rossiyan-v-stroyashcheesya-zhile**](https://nation-news.ru/619830-mutko-raskryl-obshchii-obem-vlozhenii-rossiyan-v-stroyashcheesya-zhile)

[**http://www.realto.ru/journal/articles/vitalij-mutko-soobshil-o-rekordnyh-vlozheniyah-rossiyan-v-novostrojki/**](http://www.realto.ru/journal/articles/vitalij-mutko-soobshil-o-rekordnyh-vlozheniyah-rossiyan-v-novostrojki/)

[**AK&M, Москва, 23 апреля 2021, Россияне направили 4 трлн руб. на приобретение строящегося жилья**](https://www.akm.ru/news/rossiyane_napravili_4_trln_rub_na_priobretenie_stroyashchegosya_zhilya/)

[**Пресс-релизы Arb.ru, Москва, 23 апреля 2021, Виталий Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://arb.ru/b2b/press/vitaliy_mutko_soobshchil_o_rekordnykh_vlozheniyakh_rossiyan_v_novostroyki-10468356/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 23 апреля 2021, Россияне вложили в новостройки рекордные 4 трлн рублей - гендиректор "ДОМ.РФ" Виталий Мутко.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=2C9B0157-D4A1-4940-8148-2D78D9837FE8)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125555&date=23.04.2021)

[**Rosinvest.com, Москва, 23 апреля 2021, Россияне вложили в новостройки рекордные 4 трлн рублей - Мутко**](http://rosinvest.com/novosti/1439380)

[**Российская гильдия управляющих и девелоперов (rgud.ru), Санкт-Петербург, 23 апреля 2021, Россияне вложили в новостройки рекордные 4 трлн рублей**](https://rgud.ru/market-news/rossiyane-vlozhili-v-novostroyki-rekordnye-4-trln-rubley/)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 23 апреля 2021, Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://www.irn.ru/news/141199.html)

[**Дом.рф, Москва, 23 апреля 2021, Виталий Мутко сообщил о рекордных вложениях россиян в новостройки**](https://дом.рф/media/news/vitaliy-mutko-soobshchil-o-rekordnykh-vlozheniyakh-rossiyan-v-novostroyki/)

[**http://news.propertypiter.ru/rossiyane-vlozhili-rekordnyj-obem-sredstv-v-novostrojki/**](http://news.propertypiter.ru/rossiyane-vlozhili-rekordnyj-obem-sredstv-v-novostrojki/)

[**https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/summa-vlozhenij-grazhdan-v-mnogokvartirnoe-dolevoe-stroitelstvo-zhilya-v-rossii-prevyisila-4-trln-rublej-26-04-2021/**](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/summa-vlozhenij-grazhdan-v-mnogokvartirnoe-dolevoe-stroitelstvo-zhilya-v-rossii-prevyisila-4-trln-rublej-26-04-2021/)

[**https://erzrf.ru/news/vitaliy-mutko-iz-za-lgotnoy-ipoteki-i-proyektnogo-finansirovaniya-rossiyane-okhotneye-pokupayut-kvartiry-v-novostroykakh**](https://erzrf.ru/news/vitaliy-mutko-iz-za-lgotnoy-ipoteki-i-proyektnogo-finansirovaniya-rossiyane-okhotneye-pokupayut-kvartiry-v-novostroykakh)

[**https://xn--90a1aec.xn--p1ai/summarnyy-obem-privlechennykh-v-tekushh/**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/summarnyy-obem-privlechennykh-v-tekushh/)

[**https://narodedin.com/post/mutko-rasskazal-o-rekordnyh-vlozhenijah-rossijan-v-novostrojki/**](https://narodedin.com/post/mutko-rasskazal-o-rekordnyh-vlozhenijah-rossijan-v-novostrojki/)

[**https://nashgorod.ru/news/society/24-04-2021/rossiyane-stali-ohotnee-pokupat-kvartiry-v-stroyaschihsya-domah**](https://nashgorod.ru/news/society/24-04-2021/rossiyane-stali-ohotnee-pokupat-kvartiry-v-stroyaschihsya-domah)

[**https://gazetazt.ru/?module=news&action=view&id=15178**](https://gazetazt.ru/?module=news&action=view&id=15178)

[**https://novovremya.ru/?module=rsslenta&action=view&rsskey=rf&id=125209**](https://novovremya.ru/?module=rsslenta&action=view&rsskey=rf&id=125209)

[**https://www.msn.com/ru-ru/money/news/россияне-вложили-в-новостройки-рекордные-?4-трлн/ar-BB1fYtsp**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%D0%BD%D0%B5-%D0%B2%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8-%D0%B2-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B8-%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B5-?4-%D1%82%D1%80%D0%BB%D0%BD/ar-BB1fYtsp)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/rossiyane-rekordno-vlozhilis-v-novostroyki/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/rossiyane-rekordno-vlozhilis-v-novostroyki/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 23 апреля 2021, Россияне рекордно вложились в новостройки**](https://stnews.ru/rossiya/92349-rossiyane-rekordno-vlozhilis-v-novostroyki.html)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 23 апреля 2021, Россияне рекордно вложились в новостройки**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/rossiyane-rekordno-vlojilis-v-novostroyki/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 23 апреля 2021, Россияне рекордно вложились в новостройки**](https://news-life.pro/kemerovo-obl/282839795/)

Южноуральская панорама (up74.ru), Челябинск, 23 апреля 2021

Константин Болдырев: "Прошедший год точно попадет в учебники по экономике"

Управляющий банком "Открытие" в Челябинской области - о "банковском" развороте в пандемию, ипотечном буме и страховке от мошенников.

- Константин Александрович, как банк "Открытие" пережил пандемию?

- Прошедший год точно попадет в учебники по экономике. Нам удалось сохранить положительную динамику индекса промышленного производства, а банковская система показала свою надежность и устойчивость. Пожалуй, именно финансовый сектор оказался наиболее подготовлен к произошедшим из-за пандемии изменениям. Конечно, результаты были несколько хуже, чем по итогам 2019 года, но на фоне общего падения сохранение роста бизнеса относительно прошлого года - уже успех.

Совокупный кредитный портфель банка "Открытие" в Челябинской области за прошлый год вырос на 40%. Также изменилась его структура, по отдельным направлениям бизнеса произошел кратный рост. Нам удалось выполнить стратегическую задачу: мы смогли перестроить нашу работу под новые реалии и предложить нашим клиентам оптимальный сервис и качество.

Значительно вырос спрос на ипотеку и кредитные карты. При этом мы были единственными из банков, кто активно наращивал свое присутствие в Челябинской области: за год были открыты пять новых точек продаж в регионе, в частности, в Челябинске и Магнитогорске, провели ремонт и ребрендинг существующих отделений. Особо подчеркну, что в прошлом году мы открыли офис Private Banking, (подразделение банка по работе с состоятельными клиентами - авт.), по сути - новое направление бизнеса появилось у банка в Челябинской области. Словом, мы оказались готовы к такой нетрадиционной ситуации и очень довольны результатами.

- Можно ли сказать, что банковская отрасль оказалась готова к пандемии лучше целого ряда других секторов, учитывая степень ее цифровизации?

- Если говорить в целом о банковской сфере, то, наверное, да, это так. В кризис прибыль, а точнее, минимальный ущерб получает тот, кто оказывается наиболее подготовлен к этому явлению. Наш финансовый, и в особенности банковский, сектор оказался наиболее подготовлен к сложным экономическим явлениям. Если проанализировать динамику входящих финансовых потоков в самую острую фазу кризиса и пандемии - апрель-май 2020 года, то в целом экономика страны сократилась на 10%, а банковский сектор на 0,3%. Прибыль банков по итогам 2020 года снизилась на 6,2%. Доля неэффективных банков, кто показал убыток по итогам года, в общем объеме активов не превышает 3,5%. Таким образом, устойчивость системы высокая. Если же говорить о группе "Открытие", то чистая прибыль банка за 2020 год по российским стандартам бухгалтерского учета составила 81,5 млрд рублей, что на 73% больше, чем в 2019 году. Активы выросли на 268 миллиардов (+12%) до 2,6 триллиона.

- Как повлияла на эти показатели цифровизация бизнеса?

- Банк "Открытие" по своей идеологии - это уже цифровая организация, поэтому "физическое" присутствие сотрудников бэк-офиса на своих рабочих местах в кабинетах - это была некая дань традиции. Цифровизация - это не просто внедрение новых технологий, это - определенная философия бизнеса и совершенно другой подход к нему. Важно, чтобы не только технически банк был готов к переходу на работу преимущественно в цифровых каналах, но и клиентам такая схема работы подходила. Наши клиенты восприняли такую трансформацию банка благосклонно. Мы провели модернизацию нашей продуктовой линейки, каналов цифровой доставки информации. Если в начале прошлого года четверть клиентов пользовались нашими услугами через интернет, то к концу года их количество выросло до 60%. Рост больше чем вдвое, и это объяснимо - более 90% всех операций с банком сегодня можно совершить через мобильные приложения. Это удобно, безопасно и во многих случаях это интереснее, потому что зачастую в digital каналах действуют другие предложения: по страхованию, ипотеке, по сохранению своих средств. К примеру, для зарплатных клиентов в мобильном приложении есть такая опция, как "Моя копилка". Ставка составляет 4% годовых, это средства, которые можно размещать с зарплаты и пользоваться ими как деньгами до востребования, при этом получать доходность как при депозите.

- Россия в 2020 году пережила ипотечный бум. Какие показатели у регионального отделения банка "Открытие"?

- Ипотечный портфель банка "Открытие" в регионе вырос на 88%. Если в 2019 году мы выдали 460 млн рублей ипотечных кредитов, то в прошлом году практически 1,3 млрд рублей. Решающую роль здесь сыграли несколько факторов. Во-первых, это низкая процентная ставка. Во-вторых, в период локдауна люди почувствовали значимость собственных стен. Это психологический фактор. В-третьих, покупки на первичном рынке теперь защищает новая система финансирования застройщиков с помощью эскроу-счетов. В-четвертых, ипотека выступает в роли защитного механизма для своих сбережений.

- Что чаще выбирали: вторичное жилье или новостройки?

- Покупали больше новостройки, что было ожидаемо - на них распространялась государственная программа субсидирования ипотечной ставки, можно было оформить кредит под 6,5% годовых, а у нас - под 5,99% годовых. Это рекордно низкие ставки, которые, конечно, сделали возможным покупку новой квартиры для широкого круга клиентов.

- Пришлось ли увеличить штат сотрудников в связи с лавинообразным спросом на ипотеку?

- Наши технологии, внедрение современных IT-решений позволили нам без увеличения штата справиться с входящим потоком заявок. Более того, мы даже резко сократили сроки рассмотрения по ипотечным заявкам и повысили свою эффективность. Сейчас в наших отделениях работает более двухсот человек, удаленно - немного, во время локдауна 60% коллектива трудились дистанционно. И сейчас мы готовы часть сотрудников перевести на удаленную работу без потери качества.

- Как повлияла, на ваш взгляд, господдержка на рынок среднего и малого бизнеса?

- Господдержку можно назвать беспрецедентной акцией. Она была оказана предприятиям наиболее пострадавшим от локдауна и кризиса отраслей с целью сохранения рабочих мест. Наш банк тоже оказал бизнесменам существенную поддержку, но мы нашил другой вариант помощи бизнесу. Дело в том, что из всего портфеля наших клиентов МСБ лишь у каждого десятого есть действующий кредит в банке. Подавляющее большинство клиентов пользуются нашим расчетно-кассовым обслуживанием. Поэтому для них предоставление кредитных каникул не было ощутимым, а вот наше решение об отмене комиссий за РКО, снижение комиссий за эквайринг позволило существенно снизить затраты бизнеса и сохранить маржинальность своего бизнеса. Также мы встречались с теми предпринимателями, у которых, на наш взгляд, могли начаться проблемы. Банк предоставил им кредитные каникулы и отсрочки по платежам, чтобы они могли спокойно пережить этот период, реструктуризировать бизнес и дальше нормально выйти в график платежей по кредитам. Очень многие отказались от льготных кредитов и нашли другие способы решения проблем. Многие, наоборот, увидели в пандемии шанс и выпустили именно тот продукт, который был наиболее востребован на рынке. Так, один наш клиент переформатировал бизнес и наладил производство дезинфицирующего средства.

Массового закрытия предприятий мы не наблюдали, более того, у нас идет рост клиентской базы. Если говорить о малом и среднем бизнесе, то пока рынок стоит на месте. Мы стараемся работать по нескольким направлениям. Сделать клиентам лучшие предложения, например, быстрее и проще оформить займ, а также помогаем им в решении необходимых задач, ведь кредит - это просто инструмент. Пока у нас все получается.

- Как часто в прошлом году занимал у банков крупный бизнес?

- По крупнейшим заемщикам наш кредитный портфель вырос на четверть, сегмент малого и среднего бизнеса - почти вдвое: в 2019 году он составлял 1,5 млрд рублей, а в 2020-ом - 2,6 млрд рублей. Сейчас входящий портфель - более 3 млрд рублей.

Мы работаем не только с коммерческими структурами, но и с бюджетом Челябинской области. В прошлом году банк "Открытие" являлся одним из опорных банков для региона. В банке размещались депозиты министерства финансов, право размещения мы выиграли на открытых аукционах. Когда возникла угроза дефицита бюджета в конце года, мы также подставили свое плечо минфину: приняли участи в конкурсе, выиграли лот на 2,5 млрд рублей. К счастью, деньги не понадобились, но в любой момент мы были готовы их предоставить. Также мы кредитуем ряд муниципалитетов Южного Урала, в частности, город Челябинск.

- Банк России в марте впервые с 2018 года поднял ключевую ставку до уровня 4.5%. Можно ли ожидать в 2021 году повышения процентных ставок по кредитам?

- Очень сложный вопрос, потому что, с одной стороны, мы видим, что инфляционные процессы разгоняются, с другой, Банк России повышением ключевой ставки ставит преграду на пути этих процессов. При этом рынки становятся все менее маржинальными, соответственно, повышение процентных ставок по кредитам может сказаться на бизнесе клиента. Процентная ставка зависит не только от ключевой ставки, но и от многих других факторов.

- Как вы оцениваете работу представительства в Челябинской области по сравнению с другими регионами?

- К концу 2021 года перед нами стоит задача войти в десятку лучших региональных отделений банка по объемам бизнеса. "Открытие" ведет бизнес в 73 регионах России. Понятно, что есть абсолютные лидеры - Москва, Санкт-Петербург, Ханты-Мансийск, но в принципе все отделения банка в прошлом году показали впечатляющие темпы развития. У нас как в спорте: все решают тысячные доли секунды.

Главные задачи на этот год: на 40% вырасти по количеству новых клиентов в рознице и сегменте малого и среднего бизнеса, на 20% увеличить кредитный портфель. Будем работать над тем, чтобы клиентов, которые пользуются нашими цифровыми каналами, стало еще больше. Наш банк входит в финансовую корпорацию, поэтому мы предлагаем не только банковские услуги: это и страхование ("Росгосстрах"), и негосударственный пенсионный фонд, и брокерские услуги ("Открытие Брокер"). Этот пул бизнеса вырос в 2,5-3 раза в течение года, спрос на него растет. При этом я бы не сказал, что это отдельная категория заказчиков.

Для клиентов Private Banking у нас разработана линейка продуктов в области lifestyle management (специальная программа услуг для состоятельных клиентов во всех сферах жизни: дом, развлечения, здоровье, путешествия, мероприятия, - авт.). Иными словами, мы предвосхищаем желания наших клиентов, например, если вы коллекционируете картины, то мы поможем вам в этом.

Что касается малого и среднего бизнеса, то предлагаем лизинговые и факторинговые продукты. Все это можно получить, не приходя в офис, а в мобильном приложении, личном кабинете, мобильном банке.

- Над какими новыми услугами работает сейчас компания?

- В прошлом году наши клиенты могли приобрести страховку от ковида на общую сумму 40 тысяч рублей в случае подтверждения диагноза и 400 тысяч рублей в случае летального исхода. Волна заболеваемости спала, но появилась новая напасть - звонки от мошенников. Поэтому мы решили ввести на рынок новый продукт - программу "Защита карты". Деньги будут застрахованы на случай кражи или несанкционированного списания. Это безопасно, быстро и выгодно: стоимость программы составляет от 145 рублей в месяц. С нашей стороны все находится под надежной защитой, но зачастую клиенты сами сообщают мошенникам все данные по своим картам. Мы часто проводим семинары, на которых рассказываем, что в ни в коем случае нельзя этого делать. Выплат по этой программе пока не было, но она уже пользуется спросом.

Второй популярный новый продукт банка - кредитная карта "120 дней". Она достаточно простая в использовании, ее можно получить как в офисе, так и онлайн. 120 дней клиент может пользоваться картой, и при этом мы не просим никаких обеспечительных платежей. Ключевые факторы роста продаж этого продукта: команда, которая знает и любит свой продукт, и хорошее знание клиентской базы.

- Константин Александрович, вы работаете в банковской сфере с 1991 года. В 2018 году перешли в "Открытие" после нескольких лет управления челябинским филиалом "Россельхозбанка". Это был вызов?

- Да, это очень интересный проект, который мы перезапустили три года назад. Надо было собрать новую команду, вдохновить людей, убедить клиентов в том, что бренд хороший, крепкий, устойчивый. Мы очень хорошо и уверенно чувствуем себя на рынке.

Справка: Банк "Открытие" входит в топ-10 крупнейших банков России и является системно значимым. Единственным акционером банка "Открытие" является Банк России с долей 100%. Региональная сеть банка насчитывает 524 клиентских офиса в 227 городах 73 регионов страны. Надежность банка подтверждена рейтингами российских агентств АКРА ("АА(RU)"), Эксперт РА ("ruAA-"), НКР ("AA+.ru"), а также международным агентством Moody's ("Ba2").

[**https://up74.ru/articles/ekonomika/130018/**](https://up74.ru/articles/ekonomika/130018/)

**Похожие сообщения:**

[**https://vecherka.su/articles/news/168966/**](https://vecherka.su/articles/news/168966/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 23 апреля 2021, Эксперт объяснил, почему на Южном Урале вырос спрос на ипотеку**](https://news-life.pro/yuzhnouralsk/282757977/)

[**https://chel.mk.ru/economics/2021/04/23/yuzhnouralcy-stali-chashhe-priobretat-kvartiry-v-ipoteku.html**](https://chel.mk.ru/economics/2021/04/23/yuzhnouralcy-stali-chashhe-priobretat-kvartiry-v-ipoteku.html)

[**https://gubernia74.ru/news/1103374/**](https://gubernia74.ru/news/1103374/)

Business FM (bfm.ru), Москва, 23 апреля 2021

Исследования рынка недвижимости: география лидеров и аутсайдеров

Автор: Мозганова Валерия

Какие регионы лидируют по строительству с использованием счетов эскроу? В каких городах России самые дорогие индивидуальные дома? Где в европейской части страны покупают недвижимость жители Зауралья? Ответы - в исследованиях, результаты которых Business FM представляет на этой неделе

Фото: depositphotos.com

Компания "Ингосстрах" и Финансовый университет при правительстве РФ провели совместное исследование, посвященное спросу россиян на жилье. Интересно, что в его основу лег опрос не только экспертов, но и жителей городов с населением более 100 тысяч человек, расположенных в трех восточных федеральных округах страны.

Для того чтобы сказать, что 2020-й стал годом повышенного интереса к покупке жилой недвижимости, не надо быть аналитиком. Но эксперты нужны для конкретных подсчетов, а подсчеты гласят следующее. Прирост числа тех, кто хотел бы приобрести жилье в течение ближайших месяцев, достиг максимума в сентябре 2020 года и превысил аналогичный показатель 2019 года на 78%. На пике спроса покупкой квартиры интересовались не менее 14% российских семей. В январе - феврале 2021 года рост спроса стал более умеренным. Тем не менее в феврале число граждан, намеренных решить жилищный вопрос в ближайшие месяцы, оказалось на 28% выше, чем год назад.

В значительной степени спрос на квартиры подогревался притоком потенциальных мигрантов, которые хотели бы перебраться в европейскую часть России как раз из Уральского, Сибирского и Дальневосточного федеральных округов. 8% семей из УФО рассматривают возможность приобретения квартиры по другую сторону Урала, чтобы использовать ее как второе жилье или место для постоянного проживания в случае переезда. В Сибирском федеральном округе этот показатель составил 5%, в Дальневосточном - 7%.

Во многих городах европейской части России жители этих округов формируют значительную часть спроса: например, в Анапе это 31%, в Новороссийске - 26%, в Геленджике и Калининграде - по 25%, в Сочи - 22%. В Санкт-Петербурге доля мигрантов из Зауралья в общем спросе на жилье - 14%, в Москве и того меньше - 6%, как и в Симферополе, Казани, Оренбурге или Уфе. При этом для самих жителей трех восточных федеральных округов наиболее предпочтительными для приобретения квартир городами европейской части страны являются Москва, Санкт-Петербург, Краснодар, Сочи, Анапа, Калининград, Пермь, Геленджик, Новороссийск и Казань. И, как отмечается в исследовании, при переселении зауральцы часто ориентируются на приобретение недвижимости за счет собственных накоплений, без привлечения ипотеки: среди потенциальных переселенцев доля тех, кто намерен взять ипотечный кредит, на 46% меньше, чем в среднем по стране. При этом 18% покупателей хотят тут же застраховать свое приобретение.

Кстати, еще о покупателях и их настроениях: по данным совместного опроса "Дом.РФ" и ВЦИОМ, 77% россиян согласны с тем, что благодаря эскроу риски покупателя жилья на стадии строительства снизились. Стало быть, спокойнее и увереннее всего с точки зрения продаж себя могут чувствовать застройщики в тех регионах, где доля жилья, строящегося в рамках проектного финансирования, максимально велика.

"Мы проанализировали ситуацию с переходом на счета эскроу в 20 крупных субъектах, где объем многоквартирного долевого строительства превышает 1 млн квадратных метров, - рассказывает заместитель руководителя аналитического центра "Дом.РФ" Никита Белоусов. - Выяснилось, что в 17 из них объем проектов с использованием эскроу составляет более половины всей стройки, а в шести достиг отметки 70-90%. Лидирует Челябинская область, где со счетами эскроу реализуется 93% всех многоквартирных проектов, на втором месте Удмуртская Республика - 91%, на третьем - Пермский край (83%)". Также в числе лидеров стоит отметить Воронежскую область (73,5%), Ставропольский край (73%) и Республику Татарстан (71,5%).

В среднем по стране на счета эскроу уже перешло почти 60% долевого строительства. "Мы видим, что портфель эскроу прирастает хорошими темпами: только с сначала этого года - на 9%, а всего за год - с 1 апреля 2020 года по 1 апреля текущего - он подрос на 70%. Во многом это объясняется увеличением запусков новых проектов, которое наблюдается уже восьмой месяц подряд в условиях реализации льготной программы на новостройки под 6,5% и низких рыночных ставок по ипотеке. Всего с августа 2020 года по март этого года запущено 23,2 млн квадратных метров нового жилья - на 51% больше, чем за такой же период прошлого-позапрошлого годов", - подчеркивает Никита Белоусов.

За время пандемии вырос спрос не только на квартиры, но и, конечно, на частные дома. Аналитики ЦИАН изучили ситуацию с ценами на загородную недвижимость в крупных городах, то есть на индивидуальные дома и таунхаусы, расположенные в городской черте (исследование есть у Business FM). Так называемый частный сектор занимает примерно от 1% (в Москве без Новой Москвы) до около 40% (в Краснодаре и Ростове-на-Дону) от площади застройки российских городов-миллионников.

Оказалось, что больше всего объявлений о продаже домов в частном секторе на территории города в Ростове-на-Дону - более трех тысяч домов, или около 17% от общего числа объявлений на вторичном рынке. Также немало (от 1,3 тысячи до 2,5 тысячи) домов выставлено на продажу в Новосибирске, Москве, Краснодаре, Волгограде. Тут, конечно, надо пояснить: московский объем во многом сформирован предложениями Новой Москвы, новосибирский - самим масштабом города и частным сектором, получившим развитие в послевоенный период, но в целом в южных регионах России объем такого предложения существенно больше, чем в Сибири и на Урале.

Самые дорогие индивидуальные дома в черте города, ясное дело, в Москве (19,3 млн рублей), Санкт-Петербурге (16,5 млн) и Краснодаре (10,7 млн). Самые дешевые - в Омске (3,8 млн), Волгограде (4,8 млн), Челябинске (4,9 млн). В среднем дома в частном секторе в городах на 51% дороже квартир в новостройках и на 69% - квартир на вторичном рынке. Максимальные различия в Краснодаре (более чем в два раза) за счет повышенных цен на дома (цены на квартиры при этом не самые высокие среди городов-миллионников); существенно дороже квартир дома в Самаре и Ростове-на-Дону. Выгоднее всего приобрести индивидуальный дом можно в Уфе: там он в среднем стоит лишь на 9% (400 тысяч рублей) дороже, чем квартиры в новостройках. В Екатеринбурге нужно доплатить 600 тысяч, в Нижнем Новгороде - 700 тысяч.

И еще: за год цены в сегменте индивидуальных домов в среднем по городам-миллионникам выросли на 12%, а наибольший прирост был зафиксирован в Казани (+22%), Воронеже (+18%) и Красноярске (+16%). Санкт-Петербург ушел в плюс на 13%, Москва - на 15%, при этом в Перми ценовая прибавка составила всего 3%, а в Челябинске и того меньше - 2%.

[**https://www.bfm.ru/news/470367**](https://www.bfm.ru/news/470367)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 23 апреля 2021, Исследования рынка недвижимости: география лидеров и аутсайдеров**](https://finance.rambler.ru/realty/46282238-issledovaniya-rynka-nedvizhimosti-geografiya-liderov-i-autsayderov/)

АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 23 апреля 2021

Антон Детушев: "Современный проект предполагает создание максимума "полезностей"

Автор: Добрецов Михаил

О сегодняшнем состоянии и перспективах рынка новостроек сегмента масс-маркет Московского региона, влиянии госпрограммы льготной ипотеки и завершении ее реализации, а также новом проекте, который будет запущен в этом году, "Строительному Еженедельнику" рассказал генеральный директор IKON Development Антон Детушев.

Антон Детушев

Антон Детушев

Источник: пресс-служба IKON Development

- Антон Александрович, IKON Development реализует крупный проект комплексного развития территории "Новый Зеленоград". Расскажите, пожалуйста, на его примере, в чем специфика таких проектов?

- Главное, что необходимо учитывать в таких проектах, - это их масштаб. "Новый Зеленоград" предполагает освоение территории площадью более 90 га с возведением почти 1 млн кв. м недвижимости различного назначения. Расчетное число жителей составит порядка 40 тыс. человек. По сути, это строительство небольшого города, поэтому к реализации проекта надо подходить не просто с девелоперскими, а скорее с градостроительными мерками. Необходимо учитывать массу факторов - социальную, коммерческую и иную инфраструктуру, зеленые насаждения, общественные пространства, места отдыха, приложения сил и пр. В "Новом Зеленограде" мы приняли решение строить дома максимальной высотности, но не для того, чтобы "выжать" из участка побольше квадратных метров жилья, а с тем, чтобы освободить максимум территорий для формирования комфортной среды.

Современный проект предполагает создание максимума "полезностей" для жителей непосредственно возле их домов. Например, рядом с детскими площадками у нас ставятся уличные тренажеры. Таким образом, родители могут присматривать за играющими детьми и одновременно заниматься спортивными упражнениями, без необходимости посещать фитнес-центр, тратя дополнительные деньги и время. Причем этим спортинфраструктура не ограничивается. Создан большой теннисный корт, который при необходимости трансформируется в волейбольную или баскетбольную площадку. И мы видим, что это востребовано, на его использование - очередь.

На территории проекта создан большой тематический парк, здесь мы разместили объемные копии изобретений Леонардо да Винчи - подъемный кран, мост, домкрат, формируя тем самым просветительскую функцию. Это вызвало большой интерес посетителей. Для озеленения и оформления цветников использовались редкие для наших мест растения, причем бирки с них специально не снимались - людям было интересно узнать, что за необычная флора появилась рядом с их домом.

Вдумчивый подход касается и коммерческой инфраструктуры. Мы не просто отдаем под нее первые этажи, но и заранее, привлекая для этого консалтинговые компании, планируем функцию - что и где должно находиться, чтобы это было максимально удобно для людей. В итоге там, где задумано кафе, формируется зона под уличные столики на летний сезон, а там, где намечено размещение продовольственного магазина, - предусматривается парковка большего размера. И так далее.

Такой комплексный подход и должен, на наш взгляд, отличать современные проекты комплексного развития территорий.

- Какие опции, по вашему мнению, соответствуют современным проектам в комфорт-классе?

- Пару лет назад я был членом жюри премии Urban Awards, и там была интересная дискуссия именно о том, какие опции должны входить в современные проекты различных классов жилья. Поэтому я сейчас выскажу консолидированную экспертную позицию по комфорт-классу, тем более что я примерно на 90% с ней согласен.

Итак, к комфорт-классу мы относим многоэтажные дома по преимуществу со сравнительно небольшими 1-2-комнатными квартирами площадью 26-45 кв. м ("трешки" и многокомнатные варианты есть, но в очень небольшом объеме). Наличие входной группы с холлом 30-40 кв. м. Обязательно предусмотрены колясочные (некоторые добавляют и специальное помещение, где можно вымыть лапы собакам после прогулки). Хорошая отделка мест общего пользования с использованием не самых дешевых материалов. Разнообразная квартирография, в том числе с европланировками. Наличие в квартирах, особенно достаточно просторных, гардеробных (покупатели часто предпочитают именно их вместо второго санузла). Ну и, конечно, набор дворовых функций - детские и спортивные площадки, озеленение, места для выгула собак и пр.

Это ключевые опции комфорт-класса, которые включают в свои проекты практически все застройщики и которые в общем-то ожидает увидеть в этом сегменте покупатель. Разумеется, помимо них, каждый девелопер добавляет какие-то свои "фишки", но они уже, так сказать, к стандарту не относятся.

- Достаточен ли в Московском регионе спрос на проекты в этом сегменте? Основным драйвером спроса сегодня является госпрограмма льготной ипотеки, которую, по планам, свернут с 1 июля 2021 года. Не грозит ли это рынку стремительным падением спроса?

- То, что льготная ипотека стала драйвером, - бесспорно. Но, на мой взгляд, главным была не сама по себе ставка в 6,5% годовых, а то, что государство оказало помощь и отрасли и людям, которые хотели улучшить жилищные условия. Сыграл роль психологический фактор - появление новых (и ограниченных по времени) возможностей для покупателей, хотевших купить жилье, но не решавшихся на это. Повлияла и широта распространения информации. Известно, что и до программы льготной ипотеки многие девелоперы предлагали совместные с банками продукты под те же 6-6,5%. Но не все покупатели об этом знали. Кстати, теперь в рамках этих совместных программ можно встретить ставки и в 2-3% годовых.

Но я обратил бы внимание на другой аспект. Если мы вспомним историю ипотечного кредитования в современной России, то большую часть времени ставка по кредитам составляла показатель ключевой ставки Центрорбанка плюс 2-2,5 п.п. То есть, когда "ключ" составлял 6,5%, ипотеку давали примерно под 9%. А сейчас ключевая ставка 4,5% (совсем недавно была 4,25%). То есть, по идее, ипотеку банки должны были бы давать под 6,5-7% годовых и без всякой программы госсубсидирования. Однако пока этого почему-то не происходит. Тем не менее, если программу льготной ипотеки свернут, очевидно, что у банков есть финансовый рычаг для сдерживания роста ипотечной ставки.

В то же время я согласен с тем, что начиная примерно с середины этого года рынок ждет определенное охлаждение, снижение спроса. И произойдет это вне зависимости от того, прекратят субсидирование ставки или нет. Дело в том, что программа льготной ипотеки действует уже около года (к июлю будет почти пятнадцать месяцев). За это время практически все, кто хотел и имел практическую возможность ею воспользоваться, это уже сделали. Соответственно, платежеспособный спрос уже большей частью удовлетворен: люди вскрыли "кубышки" и купили ипотеку на хороших условиях. Накопления граждан уже вовлечены в процесс, и других нет. И продолжение программы само по себе не создаст новых заемщиков.

- Отмечается, что ипотека с господдержкой вымывает с рынка самое доступное предложение. Достаточен ли объем жилья массового спроса на рынке? Насколько сильно сложившаяся ситуация повлияла на уровень цен?

- В целом действительно появление льготной ипотеки "зачистило" рынок от наиболее доступных вариантов (включая и нераспроданные остатки в старых проектах), и это, в сочетании с самим фактом увеличения спроса, стало существенным фактором роста

средних цен в сегменте. Но далеко не единственным. Цены толкали вверх и переход на проектное финансирование (застройщики заранее об этом предупреждали), и рост стоимости стройматериалов (кстати, ясных объективных причин для этого применительно к российской продукции я не вижу).

При этом на рынок из-за ряда факторов ("подмораживание" запусков в начале первой волны пандемии, когда еще никто не понимал, к каким последствиям она приведет, нехватка рабочих мигрантов и др.) вышло меньше жилья, чем планировалось. По моим оценкам, примерно на 20%. Некоторое затоваривание рынка в сегменте массового жилья благодаря активности покупателей в 2020 году ушло в прошлое. В результате сформировался баланс спроса и предложения. В этой ситуации я не вижу предпосылок для снижения цен, даже невзирая на возможное охлаждение спроса. Дело в том, что из-за перечисленных выше факторов девелоперам, особенно в Московском регионе, просто особо некуда "падать". При этом, конечно, такого активного роста цен, как в прошлом году (порядка 20%), в этом не ожидается.

- Расскажите, пожалуйста, какие планы у компании на этот год?

- Главной новинкой этого года станет для нас проект в Сколково, рядом с Мещерским лесом, который мы запустим совместно с ФСК. Архитектурное бюро APEX разработало очень интересный проект комплекса бизнес-класса. Вместе с консультантами из CBRE мы сейчас прорабатываем коммерческую инфраструктуру микрорайона. В конце весны - начале лета, после получения разрешительной документации, начнется строительство и, параллельно, - продажи.

Будет активно строиться в этом году апарт-комплекс премиального класса "Дом Chkalov" на первой линии Садового кольца в Москве, автором проекта которого является Сергей Чобан. Две башни внизу объединяются небольшим 4-этажным торговым центом. В этом году будет завершена работа по надземной части проекта.

Продолжится реализация проекта "Новый Зеленоград". Мы уже начали строительство детсада, должно стартовать возведение нескольких корпусов. Всего там в стройке у нас будет около 300 тыс. кв. м недвижимости. И 80 тыс. кв. м жилья планируется в этом году сдать.

Разумеется, мы ведем и поиск новых интересных проектов. Два из них у нас уже в сделке, еще примерно пять - на рассмотрении. Впрочем, мы не особо гонимся за объемами как таковыми. В целом у нас в портфеле проекты на 1,5 млн кв. м недвижимости, так что работой мы обеспечены. Зато в этом году мы намерены проработать и вывести на рынок совершенно новый продукт, который позволит людям "путешествовать" с нами всю жизнь. Мы рассчитываем, что эта наша идея выстрелит примерно так же, как в свое время Uber или Airbnb. Впрочем, пока об этом рано говорить.

[**https://asninfo.ru/interviews/869-anton-detushev-sovremennyy-proyekt-predpolagayet-sozdaniye-maksimuma-poleznostey**](https://asninfo.ru/interviews/869-anton-detushev-sovremennyy-proyekt-predpolagayet-sozdaniye-maksimuma-poleznostey)

Рязанские ведомости, Рязань, 23 апреля 2021

Возведение в квадрат

ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ ПЛАНИРУЮТ РАСШИРИТЬ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЧАСТНЫХ ДОМОВ

П родление программы льготной ипотеки не усугубит дефицит на рынке новостроек, ипотеку с господдержкой могут расширить на строительство индивидуальных домов, а цены на жилье уже начали снижаться. О судьбе льготной ипотеки рассказали участники панельной дискуссии "Российской газеты" на Красноярском экономическом форуме.

Минстрой поддерживает продление программы ипотеки с господдержкой, отметил замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин. При этом ведомство заканчивает подготовку документов о том, чтобы "ипотечное меню" (помимо программы ипотеки с господдержкой под 6,5% среди льготных программ есть еще семейная, дальневосточная, сельская ипотека) распространялось на индивидуальное жилищное строительство, рассказал он.

Программа сегодня с учетом ситуации с ключевой ставкой логична, полагает Стасишин. Нужно только посмотреть, как ее поднастроить, изменить и включить в нее возможности ИЖС - вот задача, над которой внутри правительства минстрой трудится с финансовым блоком и со всей командой Центрального банка, сказал замминистра.

Стасишин отметил, что продление программы не приведет к удорожанию стоимости квадратного метра из-за дефицита новостроек. Уже сейчас количество домов, на которые получены разрешения на строительство (около 140 млн кв. м), но собственно к строительству девелоперы пока не приступали, значительно превышает число уже строящихся домов (около 92 млн кв. м). "Это ровно тот задел, который позволяет нам спокойно говорить, что дефицит предложения в будущем при продлении на тех или иных условиях льготных программ по ипотеке не приведет к удорожанию стоимости квадратного метра", - отметил замминистра.

Нужно увеличивать задел, чтобы выполнить цель строительства миллиарда кв. м жилья к 2030 году, сказал Стасишин. "Сегодня самое лучшее время, чтобы покупать квартиры на первичном рынке с использованием льготных ипотечных программ", - подчеркнул замминистра.

Введение льготной ипотеки на индивидуальное жилищное строительство, подготовка властями земельных участков под такие дома и обеспечение их инфраструктурой, производство домокомплектов может серьезно увеличить объемы строительства, отметил замминистра строительства Красноярского края Евгений Ганчуков.

Льготная ипотека стала лишь одной из причин роста цен на жилье, считает президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Это подтверждается тем, что объем ипотечных кредитов на новостройки - лишь около 20%. Больше повлияли на стоимость жилья переход на проектное финансирование, подорожание стройматериалов, сложности с поставками и рабочей силой из-за пандемии (фактически застройщики лишились половины рабочих).

Есть целый ряд вариантов, как увеличить предложение жилья и тем самым сбалансировать спрос, считает президент Глушков. Это, например, упразднение ряда банковских комиссий, использование инфраструктурных облигаций, смягчение требований к застройщикам со стороны банков, введение досудебного разрешения споров застройщиков с покупателями жилья, ограничение административных и надзорных процедур.

"Идет разработка суперсервиса, который позволит сделать процедуру выдачи разрешений на строительство прозрачной, быстрой и удобной", - рассказал Глушков.

Цены на жилье выросли не только из-за реализации отложенного спроса (те, кто планировал купить квартиру когданибудь, решили сделать это сейчас из-за снижения ставок на ипотеку) или роста стоимости стройматериалов, но и из-за введения выплат материнского капитала на первого ребенка, отметил директор красноярского агентства недвижимости "Кром" Алексей Лагутин. "Но рынок уже сделал отскок - в Красноярске цены с января начали снижаться, снизились уже на 5%", - отметил он. Цены будут снижаться и далее, поскольку из города в столичные регионы уезжает молодежь, специалисты и обеспеченное население. Поэтому Красноярску, как, вероятно, и ряду других городов, нужны ипотечные программы даже по более низким ставкам, чем сейчас - под 3-4%, считает он.

В случае отмены господдержки цены на жилье гипотетически могут снизиться, но это не самый лучший вариант для рынка жилья, считает вице-президент - директор дивизиона "Домклик" Сбера Николай Васев. Рост цен является стимулом для застройщиков, сказал он, большее количество компаний готово заходить на рынок. Программу нужно продолжать в том или ином виде, чтобы показать строителям перспективы на несколько лет, считает он. Может быть, трансформируя ее с упором на регионы, где строительство пока идет не очень активно. "Дальневосточная ипотека дала очень большой эффект. Инструмент показывает свою эффективность", - отметил Васев. "Однозначно понятно, что в Москве, Санкт-петербурге и Краснодаре программа ипотеки под 6,5% продлеваться не будет, чтобы не поддерживать инвестиционный спрос и рост цен", - считает председатель Совета Ассоциации банков России Анатолий Аксаков.

В упрек льготной ипотеке часто ставят то, что программа поддерживает покупателейинвесторов, которые приобретают квартиры не для себя, а для заработка. Но таких инвесторов все меньше, считает управляющая банком "Открытие" в Красноярске Наталья Потапова. Финансовая грамотность населения растет, появились альтернативные инструменты для вложения средств. Опасаться ипотечного пузыря тоже не стоит, говорит она: банковские технологии изменились, и банки теперь видят сразу все кредиты клиента, в том числе оформленные и в других банках. "И если платеж по ипотеке больше 40% дохода семьи - ни один банк не выдаст этому клиенту ипотеку", - подчеркнула она.

В случае завершения программы льготной ипотеки банки будут предлагать покупателям жилья сниженные ставки по собственным программам, считает заместитель регионального директора Промсвязьбанка Мария Баташова: это могут быть партнерские программы с застройщиками или работодателями.

Интерес к льготной ипотеке объясняется тем, что в России это фактически единственный инструмент для решения жилищных проблем, отметила зампредседателя Общественного совета при минстрое Светлана Разворотнева. Между тем только треть семей может позволить себе ипотеку на квартиру, где на каждого члена семьи приходилось бы по 18 кв. м. Необходимо дополнить нацпроект задачами развития социального арендного жилья и ввести новую форму социальной поддержки граждан - субсидию на наем. Такой подход снизит напряженность на рынке и сделает ипотеку более безопасной. Пока строительство арендных домов, даже коммерческих, не окупается, отметила Потапова. Развивать такой вид жилья нужно с помощью государственно-частного партнерства, считает она.

КОММЕНТАРИЙ НИКИТА СТАСИШИН, ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ:

- Продлевать программу нужно. Программа сегодня с учетом ситуации с ключевой ставкой логична. Посмотреть, как ее поднастроить, дифференцировать и включить в нее возможности ИЖС, - вот задача, над которой внутри правительства мы трудимся с финансовым блоком и со всей командой Центрального банка.

Строительная газета, Москва, 23 апреля 2021

Монополия в "квадрате"

Автор: Смирнова Светлана

Петербургский строительный рынок укрупняется

По данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ.РФ), петербургский строительный рынок стремительно укрупняется:

по итогам прошлого года на долю компаний из первой десятки приходилось уже более 66% объема строящегося жилья. За год крупнейшие застройщики Северной столицы нарастили свою долю почти на 10%, и процесс продолжается. Эксперты видят в этом свои плюсы и минусы.

Среди лидеров рынка аналитики называют Setl Group, Группу "ЛСР" и компанию Glorax Development. Значительно нарастили за год объемы ввода "ЦДС", "ПИК" и "Страна девелопмент". При этом в городе сейчас насчитывается еще около трех десятков застройщиков (как правило, небольших), еще продолжающих продавать квартиры в своих жилых комплексах (ЖК), но по факту уже ничего нового не строящих. Есть и десяток игроков и вовсе покинувших рынок. По мнению заместителя генерального директора компании "Мегалит - Охта-Групп" Анжелики Большегородской, основная причина сложившейся ситуации - в вызовах 2020 года, связанных с пандемией, нестабильностью валютного курса, а также в более раннем переходе рынка на проектное финансирование и эскроу-счета. По ее словам, если крупные компании в этих условиях укрепили свои позиции, то мелкие застройщики и те, кто до "коронакризиса" находился не в самом благополучном состоянии, просто ушли с рынка или уйдут в скором времени. С ней соглашается и начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований

"Главстрой Санкт-Петербург" Дмитрий Ефимов, который утверждает, что если рынок чувствует себя стабильно и есть такие драйверы, как льготная ипотека, то всем застройщикам комфортно. Но в периоды резких колебаний, скачков курсов валют, экономической неопределенности рынок начинает сжиматься. "Спрос естественным путем перераспределяется в пользу крупных и надежных девелоперских компаний, поскольку покупатели осознают возможные риски. Небольшие компании начинают применять ценовые инструменты для сохранения своей доли на рынке, падение продаж влечет за собой снижение инвестиционной активности и риск банкротства", - отметил эксперт.

Все чаще на петербургском рынке стали происходить слияния (поглощения) одних стройкомпаний другими. Одна из таких крупных сделок была заключена летом прошлого года между группой "Самолет" и компанией "СПб Реновация". Первая получила 5% акций и опцион на покупку контрольного пакета второй, которая по договору теперь реализует свои проекты под брендом "Самолет".

Еще одна тенденция, наблюдающаяся на рынке Северной столицы, - временное объединение компаний для реализации крупных объектов. Как рассказали в компании "Мегалит", они объединились с "Охта Групп" для строительства нового масштабного проекта "Приморский квартал". Пока это одно из первых подобных партнерств, но, по мнению экспертов, за такими объединениями застройщиков будущее.

Как отметил президент "Группы RBI" Эдуард Тиктинский, в целом тренд на укрупнение компаний далеко не новый: такая ситуация на рынке складывается как минимум последние три-четыре года. И законодательные нововведения, все более строгие требования к застройщикам этому тренду способствуют. По его мнению, этот процесс будет продолжаться, так как в низком ценовом сегменте небольшим застройщикам будет все сложнее конкурировать с крупными компаниями, в то время как важным фактором в эконом-классе является минимизация себестоимости, а также известность компании как надежной и давно работающей на рынке.

В свою очередь, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз предлагает не драматизировать ситуацию и напоминает, что если по состоянию на 1 августа 2019 года - спустя год после перехода рынка на механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу - на жилищном рынке Санкт-Петербурга работали 162 застройщика, то на сегодняшний день - 136.

"Таким образом, говорить о монополизации или даже об укрупнении участников рынка пока не приходится, хотя часть малых застройщиков действительно покинула рынок после проведения реформы. Этот тренд наблюдается по стране в целом: в августе 2019 года в регионах работали 3 926 компаний застройщиков, в августе 2020 года уже 3 330, сегодня в рамках 214-ФЗ жилье строят 3 134 компании", - резюмирует он.

АНТОН МОРОЗ, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ):

"Причиной ухода части застройщиков с рынка и сокращения портфелей проектов действующих компаний является низкий уровень доступности проектного финансирования для небольших региональных застройщиков либо доступность только одной кредитной линии.

Завышенные требования к залоговому обеспечению приводят к тому, что по одному кредиту в залоге у банка оказываются все имущество компании и сама компания-застройщик, которая не имеет возможности открыть вторую кредитную линию - на строительство другого объекта"

Рязанские зори, Рязань, 23 апреля 2021

НАТАЛЬЯ ЖУНЁВА: "УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЁМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДИНАМИЧНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ"

Глава администрации Наталья Жунева представила свой доклад, посвященный итогам социально-экономического развития Рязанского района в 2020 году. В частности, речь шла...

...О РАЗВИТИИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

В минувшем году промышленность показала хороший темп развития. Объем отгруженных товаров в обрабатывающем производстве составил 12,3 миллиарда рублей, что на 11,5% больше уровня прошлого года.

Существенный вклад в развитие обрабатывающей промышленности вносит биофармацевтическая компания "ФОРТ" - крупнейший в России производитель вакцин против гриппа.

- Этот производитель выпускает более 30 миллионов доз профилактических препаратов в год, - сообщила Жунева. - Предприятие разработало инновационную вакцину "Ультрикс Квадри", которая защищает сразу от четырех штаммов вируса гриппа. "Ультрикс Квадри" поставляется для применения в рамках Национального календаря профилактических прививок. Продукция компании составляет более 50% от общего объема промышленной продукции в районе.

Компания "РИЗУР" присоединилась к национальному проекту "Производительность труда и поддержка занятости". Спрос на взрывозащищенное оборудование и измерительные приборы, производимые предприятием, постоянно увеличивается.

Поступательно развиваются и другие производственные предприятия различного направления деятельности.

...О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

Одной из основных задач майских указов президента, национального проекта "Жилье и городская среда", стратегий социально-экономического развития Рязанской области и Рязанского района является увеличение объемов жилищного строительства, как одного из показателей динамичного развития территории. Несмотря на активное строительство, в 2020 году в нашем районе не удалось выполнить целевой показатель по вводу 205,2 тыс. кв. метров жилья, установленный министерством строительного комплекса Рязанской области. В минувшем году на территории Рязанского района ввели в эксплуатацию 134,4 тыс. кв. метров жилья, из них 88,4 тыс. кв. метров - индивидуальными застройщиками (620 жилых домов) и 46,0 тыс. кв. метров застройщиками МКД (882 квартиры в трех многоквартирных жилых домах).

Решающий фактор падения объемов строительства многоквартирных домов напрямую связан с новой системой работы в строительстве - с уходом от долевого строительства к проектному финансированию.

- Массовая застройка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, сейчас в основном осуществляется в населенных пунктах Дубровического, Заборьевского, Тюшевского, Мурминского и Дядьковского сельских поселений, - рассказала глава районной администрации. Кроме этого, в Дядьковском сельском поселении в районе гипермаркета "Глобус" идет строительство четырех многоквартирных жилых домов общей жилой площадью 63,4 тыс. кв. метров. Кроме того, в Полянах строится еще один дом в 6,6 тыс. кв. метров.

ДОСЛОВНО

Основными задачами в области градостроительной деятельности на текущий год остаются:

- сокращение сроков оказания муниципальных услуг и увеличение их доли в электронном виде;

- ввод в эксплуатацию 198,0 тыс. кв. метров жилья

Регионы России, Москва, 23 апреля 2021

Власть отвечает перед гражданами за будущее страны

Николай Николаев о работе в Госдуме, решении проблем дольщиков и балансе интересов

Председатель комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев рассказал, как часто ему приходится отражать вредные инициативы, чтобы сохранить народное богатство страны. О тонкостях работы в парламенте и личной политической программе Николаева читайте в интервью журналу "Регионы России: национальные приоритеты".

- Николай Петрович, для вас этот созыв - первый. Вы сразу стали председателем Комитета. А еще пандемия, которая потребовала быстрых решений. Насколько сложными для вас получились эти 5 лет в Госдуме?

- Да, мне сразу доверили такой важный Комитет. Если говорить откровенно, первый год я находился в постоянном стрессе. Объем информации колоссальный. Нужно было все изучить, понять, прочитать. Конечно, первый год работы был шоковым. Потом, когда многие вещи стали знакомы, работа пошла уверенней и спокойней. Вообще VII созыв уникален, даже не столько пандемией. Это пройдет, а вот то, что останется, - это работа над Конституцией. Тем более, были внесены эпохальные изменения, касающиеся позиции по семье и прочим ценностным вещам, которые определяют направление развития. Из-за пандемии да, действительно был аврал. Но Дума активно участвовала в разработке всех мер. Вмешательство пандемии в этом плане даже положительно повлияло на решение многих вопросов, как бы ни было это парадоксально. Разговоры и обсуждения вышли на качественно иной уровень. Наш Комитет проводил онлайн-слушания по проблемам дольщиков, в которых участвовали более 3 тыс. человек. Представить, что мы в Госдуме сможем собрать столько человек для обсуждения, достаточно сложно. Так получилось, что пандемия спровоцировала необходимость проведения прямых эфиров с общественниками и предпринимателями, дав колоссальный опыт обратной связи. Считаю, эту практику ни в коем случае нельзя отменять.

- Про законотворческую деятельность: проведение через Госдуму какого законопроекта потребовало наибольших сил? Чем гордитесь?

- То, чем действительно можно гордиться, - это реформа долевого строительства. Проблема, которая продолжалась на протяжении 20 лет и принесла горе в десятки тысяч семей. В этом созыве она была решена. Кстати, вся реформа была на 80% реализована через депутатские законопроекты. С коллегами мы проделали большую работу, которая лично для меня стала значимой. Надеюсь, это не последнее, что я в своей жизни еще сделаю.

Объем рынка долевого строительства к началу реформы составлял 1,7 трлн рублей, которые практически не контролировались. Государство все-таки взяло под контроль банковские платежи, навело порядок в пенсионных фондах, торговле. Но рынком долевого строительства в 1,7 трлн никто не занимался. Представьте большого бульдога, у которого рискнули отобрать косточку. Конечно, усилий одних депутатов было недостаточно. Рынок долевого строительства объединял более 3 тыс. застройщиков. Кто-то больше, кто-то меньше, но все они были заинтересованы в том, чтобы ничего не менялось.

- Что вам удалось сделать в решении проблем обманутых дольщиков? И что еще предстоит?

- Во-первых, полностью изменился механизм финансирования жилищного строительства. Через эскроу-счета мы вывели из-под удара граждан. Теперь риски делят между собой только профессиональные участники рынка и государство. Полностью перестроили систему банкротства застройщика. Предусмотрели достройку и, проанализировав все группы обманутых дольщиков, рассчитали возможности компенсации практически для всех. Конечно, сесть, достать платочки, вытереть лобики и с облегчением выдохнуть еще рано. В наследии осталось около 200 тыс. обманутых граждан.

В отношении четверти обманутых дольщиков приняты решения, подкрепленные реальными деньгами, уже выделенными из бюджета.

Но ¾ еще нуждаются в поддержке. Нас ждет большая работа, которая продлится вплоть до 2025 года. К сожалению, пока не получается защитить все категории дольщиков. Речь идет о собственниках нежилых помещений, которые вкладывались, залезали в долги, продавали свои собственные квартиры с расчетом, что их небольшой бизнес обеспечит им будущее и они смогут обратно выкупить жилье. К сожалению, для них пока не удается провести соответствующие решения через Госдуму, но я очень надеюсь, что рано или поздно мы этого добьемся.

- А есть какая-нибудь спорная инициатива, ко - торую удалось обрубить на корню?

- Знаете, по нашему Комитету любая инициатива спорная. Когда речь идет об использовании природных ресурсов, всегда приходится балансировать на острие интересов. Попадаются и конкретно вредные инициативы, которые всякий раз представляют собой неразумную попытку паразитического использования природных ресурсов. Их много, и нет ничего проще, чем взять их и использовать. Но кто их восстановит? Что будут делать следующие поколения? Почему-то дискуссию о сохранении наших природных богатств откладывают на следующий период. В результате у нас накопилось слишком много долгов перед природой. - О каких именно долгах перед природой вы сей - час говорите?

- Да взять те же самые свалки! На мусорных полигонах накоплен колоссальный вред. Никто изначально не задумывался, что будет с землей. То же самое с лесами. Они вырубались, выгорали, и, слава Богу, мы в марте все-таки приняли закон о компенсационном лесовосстановлении. Сейчас каждый гектар вырубленного леса должен быть обеспечен гектаром посаженного. Проблема в том, что последние десятилетия вырубалось на треть больше леса, чем восстанавливалось (!). Не говоря о том, что мы утрачивали ценные породы дерева, вместо которых в лучшем случае появлялся молодняк, который неизвестно, когда вырастет, и вырастет ли вообще.

Примеров откровенно вредных инициатив достаточно. И они понятны. Нормально, что бизнес, лоббирующий свои интересы, пытается минимизировать расходы. Но в вопросе российских недр и прочих природных богатств, считаю, государство должно занимать жесткую позицию. Власть отвечает перед гражданами за будущее страны. За растраченные природные ресурсы населению больше не с кого спросить. Потому что конкретная компания, получающая сегодня повышенную прибыль, отвечает только перед своими акционерами.

- Скажите, зачем втрое нужно было повышать НДПИ для предприятий горно-металлургической и химической отраслей? Почему депутаты Госдумы не поддержали поправки об отмене НДПИ для вольфрама и неметаллических руд?

- Считаю, в любой отрасли налоговая политика должна быть использована не только как механизм, который наполняет бюджет, но и как инструмент, регулирующий, что должно развиваться, а что нет. Есть целые направления использования недр, которые не развиваются. Просто отстали, не успели вовремя занять свою нишу на мировом рынке. Например, редкоземельные элементы, из которых производят все гаджеты. Представляете, какой объем рынка радиоэлектроники мы могли бы заполучить, когда порядка 25% мировых запасов редкоземельных металлов находится на территории нашей страны (!). А мы покупаем их у других стран. Понятно, что государство заинтересовано в развитии этого направления, оно принимает решение и предлагает парламенту принять меры, снижающие нагрузку компаний-участников и, соответственно, делающие данную разработку привлекательней.

- В Госдуму вы попали от ОНФ. Скажите, насколько значимым для вас получился опыт работы там?

- В свое время ОНФ создал определенную уверенность у людей и укрепил иммунитет общества от злоупотреблений во власти, которые по своей природе паразитарны и всегда ведут к деградации. Был дан важный импульс, изменивший нашу политику. ОНФ очень хорошо поставил работу гражданского контроля и заставил людей поверить, что добиться справедливости можно. С 2014 по 2016 гг. я руководил Центром ОНФ по независимому мониторингу исполнения майских указов президента РФ "Народная экспертиза". В нашей базе было около 18 тыс. человек. Каждого мы знали лично. Благодаря активности этих людей за неделю центр мог проанализировать ход расселения из аварийных домов по всей стране, получив полную выборку по качеству строительства в каждом регионе. ОНФ доказал, что поддержка Президента - это ежедневная работа по взаимодействию с органами власти, муниципалитетами. Дело ОНФ живет и сейчас, идет конструктивная критика. Очень хорошо, что сохраняется гражданская активность, составляющая одну из основ общества. По сути, все мы неравнодушны. Ведь гражданин - это не просто человек, живущий на определенной территории. А именно участник процесса принятия решений, актор в управлении страны.

- Николай Петрович, в 2019 году вышла ваша книга с интересным названием "Антиманипулятор". Депутаты редко садятся за написание книг, тем более о том, как построить общество, свободное от манипуляций чиновников. Зачем вам это?

- Эта книга - моя политическая программа. Надо сказать, многое удалось. Особенно в сфере открытости данных. Она была написана, прежде всего, по итогам работы в ОНФ и после определенного этапа в Госдуме, когда переход в нижнюю палату парламента дал возможность посмотреть на все с другой стороны. Я понял самое главное - необходимо организовать взаимодействие общества и власти так, чтобы государство развивалось, повышало свою эффективность в глазах общественности. Книга об этом.

Формально чиновник - это агент государства во взаимодействиях с гражданином. Но реально у него двое-трое детей и вполне понятные человеческие потребности. Власть становится большим искушением. Кто-то справляется с этим, кто-то нет. И вот чиновник уже начинает работать на себя и свое самосохранение в системе. А рядом такой же сосед. У них получается взаимодействие. В результате группа объединившихся чиновников становится некой корпорацией. Так вот нужно создать условия, при которых всякие злоупотребления будут минимизированы.

Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 23 апреля 2021

ДОМ.РФ: полный переход жилищного строительства на эскроу завершится в 2022 году

До конца текущего года доля проектов многоквартирного долевого строительства в России, реализуемых с использованием счетов эскроу, превысит 80% (сейчас - почти 60%), а уже к концу следующего года переход на счета эскроу и проектное финансирование должен полностью завершиться. Об этом в ходе круглого стола "Переход на проектное финансирование деятельности застройщиков: вопросы правоприменительной практики" прошедшего в Госдуме 20 апреля сообщил заместитель гендиректора ДОМ.РФ Артем Федорко.

"За 8 месяцев выход на рынок новых проектов увеличился на 51% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Это значит, что застройщики научились работать с новым механизмом финансирования строек, он для них предельно комфортный и позволяет эффективно приобретать земельные участки", - отметил Федорко, представляя данные единой информационной системы жилищного строительства (ГИС ЕИСЖС).

По данным ДОМ.РФ, за год объем кредитных линий, открытых застройщикам в рамках проектного финансирования, вырос на 2 трлн рублей.

[**https://xn--90a1aec.xn--p1ai/dom-rf-polnyy-perekhod-zhilishhnogo-stroi/**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/dom-rf-polnyy-perekhod-zhilishhnogo-stroi/)

**Похожие сообщения:**

[**Правда о СРО (pravdaosro.ru), Москва, 22 апреля 2021, ДОМ.РФ: полный переход жилищного строительства на эскроу завершится в 2022 году**](https://pravdaosro.ru/news/dom-rf-polnyy-perekhod-zhilishhnogo-stroi/)

[**https://omorrss.ru/press-center/novosti/novosti\_zakonodatelstva/dom\_rf\_zapustil\_agregator\_proektnogo\_finansirovaniya\_v\_pomoshch\_zastroyshchikam/**](https://omorrss.ru/press-center/novosti/novosti_zakonodatelstva/dom_rf_zapustil_agregator_proektnogo_finansirovaniya_v_pomoshch_zastroyshchikam/)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/dom-rf-zapustil-agregator-proektnogo-finansirovaniya-v-pomoshch-zastroyshchikam-/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/dom-rf-zapustil-agregator-proektnogo-finansirovaniya-v-pomoshch-zastroyshchikam-/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 25 апреля 2021, ДОМ.РФ запустил агрегатор проектного финансирования в помощь застройщикам**](https://stnews.ru/rossiya/92435-domrf-zapustil-agregator-proektnogo-finansirovaniya-v-pomosch-zastroyschikam.html)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 25 апреля 2021, ДОМ.РФ запустил агрегатор проектного финансирования в помощь застройщикам**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/domrf-zapustil-agregator-proektnogo-finansirovaniya-v-pomoshch-zastroyshchikam/)

[**http://yakutiaprime.ru/glavnoe/28095**](http://yakutiaprime.ru/glavnoe/28095)

СуперРиэлт (superrielt.ru), Калуга, 23 апреля 2021

Когда закончится ипотечный ажиотаж на российском рынке недвижимости?

Показатели роста количества ипотечных кредитов в 2020 году достигли 25%, что составило почти 2 трлн рублей по оценке российских банков. Непонятная ситуация на рынке недвижимости, связанная с пандемией и снижением процента на депозиты, привела к спекуляциям и раздуванию цен на жилье...

Трудно соотнести снижение доходов россиян в 2020 году (на 3,5% по данным Росстата) и скачкообразное повышение спроса на новостройки и "вторичку". Однако, очевидно, что запуганные потерей накоплений, российские граждане кинулись скупать сначала всю ликвидную недвижимость, а потом и бизнес-варианты в новостройках.

Все вышеперечисленное, в свою очередь, привело и к возобновлению масштабных спекулятивных схем, которые процветали в начале нулевых.

Естественный потребительский спрос был исчерпан еще в конце осени - начале зимы прошлого года. При этом рост цен на квадратные метры продолжался. Этому способствовало увеличение ключевой ставки Центробанка и ставок на рынке госдолга, которые сделали невозможным продолжение снижения процентов по льготной ипотеке, а также желание застройщиков перенаправлять в сумму стоимости жилой площади часть расходов на стройматериалы, зарплаты в отрасли, проектное финансирование.

Государству в целом не очень выгодно останавливать рост цен на квартиры - доля строительства в национальном ВВП достигает 6-8%.

Программа льготной ипотеки, с одной стороны, образовавшийся дефицит жилья и непривлекательные проценты по банковским депозитам, приведшие к росту цен, с другой, - все это похоже на мыльный пузырь, который должен рано или поздно лопнуть.

Сложившаяся экономическая ситуация и прогнозы на ближайший год не дают надежды на рост доходов россиян в ближайшее время, а ажиотаж вокруг инвестиций в недвижимость с целью сохранения накоплений постепенно спадает.

Можно ожидать, что часть людей, воспользовавшихся ипотекой, в какой-то момент потеряют возможность платить проценты по кредиту, что вынудит банки реализовывать залоговую недвижимость. Естественно, что продаваться квартиры будут уже по более низким ценам, что, в свою очередь, должно замедлить рост цен.

Ситуацию с бумом на "инвестиционную ипотеку" могла бы поправить остановка программы льготной ипотеки, а также доведение ставки ЦБ хотя бы до 5-6 нейтральных "здоровых" процентов, что позволило бы поднять депозитные, а затем и ипотечные ставки.

[**https://superrielt.ru/articles/11993/**](https://superrielt.ru/articles/11993/)

Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 23 апреля 2021

Потенциальные банкроты строят в России 2,7 млн кв. метров жилья

Застройщики, которые находятся под угрозой банкротства, возводят почти 2,7 млн кв. метров жилой недвижимости, в связи с этим список обманутых граждан может пополниться новыми пострадавшими. Об этом рассказал Константин Тимофеев, генеральный директор Фонда защиты прав дольщиков.

Как пояснил Тимофеев, главная задача на сегодняшний день - это предбанкротный мониторинг. По прогнозам, строительная отрасль полностью перейдет на проектное финансирование не ранее чем через 2-2,5 года, в течение этого времени сохранится опасность появления новых обманутых дольщиков.

За первые три месяца 2021 года число граждан, которые приобрели квартиры в проблемных проектах, выросло на 5 тыс. человек. К концу 2023 года еще 25 тыс. покупателей жилья могут оказаться втянутыми в долгострои.

В настоящий момент в стране находится в стройке 92,8 млн кв. метров, это 1,8 млн квартир в 8,49 тыс. домах. По данным сервиса наш.дом.рф, проблемными признаны 2,88 тыс. объектов общей площадью 17,3 млн кв. метров.

В регионах насчитывается 67 тыс. обманутых дольщиков (в целом в России - 121 тыс. человек). Для восстановления их прав были разработаны дорожные карты, однако по итогам января-марта этого года выполнение 70% дорожных карт было сорвано. В 2021 году Фонд должен принять решения по 257 долгостроям, сообщает ТАСС.

[**https://www.novostroy-spb.ru/novosti/potentsialnye\_bankroty\_stroyat\_v**](https://www.novostroy-spb.ru/novosti/potentsialnye_bankroty_stroyat_v)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 23 апреля 2021, Потенциальные банкроты строят в России 2,7 млн кв. метров жилья**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249567278)

[**Polpred.com, Москва, 23 апреля 2021, Проблемные дома достроят быстрее**](https://polpred.com/?ns=1&ns_id=3701609)

[**Ленинградский ритм (lr.gkh-miks.ru), Санкт-Петербург, 23 апреля 2021, Проблемные дома достроят быстрее**](https://lr.gkh-miks.ru/news/2301-problemnye-doma-dostroyat-bystree.html)

**Российская газета, Москва, 23 апреля 2021, ПРОБЛЕМНЫЕ ДОМА ДОСТРОЯТ БЫСТРЕЕ**

[**Newszilla.ru, Москва, 22 апреля 2021, Проблемные дома достроят быстрее**](https://newszilla.ru/problemnye-doma-dostroiat-bystree/)

[**Koreaphone.ru, Москва, 22 апреля 2021, "РГ" публикует поправки в Земельный кодекс, призванные помочь обманутым дольщикам**](http://koreaphone.ru/rg-pyblikyet-popravki-v-zemelnyi-kodeks-prizvannye-pomoch-obmanytym-dolshikam.html)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 22 апреля 2021, "РГ" публикует поправки в Земельный кодекс, призванные помочь обманутым дольщикам**](https://finance.rambler.ru/realty/46280590-rg-publikuet-popravki-v-zemelnyy-kodeks-prizvannye-pomoch-obmanutym-dolschikam/)

[**Российская газета (rg.ru), Москва, 22 апреля 2021, "РГ" публикует поправки в Земельный кодекс, призванные помочь обманутым дольщикам**](https://rg.ru/2021/04/22/rg-publikuet-popravki-v-zemelnyj-kodeks-prizvannye-pomoch-obmanutym-dolshchikam.html)

[**Vdommebel.ru, Москва, 22 апреля 2021, "РГ" публикует поправки в Земельный кодекс, призванные помочь обманутым дольщикам**](http://vdommebel.ru/rg-pyblikyet-popravki-v-zemelnyi-kodeks-prizvannye-pomoch-obmanytym-dolshikam.html)

[**https://www.novostroy-m.ru/novosti/ugroza\_poyavleniya\_novyh\_obmanutyh**](https://www.novostroy-m.ru/novosti/ugroza_poyavleniya_novyh_obmanutyh)

[**https://www.novostibankrotstva.ru/2021/04/23/fond-dolshhikov-zastrojshhiki-kotorye-stroyat-2-7-mln-kv-m-zhilya-mogut-obankrotitsya/**](https://www.novostibankrotstva.ru/2021/04/23/fond-dolshhikov-zastrojshhiki-kotorye-stroyat-2-7-mln-kv-m-zhilya-mogut-obankrotitsya/)

Ners (ners.ru), Москва, 23 апреля 2021

Бизнес рассказал о степени готовности к вводу 120 млн кв. м жилья в год

Представители бизнес-сообщества прокомментировали "Известиям" в среду, 21 апреля, заявление президента России Владимира Путина о задаче по строительству 120 млн кв. м жилья в год.

Ранее Путин в ходе оглашения послания Федеральному собранию напомнил, что необходимо строить больше жилья для его доступности. Он подчеркнул, что строительная отрасль в пандемию коронавируса сработала без сбоев.

Член Общественного совета при Минстрое, президент "Интеко" Александр Николаев рассказал "Известям", что в ряде регионов, которые действительно нуждаются не просто в обновлении аварийного ветхого жилья, но и в его строительстве для растущего населения, "без существенной роли государства" эти задачи будет сложно решить.

Николаев обратил внимание и на то, что в ходе оглашения послания Путин сообщил, что компания "Дом.РФ" за счет бюджетных субсидий будет выдавать застройщикам займы под 3-4% годовых.

"Пилотными проектами для отработки такой модели станет строительство жилых кварталов в Туле, Тюмени, Сахалинской области, в Кузбассе", - сказал российский лидер.

Президент "Интеко" назвал предложенные президентом меры "абсолютно правильными", отметив, что в ряде регионов, например, в Тульской области, рынок жилья "достаточно низкомаржинальный".

"Льготный кредит позволяет реализовывать соответствующую недвижимость с меньшей себестоимостью, соответственно, продавать ее по более доступной цене. Поэтому это абсолютно действенная мера", - пояснил Николаев.

Он также отметил, что "очень серьезное внимание уже уделялось" снятию административных барьеров.

"Тоже огромная работа была проделана Минстроем в прошлом году, и эта работа продолжается активно, причем на всех уровнях. И мы тоже принимаем среди экспертов Общественного совета в этом достаточно активное участие", - сказал он.

Член Общественного совета при Минстрое добавил, что необходимо внедрять современные технологии в строительстве. Он напомнил, что российский лидер также говорил о цифровом проектировании, которое делает процесс более технологичным и позволяет "фактически избежать необходимости переделок", которые негативно сказываются на стоимости жилья.

В свою очередь, глава комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое Рифат Гарипов заявил "Известям" о важности господдержки индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на текущем этапе.

"Чтобы построить 200 млн. кв. м частных домов к 2024 году, в ИЖС необходимо привлечь деньги крупных банков, а значит, нужно повысить доверие кредитных организаций к финансированию сегмента", - сказал он.

По словам Гарипова, сейчас на площадках Общественного совета идет работа по повышению эффективности взаимодействия застройщиков и крупных банков в области ИЖС. Важным условием успешного развития сегмента ИЖС он назвал появление на рынке "полноценной ипотеки без дополнительных залогов и поручителей", с процентом на уровне "квартирной ипотеки и с проектным финансированием через эскроу".

Председатель комиссии по вопросам индустрии строительных материалов и технологий Общественного совета при Минстрое, президент ГК "Основа" Александр Ручьев отметил среди поручений Путина, касающихся строительной отрасли, два важных вопроса: переход на цифровые технологии и необходимость создания дополнительных условий для выхода объема жилищного строительства в стране на показатель 120 млн кв. м в год.

"Цифровые технологии в проектировании - это переход на BIM-проектирование, а также создание хранилищ цифровых моделей, в первую очередь - объектов социальной инфраструктуры для их повторного применения в рамках реализации государственных программ", - сказал он.

Ручьев отметил, что именно эта инициатива касается участников строительного сектора и не повлияет на покупателей жилья.

Он допустил, что переход на "цифру" всей отрасли может занять несколько лет, поскольку это потребует дополнительных затрат, однако "процесс уже идет". По словам президента "Основы", московские девелоперы уже несколько лет строят с применением BIM-технологий и контролируют проекты с помощью цифровых платформ.

Ручьев напомнил об озвученных президентом планах по выдаче "Дом. РФ" застройщикам займов под 3-4% годовых, назвав это "хорошим сигналом рынку".

Эксперт выразил надежду, что список таких регионов будет расти. Он заключил, что доступное финансирование позволит нарастить темпы строительства жилья и "насытить рынок" предложением, стабилизировать цены на квартиры для конечных покупателей.

В нацпроект "Жилье и городская среда" входят федеральные проекты: "Ипотека", "Жилье", "Формирование комфортной городской среды" и "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда". Объем финансирования мероприятий из всех источников, включая внебюджетные, превышает 1 трлн рублей. Проект призван обеспечить ежегодный ввод в эксплуатацию 120 млн кв. м жилой недвижимости и улучшение жилищных условий 5 млн семей ежегодно.

Хуснуллин на заседании президиума правительственной комиссии по региональному развитию 1 апреля заявил, что в России 10 регионов показали максимальные результаты по вводу квадратных метров жилья на человека - более 0,8 кв. м - по итогам минувшего года.

Это Ленинградская область, город Севастополь, Московская, Калининградская, Липецкая, Тюменская и Сахалинская области, Краснодарский край, Ульяновская и Калужская области.

[**https://news.ners.ru/biznes-rasskazal-o-stepeni-gotovnosti-k-vvodu-120-mln-kv-m-zhilya-v-god.html**](https://news.ners.ru/biznes-rasskazal-o-stepeni-gotovnosti-k-vvodu-120-mln-kv-m-zhilya-v-god.html)

**Похожие сообщения:**

[**https://citysakh.ru/news/87349**](https://citysakh.ru/news/87349)

[**http://yanarish72.ru/17-2051-23-aprel-2021-el/ruslan-kuharuk.html**](http://yanarish72.ru/17-2051-23-aprel-2021-el/ruslan-kuharuk.html)

[**https://news.myseldon.com/ru/news/index/249510812**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249510812)