|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 12–19 февраля 2021 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  20 ФЕВРАЛЯ 2021 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc64802266)

[РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 19 февраля 2021](#_Toc64802267)

[Инвесторы стали скупать квартиры в новостройках Петербурга 8](#_Toc64802268)

[Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 19 февраля 2021](#_Toc64802269)

[Владимир Ресин: "Не допустить отката назад" 9](#_Toc64802270)

[Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 19 февраля 2021](#_Toc64802271)

[Удобная локация и надежный застройщик. Как правильно выбрать новостройку 11](#_Toc64802272)

[ИА Телеинформ (i38.ru), Иркутск, 19 февраля 2021](#_Toc64802273)

[Дилемма льготой ипотеки: "свернуть нельзя продлить". Мнения иркутских экспертов 12](#_Toc64802274)

[Долг.рф, Москва, 19 февраля 2021](#_Toc64802275)

[Льготную ипотеку предложили выдавать только нуждающимся гражданам 14](#_Toc64802276)

[Коммерсантъ, Москва, 19 февраля 2021](#_Toc64802277)

[Стройплощадная брань 15](#_Toc64802278)

[Континент Сибирь (ksonline.ru), Новосибирск, 19 февраля 2021](#_Toc64802279)

[От каких слагаемых зависит стоимость жилой недвижимости 16](#_Toc64802280)

[ТАСС, Москва, 18 февраля 2021](#_Toc64802281)

[Средства населения в банках РФ в январе 2021 года снизились на 880 млрд руб. 18](#_Toc64802282)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 18 февраля 2021](#_Toc64802283)

[Эксперты считают комфортными условия для новых жилых проектов в России 19](#_Toc64802284)

[Волга Ньюс (volga.news), Самара, 18 февраля 2021](#_Toc64802285)

[Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об использовании инфраструктурных облигаций 20](#_Toc64802286)

[Wbcmedia.ru, Москва, 18 февраля 2021](#_Toc64802287)

[Цену жилья по-прежнему определяет локация 25](#_Toc64802288)

[РИА Крым (crimea.ria.ru), Симферополь, 18 февраля 2021](#_Toc64802289)

[РНКБ с января заключил договоры кредитования МСП на 7 млрд рублей 26](#_Toc64802290)

[РБК (t.rbc.ru), Тюмень, 18 февраля 2021](#_Toc64802291)

[В Тюмени застройщики ради прибыли вытесняют риелторов с рынка продаж 27](#_Toc64802292)

[Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 18 февраля 2021](#_Toc64802293)

[Переход на проектное финансирование принес девелоперам финансовую уверенность в завтрашнем дне 28](#_Toc64802294)

[ГТРК Самара, Самара, 18 февраля 2021](#_Toc64802295)

[Как избежать подорожания жилья в Самарской области 32](#_Toc64802296)

[Business FM (bfm.ru), Москва, 18 февраля 2021](#_Toc64802297)

[Аналитики ВТБ не ожидают роста цен на недвижимость выше инфляции в 2021 году 33](#_Toc64802298)

[Квадратный метр (metrtv.ru), Екатеринбург, 18 февраля 2021](#_Toc64802299)

[Девелоперы Урала берут реванш за прошлогодний провал. В январе ввод жилья вырос в три с половиной раза 34](#_Toc64802300)

[Лента новостей Ярославля (yaroslavl-news.net), Ярославль, 18 февраля 2021](#_Toc64802301)

[В Ярославской области число ипотечников увеличилось почти на треть 34](#_Toc64802302)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 18 февраля 2021](#_Toc64802303)

[Что будет с ценами на жилье в Москве при снижении курса рубля 34](#_Toc64802304)

[Известия, Москва, 18 февраля 2021](#_Toc64802305)

[Нескорый ход 36](#_Toc64802306)

[Новый компаньон (newsko.ru), Пермь, 18 февраля 2021](#_Toc64802307)

[В Пермском крае 60% сделок на рынке нового жилья происходит с использованием эскроу-счетов 39](#_Toc64802308)

[Тульский бизнес-журнал, Тула, 18 февраля 2021](#_Toc64802309)

[АЛЕКСАНДР ВЕЛИГОДСКИЙ: 15 лет вместе с Тулой 39](#_Toc64802310)

[Российская газета # Экономика Сибири, Новосибирск, 18 февраля 2021](#_Toc64802311)

[Цены идут вразрез 42](#_Toc64802312)

[Амурская правда (ampravda.ru), Благовещенск, 18 февраля 2021](#_Toc64802313)

[Золотые квартиры: зачем амурчане вкладываются в жилье в Краснодарском крае и насколько это выгодно 44](#_Toc64802314)

[Русская Недвижимость (russianrealty.ru), Москва, 17 февраля 2021](#_Toc64802315)

[Падение ввода жилья на строительном рынке 48](#_Toc64802316)

[Новая газета Кубани (ngkub.ru), Краснодар, 17 февраля 2021](#_Toc64802317)

[Процесс появления новых обманутых дольщиков на Кубани практически остановлен 48](#_Toc64802318)

[76.ru, Ярославль, 17 февраля 2021](#_Toc64802319)

[Ипотечный бум и новостройки: что ждет ярославцев на рынке недвижимости 54](#_Toc64802320)

[Мир квартир (journal.mirkvartir.ru), Москва, 17 февраля 2021](#_Toc64802321)

[Дефицит жилья, рост цен и другая "побочка" льготной ипотеки. Что, если ее продлят? 55](#_Toc64802322)

[Эксперт ЮГ (expertsouth.ru), Ростов-на-Дону, 17 февраля 2021](#_Toc64802323)

[На Кубани число договоров долевого участия в строительстве сократилось на 2,8% 57](#_Toc64802324)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 17 февраля 2021](#_Toc64802325)

[Петербургу предрекли дефицит новостроек 58](#_Toc64802326)

[Деловой квартал Новосибирск (nsk.dk.ru), Новосибирск, 17 февраля 2021](#_Toc64802327)

["Коронавирусный простой" в работе новосибирских застройщиков был минимальным 59](#_Toc64802328)

[Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021](#_Toc64802329)

[Дорогие, метры 60](#_Toc64802330)

[Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021](#_Toc64802331)

[В КОНТЕКСТЕ 62](#_Toc64802332)

[Рязанские ведомости, Рязань, 17 февраля 2021](#_Toc64802333)

[Время выгоды 63](#_Toc64802334)

[Рязанские ведомости, Рязань, 17 февраля 2021](#_Toc64802335)

[Помогут Эскроу-счета 63](#_Toc64802336)

[Юг Times, Краснодар, 17 февраля 2021](#_Toc64802337)

[Льгота Разогрела рынок 64](#_Toc64802338)

[Московский Комсомолец # Уфа. Поволжье, Уфа, 17 февраля 2021](#_Toc64802339)

[ЖИТЕЛИ РЕГИОНА ПОЛОЖИЛИ НА ЭСКРОУ-СЧЕТА 10 МЛРД РУБЛЕЙ 68](#_Toc64802340)

[Новая новгородская газета, Великий Новгород, 17 февраля 2021](#_Toc64802341)

[Лед вроде бы тронулся 68](#_Toc64802342)

[РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802343)

[Эксперты поспорили о прогнозах изменения цены на недвижимость в России 68](#_Toc64802344)

[Мойка 78 (moika78.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021](#_Toc64802345)

[Максим Ельцов: отказ застройщиков от риелторов - последствия перехода на эскроу-счета 69](#_Toc64802346)

[Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 16 февраля 2021](#_Toc64802347)

[В Воронежской области количество ДДУ в 2020 году снизилось на 40% 70](#_Toc64802348)

[КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021](#_Toc64802349)

[Рынок апартаментов Петербурга: спрос опережает предложение 71](#_Toc64802350)

[Вслух.ru (vsluh.ru), Тюмень, 16 февраля 2021](#_Toc64802351)

[Объем средств на счетах тюменцев превысил 970 млрд рублей 72](#_Toc64802352)

[Национальная Служба Новостей (nsn.fm), Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802353)

[ОП РФ: дешевая ипотека порождает запрос на мигрантов 73](#_Toc64802354)

[ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802355)

[Минстрой РФ намерен создать механизм льготного кредитования ИЖС к середине этого года 74](#_Toc64802356)

[Взгляд.Ру, Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802357)

[В Кремле заявили об энергичных мерах для обеспечения жильем обманутых дольщиков 75](#_Toc64802358)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802359)

["Бон Тон": хорошая статистика не решит проблему долгостроя 76](#_Toc64802360)

[Радио Крым (crimea-radio.ru), Симферополь, 16 февраля 2021](#_Toc64802361)

[Крымские застройщики не успевают пополнять рынок недвижимости 77](#_Toc64802362)

[Российская газета. ЮФО (rg.ru), Майкоп, 16 февраля 2021](#_Toc64802363)

[На юге России квартиры на первичном рынке подорожали на 15 процентов 77](#_Toc64802364)

[Совет Федерации (council.gov.ru), Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802365)

[Аркадий Чернецкий: Продление действия президентской программы льготной ипотеки - очень важное и правильное решение, позволяющее решить жилищную проблему многим российским семьям, а также поддержать строительный комплекс страны в сложных условиях 79](#_Toc64802366)

[Российская газета. ЦФО (rg.ru), Белгород, 16 февраля 2021](#_Toc64802367)

[В Центральной России опробуют механизм инфраструктурных облигаций 80](#_Toc64802368)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 16 февраля 2021](#_Toc64802369)

[Дрозденко: переход на эскроу-счета снизил активность девелоперов Ленобласти 82](#_Toc64802370)

[ЛенТВ24 (lentv24.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021](#_Toc64802371)

["Он неизбежен": Александр Дрозденко о переходе в Ленинградской области на эскроу-счета 83](#_Toc64802372)

[Forbes.ru, Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802373)

[Прорыв в цифре: как банк поддерживает переход корпоративных клиентов в онлайн 84](#_Toc64802374)

[Официальный портал Красноярского края (krskstate.ru), Красноярск, 16 февраля 2021](#_Toc64802375)

[В крае выросли объемы кредитования отраслей экономики и граждан 87](#_Toc64802376)

[РИА ФедералПресс, Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802377)

[Депутат: жилье в Сибири дорожает из-за эскроу-счетов 88](#_Toc64802378)

[РИА Томск (riatomsk.ru), Томск, 16 февраля 2021](#_Toc64802379)

[Томичи в 2020г купили через эскроу-счета жилье на 1 млрд руб 89](#_Toc64802380)

[Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802381)

[Московские застройщики продали рекордное количество квартир в 2020 году 90](#_Toc64802382)

[Аргументы и Факты (stav.aif.ru), Ставрополь, 16 февраля 2021](#_Toc64802383)

[Ставропольцы вложили в банки более 400 млрд рублей в 2020 году 93](#_Toc64802384)

[Ведомости, Москва, 16 февраля 2021](#_Toc64802385)

[Дом.РФ выбрала первые площадки под программу развития ИЖС 93](#_Toc64802386)

[ИА Хакасия (19rus.info), Абакан, 16 февраля 2021](#_Toc64802387)

[На эскроу-счетах в Хакасии хранится более 1,6 миллиарда рублей 96](#_Toc64802388)

[IrkutskMedia.ru, Иркутск, 16 февраля 2021](#_Toc64802389)

[Жители Иркутской области приобрели через эскроу-счета более 2,5 тысячи квартир 97](#_Toc64802390)

[СТС-Мир, Новосибирск, 15 февраля 2021](#_Toc64802391)

[По системе эскроу 98](#_Toc64802392)

[Новострой.ру, Москва, 15 февраля 2021](#_Toc64802393)

[Облигации не спасут девелоперов: дополнительные долговые обязательства могут подкосить строительство 98](#_Toc64802394)

[Телеканал городской (gorod-tv.com), Брянск, 15 февраля 2021](#_Toc64802395)

[В банках на счетах эскроу скопилось 2,6 млрд рублей жителей Брянщины 99](#_Toc64802396)

[Московский Комсомолец # Калуга (mkkaluga.ru), Калуга, 15 февраля 2021](#_Toc64802397)

[Рост договоров долевого участия с применением счетов эскроу за 2020 год отмечен в Калужском регионе 100](#_Toc64802398)

[ИА 7 новостей (7info.ru), Рязань, 15 февраля 2021](#_Toc64802399)

[Общая сумма на счетах эскроу рязанцев превысила полмиллиарда рублей 100](#_Toc64802400)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 15 февраля 2021](#_Toc64802401)

["Дом.РФ" зафиксировал спад площади строящегося жилья до нового минимума 101](#_Toc64802402)

[Официальный сайт Забайкальского края (75.ru), Чита, 15 февраля 2021](#_Toc64802403)

[Госинспекция: фонд защиты дольщиков предлагает упростить исключение домов из списка проблемных 102](#_Toc64802404)

[Мир квартир (journal.mirkvartir.ru), Москва, 15 февраля 2021](#_Toc64802405)

[Районы Москвы: в Новой Москве и Некрасовке цены выросли, в Ясенево и Лианозово упали 103](#_Toc64802406)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 15 февраля 2021](#_Toc64802407)

[Отдохнули - и за квартирой. Спрос на жилье в январе для многих застройщиков оказался активнее обычного 104](#_Toc64802408)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 15 февраля 2021](#_Toc64802409)

[Счета эскроу: что нужно знать покупателю квартиры в новостройке 106](#_Toc64802410)

[Om1.ru, Омск, 15 февраля 2021](#_Toc64802411)

[Новосибирцы набрали ипотеки на 26 млрд рублей 109](#_Toc64802412)

[Эксперт, Москва, 15 февраля 2021](#_Toc64802413)

[Серый рынок Черного моря 110](#_Toc64802414)

[Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 15 февраля 2021](#_Toc64802415)

[В ожидании равновесия 115](#_Toc64802416)

[Амурская служба новостей (asn24.ru), Благовещенск, 15 февраля 2021](#_Toc64802417)

[Амурчане положили в банки около 121 миллиарда рублей 116](#_Toc64802418)

[Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 14 февраля 2021](#_Toc64802419)

[Антон Глушков: "Такой рост цен на металл строительная отрасль переварить не в состоянии" 117](#_Toc64802420)

[Om1.ru, Омск, 14 февраля 2021](#_Toc64802421)

[Новые условия льготной ипотеки предлагают ввести в России 119](#_Toc64802422)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 14 февраля 2021](#_Toc64802423)

[Плохой январь: на фоне второй волны и праздников продажи новостроек упали 120](#_Toc64802424)

[Комсомольская правда (krsk.kp.ru), Красноярск, 13 февраля 2021](#_Toc64802425)

[В Якутске цены на недвижимость подросли на 30 процентов 121](#_Toc64802426)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 13 февраля 2021](#_Toc64802427)

[Новостройки в дефиците? 122](#_Toc64802428)

[Курган и курганцы, Курган, 13 февраля 2021](#_Toc64802429)

[Дом по гарантии 123](#_Toc64802430)

[Русская Недвижимость (russianrealty.ru), Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802431)

[Ключевая ставка ЦБ РФ остается на уровне 4,25%. Стабильность в действии. 124](#_Toc64802432)

[Циан (cian.ru), Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802433)

[В Ленобласти почти вдвое вырос средний срок переноса ввода новостроек 125](#_Toc64802434)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802435)

[ЦБ: более 210 тыс. ипотечных кредитов на сумму 984 млрд руб. было выдано в Московском регионе в 2020 году 125](#_Toc64802436)

[Департамент информационной политики Свердловской области (све.рф), Екатеринбург, 12 февраля 2021](#_Toc64802437)

[Евгений Куйвашев и Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия региона и Уральского ГУ ЦБ РФ 126](#_Toc64802438)

[Строительный эксперт (ardexpert.ru), Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802439)

[Конференция: "Итоги рынка недвижимости" 127](#_Toc64802440)

[СТВ (stv-tv.ru), Стрежевой, 12 февраля 2021](#_Toc64802441)

[В регионе спрос на новые квартиры превышает предложение 129](#_Toc64802442)

[Псковская лента новостей (pln-pskov.ru), Псков, 12 февраля 2021](#_Toc64802443)

[Три многоквартирных дома в Пскове строятся с нарушением сроков 129](#_Toc64802444)

[Курган и курганцы (kikonline.ru), Курган, 12 февраля 2021](#_Toc64802445)

[Жители Курганской области отдали застройщикам почти полтора миллиарда рублей через счета эскроу 130](#_Toc64802446)

[Коммерсантъ-FM, Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802447)

[Льготная ипотека требует корректировки 131](#_Toc64802448)

[Аргументы и Факты (spb.aif.ru), Санкт-Петербург, 12 февраля 2021](#_Toc64802449)

[Спрос есть, но предложений все меньше. Цены диктует дефицит "квадратов" 132](#_Toc64802450)

[РИА 57 (ria57.ru), Орел, 12 февраля 2021](#_Toc64802451)

[На Орловщине "раскрыты" 303 счета эскроу 135](#_Toc64802452)

[Томск.ру (tomsk.ru), Томск, 12 февраля 2021](#_Toc64802453)

[Томское отделение ПАО Сбербанк и крупнейшие застройщики региона обсудили нюансы работы с эскроу-счетами и тенденции рынка 135](#_Toc64802454)

[ТАСС, Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802455)

[Сбербанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области 137](#_Toc64802456)

[Парламентская газета, Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802457)

[Эксперты предсказывают россиянам дефицит жилья 138](#_Toc64802458)

[Дагестанская правда, Махачкала, 12 февраля 2021](#_Toc64802459)

[Строительство. Нужен импульс развития 139](#_Toc64802460)

[Строительная газета, Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802461)

[Стальные коллизии 142](#_Toc64802462)

[Строительная газета, Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802463)

[Застройщик становится эмитентом 143](#_Toc64802464)

[Строительная газета, Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802465)

[Не частное дело 145](#_Toc64802466)

[Строительная газета, Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802467)

[Новостройки в дефиците? 146](#_Toc64802468)

[Дело # Иркутск, Иркутск, 12 февраля 2021](#_Toc64802469)

["Кризиса в отрасли нет, есть новые обстоятельства" 147](#_Toc64802470)

[Дело # Иркутск, Иркутск, 12 февраля 2021](#_Toc64802471)

[Право, которым злоупотребляют 150](#_Toc64802472)

[Якутия Инфо (yakutia.info), Якутск, 12 февраля 2021](#_Toc64802473)

[Объем средств якутских дольщиков на счетах эскроу достиг 1,3 млрд рублей 153](#_Toc64802474)

[Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 12 февраля 2021](#_Toc64802475)

["Кризиса в отрасли нет, есть новые обстоятельства", - Виктор Ильичев, основатель ГК "ВостСибСтрой" о 2020-м и планах на будущее 154](#_Toc64802476)

[Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 12 февраля 2021](#_Toc64802477)

[Банки не хотят вкладываться в льготную "деревянную" ипотеку 157](#_Toc64802478)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 19 февраля 2021

Инвесторы стали скупать квартиры в новостройках Петербурга

Автор: Тирская Мария

В 2020 году доля инвестиционных покупок на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга выросла в два раза, подсчитали в Фонде коллективных инвестиций "Рентавед". Спрос подстегнула девальвация рубля, снижение ставок по банковским депозитам и приход на рынок Петербурга инвесторов из регионов. В этом году найти варианты для вложения средств на первичном рынке будет сложнее, говорят эксперты. Из-за снижения объема предложения строящегося жилья в Петербурге с рынка быстро "вымываются" бюджетные варианты.

Спасали свои сбережения

В общем объеме заключенных сделок 27,6% квартир в новостройках были приобретены в инвестиционных целях, а не для проживания. Такие данные по результатам опроса риелторских агентств и специалистов по продажам жилья приводят аналитики фонда коллективных инвестиций "Рентавед".

По их данным, доля инвесторов в структуре спроса на квартиры в новостройках выросла в 2-3 раза относительно 2018-2019 годов. Тогда в среднем по рынку она находилась в диапазоне от 8 до 15%. Пик спроса пришелся на квартиры площадью 24-35 кв. м. Небольшие студии и "однушки" в пешей доступности от метро, которые считаются самыми инвестиционно привлекательными, "вымывались" с рынка в первую очередь.

Рост числа инвестиционных покупок в "Рентаведе" объясняют потрясениями прошлого года. На фоне сочетания пандемии, обвала рубля, законопроекта о налогах на вклады физлиц и снижения ставки ЦБ люди начали активно инвестировать в покупку квартир.

"Россияне, привыкшие в любой кризис переводить рубли в недвижимость, в 2020 году тотально забирали деньги с депозитов и, используя доступную ипотеку, приобретали квартиры в новостройках. Часто покупки были эмоциональными и не очень обдуманными. Люди хотели просто спасти свои сбережения, поэтому покупали квартиры в новостройках в надежде на то, что они вырастут в цене. О реальном уровне дохода задумывались далеко не все", - отметил Руслан Сухий, руководитель "Рентаведа".

Он отмечает, что ядро инвесторов составили непрофессиональные игроки с бюджетов в 5-6 млн руб. Однако было зафиксировано несколько крупных сделок, когда юридические лица приобретали пулы квартир в новостройках по 20-30 единиц. Они покупают объекты в новостройках, реализуемых исключительно через эскроу, что сводит риск вложения средств к минимуму.

"Рекордно низкие ставки по ипотеке, недвижимость всегда в цене (снижения цен не ожидается) - все это подстегнуло инвесторов к покупке. Количество продавцов по переуступкам также увеличилось. На фоне сокращения объема предложения на первичном рынке (от застройщиков), квартиры, продающиеся от инвесторов, - это зачастую единственные предложения в ЖК, и спрос на такие переуступки высокий в случае хорошего проекта и локации", - подтверждает тенденцию руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (Setl Group) Ольга Трошева.

Читайте на РБК Pro

Психолог Грант Хэлворсон: на какой вопрос на собеседовании можно солгать Минус 50 млрд руб.: как строители пытаются вернуть деньги лопнувших СРО Люди в яме: почему компании в России недовольны каждым вторым сотрудником Я вас слушаю: как уралец выручил ₽140 млн на подмене телефонных номеров

Инвесторы из регионов

Кроме того, рост числа инвестиционных покупок квартир в новых домах обусловлен приходом на рынок Петербурга инвесторов из Москвы и регионов. "Санкт-Петербург, который является главным туристическим городом России, центром притяжения работоспособного населения из регионов и входит в топ-3 городов страны по привлекательности вузов, ранее был серьезно недооценен", - констатирует Руслан Сухий. По его словам, большинство инвесторов предпочитали вкладывать средства в недвижимость у себя в городах, а те, у кого был более значительный бюджет, выбирали Москву. Столичные инвесторы также ранее ничего не рассматривали кроме столицы и Подмосковья. "Однако из-за пандемии и закрытия границ они быстро переключились на Петербург, осознав привлекательность рынка недвижимости города", - подчеркивает Руслан Сухий.

Этот тренд отмечают и девелоперы. Так, в "Группе ЛСР" сообщили, что 2020 году число количество сделок в Петербурге с покупателями из регионов выросло на 40% в сравнении с 2019 годом. По их данным, наибольшую активность проявляют покупатели из северных регионов России, а также из Сибири.

Вымывание бюджетных вариантов

Директор по продажам "Главстрой Санкт-Петербург" Юлия Ружицкая отмечает, что инвестиционный спрос сохраняется и сегодня - доля инвесторов на рынке массового жилья составляет около 15-20%, в том числе благодаря сниженным ставкам по ипотеке. Полагаю, после сворачивания программы льготной ипотеки он вернется к показателям двухлетней давности -10%. По ее прогнозам, переход на эскроу-счета не скажется на популярности инвестиций в недвижимость. "Те компании, кто практиковал снижение цен на квартиры в проектах, находящихся на ранних стадиях строительства для стимулирования спроса, продолжат эту практику вне зависимости от схемы продажи", - считает она.

Из-за снижения объема предложения строящегося жилья в Петербурге произошло вымывание бюджетных вариантов покупки, что привело к существенному увеличению порога входа на рынок, отмечают в КЦ "Петербургская недвижимость". "Но варианты инвестирования есть, и грамотные инвесторы их отслеживают - новые проекты в удачных локациях. Тем более, что в текущем году цены продолжат расти, хоть и не такими темпами, как в 2020-м", - полагает Ольга Трошева.

Впрочем, некоторые экперты прогнозируют снижение объема инвесторов на рынке первичного жилья в 2021 году. "Бума непрофессиональных инвесторов, как это было в 2020 году, уже не случится: к текущему моменту рост цен перекрыл выгоду от субсидированной ипотеки. Максимальная маржа, которую можно получить в будущем, покупая в 2021 году квартиру на котловане - 30%", - уверен директор по маркетингу ГК "Абсолют Строй Сервис" Никита Пальянов.

[**https://www.rbc.ru/spb\_sz/19/02/2021/602fab6e9a7947f2a96c1519**](https://www.rbc.ru/spb_sz/19/02/2021/602fab6e9a7947f2a96c1519)

Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 19 февраля 2021

Владимир Ресин: "Не допустить отката назад"

По мнению заслуженного строителя России и депутата Государственной Думы Владимира Ресина, ценность принятых в 2020 году антикризисных мер в том, что с участием профессионального сообщества, с учетом общественного мнения были найдены те подходы, модели, механизмы и методы, которые позволили стройотрасли устоять в сложный период, а со временем помогут вернуться в точку "ноль" - к показателям докоронавирусного периода - и обеспечат начало экономического роста в дальнейшем. О том, какую лепту в это уже внесли законотворцы и что им еще предстоит сделать, председатель Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы РФ по транспорту и строительству Владимир РЕСИН подробно рассказал "Стройгазете".

"СГ": Владимир Иосифович, как вы оцениваете в целом - помогла ли господдержка стройотрасли преодолеть трудности 2020 года?

Владимир Ресин: Меры поддержки строительной отрасли, своевременно введенные правительством, сыграли стабилизирующую роль для рынка жилой недвижимости. Их эффект мы видим уже сейчас: темпы ввода в эксплуатацию новых площадей по итогам 11 месяцев восстановились и даже превзошли прошлогодние показатели. Только за ноябрь объем ввода вырос на 30% к октябрю месяцу. Главное теперь - не допустить отката назад.

"СГ": Какие меры, на ваш взгляд, оказались самими эффективными?

В.Р.: В первую очередь - направленные на стимулирование спроса. Это, к примеру, введение льготной ипотечной программы под 6,5%, разработанной по поручению президента. Огромное значение здесь имело и снижение ЦБ РФ ключевой ставки до 4,5%. Это значение установлено и на 2021 год. Именно госсубсидирование кредитования помогло поддержать темпы жилищного строительства на высоком уровне, несмотря на коронавирус. Доступность жилья в современной России достигла исторических максимумов. Дополнительно для восстановления темпов строительства в полной мере отрасли помогают: снижение налоговой нагрузки, выкуп (изъятие) земельных участков под реновацию, их подготовка, рекультивация и предоставление на льготных условиях инвесторам, а также раскрытие счетов эскроу уже в момент завершения строительных работ на объекте.

"СГ": Что особенно учитывалось в процессе законотворчества в прошлом году?

В.Р.: Считаю необходимым подчеркнуть, что все принятые в прошлом году законы являются основой для достижения целей, поставленных Указом президента "О национальных целях развития РФ на период до 2030 года" (№ 474 от 21.07.2020 года. - "СГ"). Что касается строительной отрасли, то их 12. В стадии рассмотрения сегодня порядка 30 законопроектов, которые нацелены на внедрение организационно-правовых механизмов и формирование нормативной базы для решения приоритетным порядком в России "квартирного вопроса" с обеспечением в установленные сроки переселения граждан из аварийного жилищного фонда с обязательным условием формирования комфортной и безопасной городской среды по современным принципам градостроительного развития.

И здесь хочу отметить три наиважнейших закона, которыми мы завершили 2020 год. Это Федеральный закон № 435 "О публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства" и два документа "О внесении изменений в Градостроительный кодекс (ГК) РФ"" - № 1026242-7 о сокращении сроков прохождения процедур в сферах строительства и № 1023225-7 о совершенствовании института комплексного развития территорий (КРТ) и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья.

Особое значение для совершенствования системы государственного регулирования в градостроительной сфере и в смежных с ней законодательствах будет иметь законопроект № 1051647-7 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с принятием федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации"", который в настоящее время принят в первом чтении. Главное сегодня создать оперативно всю систему правоприменения этих законов, обеспечить взаимодействие и согласованность принимаемых решений на всех уровнях государственной власти. И поверьте, это не так просто сделать. Так, например, принятие закона о комплексном развитии потребовало внесения изменений кроме ГК РФ еще в 16 законов, хотя первая редакция стартовала с трех базовых законов.

Это результат согласованной работы парламентских комитетов нижней и верхней палаты, практически ежедневной работы в Комитете Госдумы по транспорту и строительству, заседаний и совещаний экспертных комиссий, в том числе в рамках работы нашего Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства, встречи депутатов с представителями профессионального сообщества и гражданскими активистами.

"СГ": Какие вопросы вы стремитесь выносить на заседания своего Экспертного совета?

В.Р.: Одной из последних главных тем стала "Цифровая трансформация - новые стандарты управления инвестиционными строительными проектами". Это касается в первую очередь внедрения эффективных банковских продуктов для различных групп участников на этапах подготовки и реализации проектов, стандартизации бизнес-процессов и использования для них надежных механизмов обеспечения цифрового документооборота и обмена данными. Конечно, здесь и к застройщикам есть вопросы. Прежде всего - качество и ликвидность предлагаемых проектов. Только партнерские отношения между всеми участниками инвестиционных строительных проектов приведут к желаемому результату.

Важный вопрос, который рассматривался в рамках подготовки к заседанию Экспертного совета, - возмещение российским кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным застройщикам в рамках проектного финансирования. На эти цели установлена субсидия "ДОМ.РФ" в размере 1 млрд рублей за счет бюджетных ассигнований из резервного фонда правительства. Уже подготовлен проект постановления кабмина. Но есть сомнение в эффективности предложенного алгоритма. Главное, чтобы этот финансовый ресурс был реально задействован с пользой для общего дела, а не остался на бумаге.

"СГ": Что нужно предпринять для развития стройотрасли в 2021 году?

В.Р.: Необходимость комплексных изменений в строительной отрасли как базовой составляющей сферы градостроительной деятельности была продиктована, прежде всего, проблемами долевого жилищного строительства. Здесь узлом завязаны два определяющих фактора - себестоимость квадратного метра и среднедушевой доход населения в каждом конкретном регионе. Жилье должно быть доступным для каждого в нашей стране. Именно такую задачу перед строительным комплексом поставил глава государства, чтобы гарантировать социальную и экономическую стабильность в регионах, в муниципальных районах, на территориях городских и сельских поселений.

Поэтому в первоочередном порядке сегодня требуется промышленная реформа в строительной отрасли через модернизацию производств строительных материалов, конструкций и конечной продукции, внедрение инновационных технологий и принципов эффективного управления инвестиционными строительными проектами. Во-первых, для рационального использования имеющихся ресурсов, обеспечения требуемых темпов строительства, для сохранения рабочих мест и восстановления доходов населения, так как строительная отрасль тянет за собой развитие смежных отраслей. Во-вторых, как основа для инновационного реформирования промышленного комплекса страны, его основных фондов и производственной базы по всем практически направлениям реализации национальных проектов. Без инноваций мы вряд ли сможем осуществить прорыв, который необходим для восстановления экономики.

[**https://stroi.mos.ru/interviews/vladimir-riesin-nie-dopustit-otkata-nazad**](https://stroi.mos.ru/interviews/vladimir-riesin-nie-dopustit-otkata-nazad)

Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 19 февраля 2021

Удобная локация и надежный застройщик. Как правильно выбрать новостройку

Автор: Нечаев Павел

Спрос на жилье продолжает расти, квартиры буквально нарасхват, а вот новых проектов не хватает. Из-за роста цен многие из тех, кто планировал купить квартиру в Москве, сместили свой интерес в сторону Московской области, где предложение за 2020 год сократилось на 45%. При этом в Подмосковье появляются новые жилые комплексы.

Как же правильно выбрать новостройку и не прогадать?

Удобное расположение

Как известно, правильная локация - чуть ли не главное при выборе будущего дома. Важно, чтобы город был зеленым и комфортным. Чтобы было удобно добираться в центр, причем как на авто, так и и на общественном транспорте. В ближайшем Подмосковье под этот критерий лучше всего подходит город Реутов - наукоград, который стабильно держится на первых местах в рейтингах самых чистых и благоустроенных городов не только Московской области, но и всей России.

Находящийся к востоку от МКАД Реутов занимает уникальное положение на карте Подмосковья. Например, чтобы попасть в Москву, достаточно перейти дорогу. С этой точки зрения удобно расположены ЖК именно в южной части Реутова, рядом со столичным районом Новокосино и одноименной станцией метро, до которой от жилых комплексов можно дойти за 25 минут или за 10 минут доехать на маршрутке. Близость к метро в Московской области - большая редкость и удача. Кроме того, от железнодорожной станции "Реутово" можно за 20 минут доехать на электричке до Курского вокзала. В 2024 году ожидается запуск МЦД "Никольское".

Поблизости и школы, и торговые центры

Эксперты говорят: для того чтобы качество жизни было высоким, все необходимое должно быть под рукой. Реутов - город с историей, сложившейся застройкой и развитой инфраструктурой. Здесь есть школы и детские сады, поликлиники и торговые центры, кафе и салоны красоты, детские и спортивные клубы, парки и скверы.

Например, прямо через дорогу от жилого комплекса "Реут" от застройщика "Гранель" находится ТРЦ "Реутов-парк" с множеством магазинов на все вкусы, в том числе гипермаркетом "Ашан". Здесь можно сходить в кинотеатр и перекусить на фуд-корте. Неподалеку на Носовихинском шоссе располагается торговый центр "Никольский парк" с супермаркетом и спортивным центром. В пешей доступности - благоустроенный Центральный городской парк с детскими и спортивными площадками, кафе и кофейнями, сценой для мероприятий и ухоженными аллеями для прогулок. Поблизости - детский музыкальный и оперный театры. Кроме того, в Новокосине есть общеобразовательные школы, детские сады, музыкальная школа, колледж, ледовый дворец, стадион, а на Носовихинском шоссе - бассейн.

В пешей доступности от новых ЖК расположены школа и детский сад. К 2022 году в соседнем квартале планируется завершение строительства большой городской поликлиники, новой школы и детского сада. А в новостройках будет свой детский сад для жителей.

Продуманное пространство

Современные жилые комплексы - это не просто квадратные метры. Застройщики стараются максимально продумывать планировки, чтобы они были функциональными и позволяли эргономично организовать пространство, уделяют большое внимание благоустройству дворов и отделке мест общего пользования. В новостройках покупателям предлагается большое разнообразие планировок: одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, квартиры-студии, а также квартиры со свободной планировкой, включая евро-формат.

Благоустройство территории ЖК представляет собой продуманное зонирование: на территории комплекса будут построены детские и спортивные площадки, которые удовлетворят потребности всех возрастных категорий. Входные группы будут стильными и современными.

Жителям комплекса не придется беспокоиться по поводу того, где поставить авто: для них предусмотрены подземная и наземная парковки. На первых этажах жилых домов разместятся магазины, кафе, отделения банков, салоны красоты, аптеки, куда можно будет спуститься, условно говоря, "в тапочках".

Вложение средств

Доступные цены - важный фактор при покупке жилья. 2020 год показал, что инвестиции в недвижимость стали удачным выбором: тот, кто успел купить новостройку на старте, сейчас с удовольствием наблюдает, как растет цена на его квадратные метры. Эксперты отмечают, что в условиях экономической нестабильности, колебаний валютного курса, инфляции одним из самых надежных инструментов сохранения и приумножения средств остаются вложения в недвижимость.

Важно, что сегодня этот инструмент становится безопасным. Никаких больше обманутых дольщиков: все деньги хранятся на эскроу-счетах и передаются застройщику только после окончания строительства. При выборе жилья имеет смысл ориентироваться на надежность и стабильность застройщика. Большое количество проектов, многолетняя история, отсутствие долгостроя - позитивные признаки.

Одним из критериев стабильности застройщика может быть, например, аккредитация в крупнейших банках. Проектная декларация размещена в публичном доступе, причем не только на сайте застройщика, а также в системе ЕИСЖС, на сайте "Наш.Дом.РФ". Там содержатся все сведения о возводимых домах.

У инвесторов популярны студии по 20-25 кв. м и однокомнатные квартиры площадью до 34 кв. м: они недороги, их можно легко сдать в аренду и быстро продать. В ЖК "Реут" студии стоят от 4 млн рублей, но цены очень динамично растут вместе с быстро строящимися корпусами. Покупают, конечно, и для собственного проживания: все больше людей хотят обзавестись собственным жильем или увеличить жилплощадь. Этому способствуют льготная ипотека и поддержка от государства в виде средств материнского капитала. Для многодетных семей предлагаются и большие трехкомнатные квартиры по цене от 10 млн рублей. Эксперты прогнозируют сохранение спроса на жилье разного формата. При этом льготная ипотека останется драйвером рынка новостроек.

[**https://aif.ru/realty/price/udobnaya\_lokaciya\_i\_nadezhnyy\_zastroyshchik\_kak\_pravilno\_vybrat\_novostroyku**](https://aif.ru/realty/price/udobnaya_lokaciya_i_nadezhnyy_zastroyshchik_kak_pravilno_vybrat_novostroyku)

ИА Телеинформ (i38.ru), Иркутск, 19 февраля 2021

Дилемма льготой ипотеки: "свернуть нельзя продлить". Мнения иркутских экспертов

Москва, Иркутская область , 19.02.21 (ИА "Телеинформ"), - В России 1 июля 2021 года истекает программа льготного ипотечного кредитования. Банк России предлагает ее постепенно сворачивать, в правительстве РФ говорят о необходимости доступной ипотеки. Телеинформ собрал мнения региональных экспертов строительной отрасли на эту тему.

По сообщениям СМИ, вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в середине февраля заявил, что без доступной ипотеки будет невозможно выполнить амбициозную программу строительства 1 миллиарда квадратных метров жилья. Льготные ипотечные программы, по мнению зампредседателя правительства страны, нужно расширять на многоквартирные дома и индивидуальное строительство.

Гендиректор корпорации "Дом.РФ" Виталий Мутко предлагал продлить программу ипотеки с льготной ставкой под 6,5%, однако прекратить ее в тех регионах, где значительно выросли за последнее время цены на жилье. В ЦБ РФ разделяли это мнение:

- Эту программу нужно постепенно сворачивать. Может быть, ее оставить как антикризисную программу для тех регионов, где недостаточно предложение на рынке жилья либо спрос населения не восстановился в силу действия ограничительных мер, - заявляла председатель Банка России Эльвира Набиуллина.

По мнению члена совета директоров Специализированного застройщика АО "ФСК " Новый город " Галины Кузняной, нельзя расценивать поднятие цен только как следствие льготной ипотеки.

- С 2017 года строительную отрасль лихорадило из-за изменений, вносимых в законодательство по долевому строительству: работать по-старому нельзя, по-новому было непонятно как: непонятно банкам, непонятно строителям. Последние два года, если посмотреть вглубь региональной статистики, шло устойчивое снижение объемов ввода жилья построенного промышленным способом, маленькие компании совсем ушли с рынка, не все крупные смогли сразу перестроиться и тоже сократили стройки. Те же, что остались, вынуждены были приложить немало усилий, чтобы сохранить кадры. Пандемия тоже добавила проблем: кадровый голод, ввиду отсутствия иностранной рабочей силы, удовлетворить было нечем, а значит, становились дороже те, что есть на месте, - отмечает она.

Эксперт считает, что снижение цен произойдет при увеличении строек: отрегулировать нынешнюю ситуацию можно только здоровой конкуренцией. Никакими административными методами снижения цен, при падении предложения и устойчивом спросе, не достичь. Тем более роста себестоимости и ужесточения требований, которые тоже ведут к росту стоимости строительства, никто не отменял, отмечает Галина Кузняная.

- Истории о перепроизводстве жилья - это не про Иркутск и Иркутскую область. У нас в области просто ужасающее количество жилья, не соответствующего сейсмике Байкальского региона, немало ветхого и аварийного, требующего скорейшей замены. И год от года это жилье не становится лучше, а постоянные землетрясения только добавляют проблем. Заменить эти дома, кроме как промышленными методами строительства, точно не получится, - говорит эксперт.

- Возвращаясь к льготной ипотеке, хотелось бы разделить: она не должна распространяться на вторичный рынок, это тупиковый путь. При действующем законодательстве по жилищному строительству никаких других механизмов финансирования, кроме как ипотека плюс деньги населения, нет, - подчеркивает Галина Кузняная. - Ведутся разговоры об арендном жилье, которое может строить некий инвестор. Главные вопросы: инвестор деньги вкладывает в этот проект как в благотворительность или как в бизнес? И сколько тогда будет стоить аренда, которая должна покрывать вложения инвестора, содержание этого жилья и прочие финансовые расходы?

Генеральный директор АО " Восток Центр Иркутск " Михаил Сигал уверен, что льготная, субсидированная ипотека очень важна, в первую очередь для большого числа людей, которым требуется улучшение жилищных условий.

- Конечно же, это серьезное подспорье для строителей. В прошлом году вследствие влияния нескольких факторов произошел серьезный рост цен на рынке жилой недвижимости. Льготная ипотека стала лишь одним из них. Существенное влияние на цену оказала возросшая себестоимость, - говорит он.

На себестоимость, отмечает эксперт, оказали влияние девальвация рубля, роста цен на оборудование и материалы. Также существенно возросли процентные расходы после введения новой схемы проектного финансирования через эскроу-счета, дефицита рабочей силы и перетока огромной суммы денег с вкладов в банках на рынок жилья.

- Поэтому при отмене льготной ипотеки может снизиться структура спроса или даже объем, но существенного снижения цен не произойдет, поскольку очень высок уровень себестоимости, и многие факторы, влияющие на это, к сожалению, сохраняются, - считает Михаил Сигал.

С другой стороны, по мнению депутата Государственной думы РФ от Иркутской области Александра Якубовского, льготная ипотека как механизм поддержки именно жителей России, безусловно, нужна, но совершенно неприемлема как механизм поддержки ряда застройщиков, которые в ответ на выросший спрос резко взвинчивают цены.

- Стоимость квадратного метра в новостройках несоразмерно растет во всех регионах страны, тем самым полностью покрывая выгоду от снижения процентной ставки. Так льготная ипотека работать не должна, она становится бессмысленной. Зачем нам миллионы квадратных метров, если люди не смогут позволить купить их себе из-за непомерных аппетитов ряда игроков строительной отрасли, - заявляет он.

По мнению депутата, программа льготной ипотеки должна распространяться на те объекты, застройщики которых заключают соглашение с правительством об удержании цен в рамках инфляции. Стоимость квадратных метров должна быть зафиксирована. Только тогда льготную ипотеку можно называть мерой поддержки не только строителей, но людей, желающих улучшить свои жилищные условия, утверждает Александр Якубовский.

- Не надо забывать и о том, что у нас в стране огромный потенциал в сфере индивидуального жилищного строительства, в том числе и в Иркутской области. Необходимо развивать именно это направление, в частности, деревянное домостроение. Стратегически это позволит сохранить рабочие места. В связи с запретом экспорта древесины это даст возможность совершенствовать деятельность деревообрабатывающих предприятий, которые сейчас существуют в Прибайкалье. Необходимо добиваться, чтобы ипотечная ставка на ИЖС была соизмерима с ипотечной ставкой на жилье в многоквартирных домах. И мы это делаем. В развитии рынка ИЖС большой потенциал и для показателей Иркутской области, и самое важное - для улучшения качества жизни людей, - считает парламентарий.

[**https://i38.ru/nedvizhimost-pervie/dilemma-lgotoy-ipoteki-svernut-nelzya-prodlit--mneniya-irkutskich-ekspertov**](https://i38.ru/nedvizhimost-pervie/dilemma-lgotoy-ipoteki-svernut-nelzya-prodlit--mneniya-irkutskich-ekspertov)

**Похожие сообщения:**

[**Артур Дан (economy.aldana.ru), Москва, 19 февраля 2021, Дилемма льготой ипотеки**](http://economy.aldana.ru/new/view/id/16424)

Долг.рф, Москва, 19 февраля 2021

Льготную ипотеку предложили выдавать только нуждающимся гражданам

Павел Федяев, заместитель главы Комитета по транспорту и строительству при Госдуме РФ, выступил с инициативой оставить льготную ипотеку после завершения основной государственной программы, но ее выдача, по мнению депутата, должна стать ограниченной. Он сравнил льготную ипотеку с жилищным сертификатом и материнским капиталом - видами господдержки, которые выдаются однократно. Таким же, по мнению Павла Федяева, стоит сделать и кредит на жилье и не выдавать его гражданам, у которых уже есть жилищный заем, оформленный по "скидочным условиям". Однако эксперты опасаются, что подобные меры могут навредить рынку недвижимости и экономики РФ в целом.

Депутат заявил, что льготная ипотека должна быть доступна только для граждан, покупающих себе квартиры для личного проживания. Ее не следует выдавать людям, которые хотят приобрести жилье в инвестиционных целях (для сдачи в аренду или перепродажи). Инвесторам предлагается предоставлять другие преференции: банки могли бы оценивать платежеспособность таких заемщиков не только через справки 2-НДФЛ по основному месту работы, но и по доходу от ценных бумаг, сдачи жилья в аренду.

Субсидии из государственного бюджета должны быть направлены на улучшение жилищных условий людей, чьи доходы не позволяют приобрести жилье на рынке в нынешних реалиях, отмечает руководитель департамента консалтинга и аналитики "НДВ-Супермаркет Недвижимости" Сергей Ковров. При этом эксперт считает, что провести четкую границу между инвесторами и людьми, покупающими жилье для себя будет невозможно. Введение жестких мер может повлечь за собой появление новых схем, которые не всегда могут быть законными.

Сергей Ковров указал, что в условиях кризиса и падения рубля вклад в недвижимость является одним из надежных. Увеличение доли квартир, приобретаемых с целью инвестиций в 2020 году, было явлением прогнозируемым, однако основную выгоду от введения льготной ипотеки получили застройщики. По разным оценкам, с введением льготной ипотеки новостройки подорожали в среднем на 15-20% за прошедший год. За счет роста цен на жилье застройщики компенсировали увеличение затрат на материалы, нехватку рабочей силы и переход на проектное финансирование. Эксперт рассказал ДОЛГ.РФ, что в будущем государство планирует строительство "специальных" домов, в которых муниципалитеты будут сдавать жилье по сниженным арендным ставкам. Возможно именно этот факт заставит инвесторов, которые раньше покупали жилье с целью последующей аренды, пересмотреть свои взгляды.

Кроме прочего, ответственность за подорожание новостроек не должен нести покупатель, уверен заместитель директора Департамента новостроек по продажам ИНКОМ-Недвижимость Валерий Кочетков. К ограничениям выдачи льготной ипотеки эксперт относится негативно, ведь повышение цен на жилье произошло не только из-за льготной ипотеки. С одной стороны, удешевление рубля и низкие ставки по банковским депозитам, уменьшение ипотечных ставок привели к росту спроса, с другой, - повышение себестоимости строительства, подорожавшие стройматериалы и увеличение оплаты труда рабочих (в связи с недостатком трудовых мигрантов).

"Регулировать рыночные цены можно и другими методами - со стороны себестоимости строительства. Например, контролировать наценки. Почему, к примеру, у страны-производителя и поставщика металла этот стройматериал подорожал? Но, оказывается, самое простое - ограничить льготы покупателям", - говорит Валерий Кочетков.

Эксперт считает, что при ограничении числа разрешенных заемщиков по льготной ипотеке спрос снизится, из-за чего рынок встанет. При стагнации первичного рынка пострадают строительная отрасль и 30% смежных отраслей. В итоге подобные меры могут негативно повлиять и на экономику в стране.

Ранее ДОЛГ.РФ сообщал, как льготную ипотеку предлагали продлевать только в ряде регионов России. Кром этого, 18 февраля 2021 года на встрече с банками ЦБ заявил, что планирует на этот год эксперимент по "зеленой" ипотеке. Для этого ему предстоит определить, какие квартиры и дома можно считать "зелеными". Подробностей председатели регулятора не раскрыли, однако в ряде стран Европы подобный вид ипотечного займа выдается на покупку жилья с высоким уровнем энергоэффективности, и по ставкам он ниже, чем традиционный.

[**https://долг.рф/news/finansy/lgotnuyu\_ipoteku\_predlozhili\_vydavat\_tolko\_nuzhdayushchimsya\_grazhdanam/**](https://долг.рф/news/finansy/lgotnuyu_ipoteku_predlozhili_vydavat_tolko_nuzhdayushchimsya_grazhdanam/)

Коммерсантъ, Москва, 19 февраля 2021

Стройплощадная брань

Автор: Мерцалова Александра

Граждане стали вдвое чаще судиться из-за застройки

В России удвоилось число судебных разбирательств в строительстве на душу населения, выяснил фонд "Институт экономики города". Причина взлета "градостроительной конфликтности" в том числе в росте плотности застройки, повышении сознательности граждан и консолидации девелоперского рынка. Самыми горячими точками предсказуемо остаются Москва и Санкт-Петербург. Однако, предупреждают эксперты, старт всероссийской реновации на основе комплексного развития территорий может привести к всплеску тяжб и в регионах.

С 2018 по 2020 год уровень градостроительной конфликтности (отражает количество решений судов по спорам, связанным с нарушением прав при проведении строительных работ, разделенное на темпы ввода жилья на душу населения) в России вырос вдвое, до 0,45. Такие данные приводятся в исследовании фонда "Институт экономики города" ( ИЭГ). Лидером стала Московская агломерация, где коэффициент вырос с 0,95 до 2,62. На втором месте Санкт-Петербургская агломерация, где значение выросло с 0,28 до 0,82. В ИЭГ причинами роста конфликтности называют увеличение плотности застройки и осознание людьми своих прав - "они чаще стали обращаться в суды для защиты".

Директор центра градостроительных компетенций РАНХиГС Ирина Ирбитская также отмечает рост числа конфликтов из-за строительства, связывая его во многом с началом программы реновации в Москве и укреплением девелоперского лобби. Реформа долевого строительства, сопровождаемая переходом на эскроу-счета, и коронакризис привели к вымыванию с рынка небольших компаний, а крупные застройщики в принципе ориентируются на то, чтобы строить "больше, выше, плотнее", поясняет эксперт.

Исполнительный директор ИЭГ Татьяна Полиди добавляет, что споры часто возникают из-за проектов точечной застройки, чрезмерно высотных домов, некачественного и самовольного строительства. "Отдельный пласт - апартаменты, которые сейчас реализуются как жилье, хотя по закону им не являются", - отмечает она. Это подтверждает специализирующийся на подобных конфликтах партнер компании "ПоверенныйЪ" Даниил Синицын: "Суды вокруг апартаментов не утихнут до определения их правового статуса, а с этого момента еще пять-семь лет уйдет на урегулирование текущих конфликтов".

В Московской агломерации рост уровня градостроительной конфликтности происходит на фоне увеличения населения: за последние десять лет, по расчетам ИЭГ, оно составило 14,4%, до 17,8 млн человек. Татьяна Полиди поясняет, что текущие конфликты в регионе связаны в основном с проблемными объектами в Подмосковье, где ведется массовое строительство. Несмотря на высокие темпы возведения жилья в Московском регионе, на одного жителя приходится в среднем 23,6 кв. м - это один из худших показателей среди агломераций, среднее значение - 26,3 кв. м на человека. В Петербурге ситуация заметно лучше - 2 7, 1 кв. м на человека, с учетом того что население за последние десять лет выросло на 12,6%.

Наименьший рост коэффициента конфликтности демонстрируют в основном регионы с убывающим или слабо растущим населением, например Пермский край и Нижегородская область. Из этого тренда несколько выбивается Краснодарский край, лидирующий по темпу прироста населения. В регионе за последние десять лет население увеличилось на 21,2%, до 1,6 млн человек. Но уровень градостроительной конфликтности здесь сравнительно низкий - 0,12.

Госпожа Полиди связывает это в том числе с высокой доступностью жилья. Обеспеченность недвижимостью в Краснодарской агломерации действительно лучшая в стране - 32,7 кв. м на человека. Коэффициент доступности (период, за который среднее домохозяйство может накопить на базовое жилье) в регионе составляет 1,9 года. Это лучшее значение в стране.

Для сравнения: в Московской агломерации этот показатель составляет 4,3 года, в Санкт-Петербургской - 4,8 года.

Дальнейший рост уровня градостроительной конфликтности, по мнению Татьяны Полиди, будет зависеть от методов реализации программы всероссийской реновации на основе механизмов комплексного развития территорий (КРТ). Они предполагают достаточно высокий уровень свободы на местах: например регион может сам решить, будет ли реализовано право властей в течение короткого срока изымать у собственников объекты индивидуально жилищного строительства в центре города, поясняет эксперт. "В Краснодаре или Ростове-на-Дону это однозначно приведет к бунту. Если же будет предложен механизм выкупа, как сделано в московской программе, то конфликтов можно избежать", - рассуждает она. Еще один спорный момент - возможность местных властей реализовывать проекты КРТ вразрез с генпланом развития территории, добавляет эксперт.

В Минстрое, курирующем в том числе градостроительные вопросы и будущие проекты КРТ, не ответили на запрос "Ъ". Гендиректор Рейтингового агентства строительного комплекса Николай Алексеенко поясняет, что всероссийская реновация затронет интересы большого числа людей, поэтому исключать появление споров на первых этапах нельзя. Но он видит в этом не только негативный тренд: "Активность населения при рассмотрении вопросов развития своих городов способствует повышению качества городской среды". Хотя Татьяна Полиди обращает внимание на то, что любые градостроительные конфликты - потенциальная угроза остановки не только нежелательных, но и позитивных градостроительных процессов.

ЦИТАТА

Важно, чтобы (при всероссийской реновации. - "Ъ") была четко прописана возможность участия местных жителей - Михаил Мишустин, премьер-министр РФ, в сентябре 2020 года

Чем плотнее застройка - тем больше конфликтов у граждан с девелоперами, и напряженность на рынке быстро растет. ФОТО ИВАНА ВОДОПЬЯНОВА

**Похожие сообщения:**

[**Новости России и Мира (novostidny.ru), Москва, 19 февраля 2021, Стройплощадная брань**](http://novostidny.ru/2021/02/19/strojploshhadnaya-bran/)

[**КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 19 февраля 2021, Стройплощадная брань: граждане стали вдвое чаще судиться из-за застройки**](https://ktostroit.ru/news/303333/)

[**MSN (msn.com), Москва, 19 февраля 2021, В РФ существенно вырос уровень градостроительной конфликтности**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/в-рф-существенно-вырос-уровень-градостроительной-конфликтности/ar-BB1dOVNQ)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 19 февраля 2021, Стройплощадная брань // Граждане стали вдвое чаще судиться из-за застройки**](https://theworldnews.net/ru-news/stroiploshchadnaia-bran-grazhdane-stali-vdvoe-chashche-sudit-sia-iz-za-zastroiki)

[**Коммерсантъ (kommersant.ru), Москва, 19 февраля 2021, Стройплощадная брань**](https://www.kommersant.ru/doc/4694924)

[**MSN (msn.com), Москва, 18 февраля 2021, Стройплощадная брань**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/стройплощадная-брань/ar-BB1dOqqq)

Континент Сибирь (ksonline.ru), Новосибирск, 19 февраля 2021

От каких слагаемых зависит стоимость жилой недвижимости

По данным аналитического центра ЦИАН, в 2020 году рост цен на новостройки в России составил около 15%. Сопоставимые цифры приводят и другие эксперты. На стоимость жилья во многом оказали влияние старт программы льготной ипотеки, дефицит предложения и особенности субъектов. "Континент Сибирь" поговорил с экспертами о том, из чего складывается стоимость квадратного метра, и как на этот показатель влияет цена самих стройматериалов.

Согласно данным "Авито", на рынке первичной недвижимости в конце прошлого года в среднем по России квадратный метр стоил 98,8 тыс. рублей, что превышает показатели января 2020-го на 17,2% (84,3 тыс. рублей). По мнению многих экспертов, рост цен на жилье в новостройках стал "побочным эффектом" реализации программы льготной ипотеки под 6,5% годовых. Такая программа начала действовать весной 2020 года и в настоящее время продлена до 1 июля. Однако низкие ставки применялись не только в сегменте новостроек - для вторичного рынка минимальная ставка 7,3% тоже оказалась востребованной.

Ипотечные рекорды

В ДОМ.РФ констатируют рекордные объемы выдачи: за 2020 год в стране выдано 1,7 млн кредитов - на треть больше, чем годом ранее, а их общая сумма составила 4,3 трлн рублей (+51%). По информации ДОМ.РФ, в рамках реализации льготной программы в отрасль было привлечено 1,4 трлн рублей, это позволило не допустить снижения объемов строящегося жилья. Рынок "подогрел" и рост спроса над предложением в крупнейших агломерациях.

Показательно, что вслед за новостройками заметно выросли цены на вторичном рынке. В Сибирском федеральном округе, по данным ЦИАН, средняя стоимость квадратного метра в январе составила 57,3 тыс. рублей, что на 16,5% больше показателя первого месяца 2020 года. При этом самое дорогое жилье на вторичном рынке в Иркутске и в Новосибирске - 85,7 тыс. рублей за квадратный метр (+22,3%) и 80,6 тыс. рублей (+12,4%). Цена "квадрата" в Красноярске составляет около 73 тыс. (+18,5%), в Кемерове - 58,5 тыс. рублей (19,4%), в Новокузнецке - 51,1 тыс. рублей (+16,9%).

Составляющие стоимости

Вместе с тем, по мнению руководителя аналитического центра ДОМ.РФ Михаила Гольдберга, ценовую динамику на рынке жилья следует рассматривать в привязке к росту издержек застройщиков, который наблюдался последнее время. Например, в ДОМ.РФ отмечают увеличение издержек на замещение иностранной рабочей силы.

По мнению генерального директора кемеровской строительной компании "Мера" Дмитрия Соколова, имеют место и региональные особенности. Так, в Кемерове долгое время цены на квартиры в новостройках не увеличивались, и еще в конце 2019 года квадратный метр стоил 38-40 тыс. рублей (сейчас - более 50 тыс. рублей), в то время как в Барнауле и Томске - порядка 60 тыс. Таким образом, рост цен на рынке во многом назрел и был ожидаем.

"Основной рост стоимости в 2020 году связан, конечно, со льготной ипотекой, вторая причина - это количество предложений на рынке. Оно в один момент сильно сократилось, спрос оставался очень высоким, практически все застройщики распродали свои квартиры в Кемерове за несколько месяцев", - говорит Соколов.

Директор исполнительного органа Ассоциации СРО "Строители регионов" (Кузбасс) Татьяна Кузнецова в разговоре с "Континентом Сибирь" также отметила, что в настоящее время в Кемерове нет "свободного фонда". "У нас все дома, которые находятся на стадии строительства, раскуплены", - пояснила она.

При этом Дмитрий Соколов обращает внимание и на резкий рост цен на металл. "В конце прошлого года за 1,5-2 месяца металл практически на 50% вырос в цене. Например, бетон не подорожал практически, были моменты, когда он даже немного упал в цене, а увеличение стоимости металла дало минимум тысячу удорожания на квадратный метр. Удорожание других строительных материалов на стоимость практически не повлияло", - считает он.

В холдинге "Сибирский цемент", который является одним из ведущих производителей цемента в Сибири, "Континенту Сибирь" сообщили, что средневзвешенная цена реализации цемента с учетом НДС и транспортных издержек в Кемеровской области в 2020 году выросла к уровню 2019-го на 5%.

"Цена самых востребованных марок продукции Топкинского цемзавода, отгруженных навалом, на начало высокого строительного сезона - 2020 превышала аналогичный показатель 2019-го на 5,2%. Для той же продукции, упакованной в бумажные 50-килограммовые мешки, разница в цене составила 6,6%. Что касается стоимости товарного бетона, средняя цена реализации продукции кемеровского подразделения компании "Сибирский бетон" в 2020 году выросла к уровню 2019-го на 7,5%", - сказал первый вице-президент компании Валерий Бодренков. Кроме того, он подчеркнул, что повышение цены, связанное с увеличением себестоимости продукции из-за роста тарифов естественных монополий, удорожания топлива, сырья, запасных частей и многого другого, в полной мере не компенсирует издержек производителей.

Собеседники "Континента Сибирь" также отметили: по оценкам экспертов, доля стоимости цемента в цене одного квадратного метра жилья не превышает 5%. При этом, по оценкам минпромторга РФ, рост цен на стройматериалы в 2020 году увеличил рыночные цены на жилье не более чем на 2%. Таким образом, тезис о том, что стоимость жилья растет из-за увеличения цены строительных материалов, не соответствует действительности.

Сопутствующие факторы

Татьяна Кузнецова в беседе с "Континентом Сибирь" также напомнила, что в прошедшем году произошли изменения в стоимости социального жилья, это оказало влияние и на стоимость других сегментов. "Произошли изменения в стоимости квадратного метра социального жилья, который субсидируется государством. Если повысилась стоимость муниципального жилья, повышается и стоимость коммерческого жилья", - пояснила она.

По мнению генерального директора новосибирской строительной компании "КПД-Газстрой", депутата Законодательного собрания Новосибирской области Евгения Покровского, определенное влияние на стоимость квадратного метра в 2020 году оказала в том числе и стоимость кредитов, которые взяты застройщиками в рамках проектного финансирования.

[**https://ksonline.ru/399193/ot-kakih-slagaemyh-zavisit-stoimost-zhiloj-nedvizhimosti/**](https://ksonline.ru/399193/ot-kakih-slagaemyh-zavisit-stoimost-zhiloj-nedvizhimosti/)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 19 февраля 2021, От каких слагаемых зависит стоимость жилой недвижимости**](https://news-life.pro/novokuznetsk/275921886/)

[**Новости Новосибирска (novosibirsk-news.net), Новосибирск, 19 февраля 2021, От каких слагаемых зависит стоимость жилой недвижимости**](http://novosibirsk-news.net/economy/2021/02/19/137268.html)

ТАСС, Москва, 18 февраля 2021

Средства населения в банках РФ в январе 2021 года снизились на 880 млрд руб.

Регулятор отмечает, что подобное снижение происходит ежегодно

МОСКВА, 18 февраля. /ТАСС/. Средства населения на счетах в банках в январе 2021 года снизились на 881 млрд рублей, или на 2,7% по сравнению с предыдущим месяцем. Об этом сообщается в материалах Банка России.

"Средства населения снизились на 881 млрд руб. (-2,7%) после притока почти на 5% в декабре 2020 года", - указано в документе.

Регулятор отмечает, что подобное снижение происходит ежегодно и связано с тем, что в декабре многими компаниями осуществляются выплаты премий и бонусов по итогам года, а также с социальными платежами, в том числе части январских пенсий. При этом в январе происходит традиционный рост расходов из-за праздников.

Также в документе говорится о замедлении роста вложений россиян в недвижимость, что также может быть связано с длительными праздниками. Вместе с этим в последующие месяцы можно ждать усиления роста.

"Счета эскроу физических лиц, характеризующие вложения населения в недвижимость, выросли в январе не так существенно, как в прошлые месяцы, - на 62 млрд рублей, что наряду с упавшими объемами выдачи ипотеки указывает на сокращение продаж квартир", - говорится в материалах ЦБ.

В свою очередь средства юрлиц в январе выросли на 165 млрд рублей, или на 0,5% за счет валютных остатков. Так, средства в валюте увеличились на 266 млрд рублей в рублевом эквиваленте, или на 2,2%, в то время как рублевые накопления снижались на 101 млрд рублей, или на 0,5%. По мнению ЦБ, рост был обусловлен привлечением крупных депозитов от компаний нефтегазовой отрасли.

Потребкредиты

Портфель потребительских кредитов российских банков в январе 2021 года вырос на 0,7%, что лучше показателя декабря, когда рост составил 0,2%, говорится в материалах Банка России.

"Потребительские кредиты выросли в январе на 0,7%. Это выше, чем в декабре (+0,2%), и соответствует среднемесячному росту 2020 года", - отмечается в документе.

Корпоративный кредитный портфель банков в январе сократился на 79 млрд руб., или 0,2%. Это лучше показателя января 2020 года, когда сокращение составило почти 1%. В этом году снижение в основном произошло за счет погашения кредитов дочерних организаций и компаний, входящих в группу системно значимых банков, уточняется в материалах регулятора. Вместе с тем, как следует из документа, есть отрасли, которые продолжили активно привлекать кредитные ресурсы: например, в рамках проектного финансирования застройщики нарастили задолженность на сумму около 100 млрд рублей.

Ипотечный портфель

Ипотечный портфель крупнейших российских банков в январе 2021 года вырос на 1% после ежемесячного роста в сентябре - декабре 2020 года на уровне около 3%. Такой результат в основном связан с новогодними праздниками, говорится в материалах Банка России.

"Ипотечный портфель, по опросам крупнейших банков, в январе вырос лишь на 1% после роста около 3% ежемесячно в сентябре декабре 2020 года, что в большей степени связано с праздниками, - отмечается в документе. - Но на снижение спроса также может влиять и рост цен на недвижимость: за 2020 года цены на первичном рынке выросли на 12%, а на вторичном - на 9,5%".

Согласно данным регулятора, в январе доля программы "Льготная ипотека 6,5%" в выдачах вернулась к уровню около 30%, однако объем выдач сократился до 75 млрд рублей по сравнению с пиковыми значениями осени 2020 года (около 160 млрд рублей). "Всего с момента запуска этой программы было выдано кредитов на сумму свыше 1,1 трлн рублей. В дальнейшем после сезонно скромного январского роста можно ожидать продолжения наращивания ипотечного кредитования", - добавили в ЦБ.

Ранее глава ЦБ РФ Эльвира Набиуллина заявила, что программу льготной ипотеки под 6,5% для покупателей жилья в новостройках можно оставить в отдельных регионах России.

Программа льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках была утверждена в конце апреля прошлого года. Она призвана поддержать россиян, которые хотят улучшить жилищные условия, и строительную отрасль, которая столкнулась с падающим спросом на жилье и оттоком денег граждан из-за спада в экономике в связи с распространением коронавируса.

Прибыль банков

Прибыль российского банковского сектора в январе 2021 года выросла на 4% и достигла 205 млрд рублей против 197 млрд рублей годом ранее, следует из материалов Банка России.

"Прибыль сектора за месяц составила 205 млрд рублей, что соответствует уровню января 2020 года, но почти на треть выше, чем в декабре, в основном за счет положительной валютной переоценки на фоне ослабления рубля в целом по сектору", - указывает ЦБ.

Банк России указывает, что количество прибыльных кредитных организаций в январе выросло до 275 (75,3% от общего количества) с 237 в декабре, хотя их доля в активах сектора чуть снизилась (до 96% с 98% в последние месяцы 2020 г.). "Это связано с убытками отдельных крупных банков, в том числе банка непрофильных активов", - объяснил регулятор.

По данным ЦБ, банковский сектор также обладает значительным запасом капитала - 5,8 трлн рублей (около 10% объема кредитного портфеля), при котором сохраняется соблюдение нормативов, запас капитала распределен среди банков неравномерно.

Просроченная задолженность граждан

Просроченная задолженность граждан в январе 2021 года выросла на 27,3 млрд руб., на или 2,9%, в первую очередь рос сектор необеспеченных кредитов, говорится в материалах ЦБ РФ.

"В январе просроченная задолженность в корпоративном кредитном портфеле выросла на 16,3 млрд руб. (+0,5%) из за выхода на просрочку нескольких заемщиков, а в розничном - более существенно, на 27,3 млрд руб. (+2,9%), в первую очередь в сегменте необеспеченного кредитования",- говорится в материале.

По розничным кредитам рост в 2,9% оказался выше среднемесячного роста прошлого года (+1,6%), что может быть в том числе следствием реструктуризации кредитов.

Спрос на новые реструктуризации со стороны малых и средних предприятий (МСП) и граждан снижается, что также указывает на постепенную нормализацию ситуации у заемщиков, считают в регуляторе. В январе было реструктурировано 14 млрд руб. кредитов МСП и 16 млрд руб. розничных ссуд, что ниже декабрьских объемов на 52,5% и 40,4% соответственно.

Всего с конца марта 2020 г. общий объем реструктурированных кредитов составил около 7,2 трлн руб. (11% портфеля). Однако дополнительный объем резервирования может составить до 1,4 трлн руб., оценивают в регуляторе. "Это посильный объем для сектора с учетом текущей прибыльности и запаса капитала. Также надо учитывать, что досоздание резервов будет не единомоментным, так как процесс вызревания плохих кредитов займет время (до 2-3 лет), особенно в части кредитов крупным корпоративным заемщикам", - говорится в материале.

[**https://tass.ru/ekonomika/10736061**](https://tass.ru/ekonomika/10736061)

**Похожие сообщения:**

[**Новости обо всем (newsae.ru), Москва, 18 февраля 2021, Средства населения в банках РФ в январе 2021 года снизились на 880 млрд руб.**](https://newsae.ru/ekonomika_i_biznes/18-02-2021/sredstva_naseleniya_v_bankah_rf_v_yanvare_2021_goda_snizilis_na_880_mlrd_rub/)

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

Эксперты считают комфортными условия для новых жилых проектов в России

МОСКВА, 18 фев - РИА Недвижимость. В России созданы комфортные условия для работы застройщиков жилья, позволяющие им успешно запускать новые проекты, считают эксперты, опрошенные РИА Недвижимость.

Компания "Дом.РФ" в четверг опубликовала исследование динамики выхода на рынок новых жилых комплексов в субъектах РФ с текущим объемом строительства жилья более миллиона квадратных метров. Лидером среди регионов России по годовому приросту объема новых проектов многоквартирного жилищного строительства стало Приморье, в котором 2020 году началась реализация новых проектов совокупной площадью 520 тысяч квадратных метров (+60% к началу года).

Также высокую динамику увеличения объемов индустриального строительства жилья показали Воронежская область (+49%, 730 тысяч "квадратов"), Тюменская область (+48%, 923 тысяч "квадратов"), Татарстан (+46%, 928 тысяч "квадратов") и Удмуртия (+41%, 398 тысяч "квадратов"). В Москве отношение новых проектов к объему стройки на начало 2020 года составило 26%. Столица стала безусловным лидером России по объему нового строительства в абсолютном выражении - 4,3 миллиона квадратных метров.

Текущее положение дел на рынке является одним из лучших моментов для запуска застройщиками их новых проектов, считает генеральный директор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко. "Механизмы перехода на проектное финансирование уже хорошо отработаны, плюс не стоит забывать об эффектах от льготной ипотеки. Она уже обеспечила девелоперам достаточным объемом денежных средств, теперь главное направить их на скорейший запуск новых проектов", - пояснил он.

С тем, что условия для запуска новых проектов жилого строительства сейчас благоприятны, согласен и управляющий директор рейтингового агентства "Национальные кредитные рейтинги" (НКР) Дмитрий Орехов. Основными факторами роста объемов нового строительства, по его мнению, являются недостаточная обеспеченность граждан жильем, низкие процентные ставки по ипотечным кредитам и вкладам в банках, а также значительный объем денежных средств населения на банковских депозитах - более 21 триллиона рублей на конец 2020 года.

"Дополнительный импульс первичному рынку должна придать частичная отмена нормативных требований в строительстве жилья, которая ожидается с сентября текущего года. При этом давление на развитие первичного рынка оказывают снижающиеся доходы населения, переток части спроса с первичного рынка на вторичный в связи с постепенным выравниванием цен в обоих сегментах", - отметил он.

Глава РАСК подчеркнул и важность двух дополнительных драйверов развития жилищного рынка: поддержки низкомаржинальных проектов и закон о комплексном развитии территорий.

"Во-первых, мы в перспективе увидим результаты работы запущенной программы поддержки проектов на низкомаржинальных рынках. Напомню, что в нее попали 49 регионов, среди которых, к примеру, Кировская, Владимирская и Брянская области, Удмуртская Республика. Во-вторых серьезный эффект может оказать принятый закон о комплексном развитии территорий. Однако, с учетом разработки и принятия региональных нормативно-правовых актов, первые проекты появятся не ранее осени-зимы", - предупредил он.

Мерами поддержки развития первичного рынка жилья могли бы стать комплексные меры по снижению себестоимости строительства и, следовательно, конечной цены для покупателя, а также активное развитие проектов fee-девелопмента, добавил Орехов.

[**https://realty.ria.ru/20210218/proekty-1598054541.html**](https://realty.ria.ru/20210218/proekty-1598054541.html)

**Похожие сообщения:**

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 18 февраля 2021, RUcountry передает, что: Эксперты считают комфортными условия для новых жилых проектов в России**](http://rucountry.ru/news/eksperty_schitajut_komfortnymi_usloviya_dlya_novyh_gilyh_proektov_v_rossii_177848.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 18 февраля 2021, Эксперты почитают комфортными обстановка для новоиспеченных жилых проектов в России - Недвижимость, 18.02.2021**](https://hornews.ru/2021/02/18/eksperty-schitayut-komfortnymi-usloviya-dlya-novyh-zhilyh-proektov-v-rossii-nedvizhimost-18022021.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 18 февраля 2021, Эксперты почитают комфортными обстановка для новоиспеченных жилых проектов в России - Недвижимость, 18.02.2021**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68029995/)

Волга Ньюс (volga.news), Самара, 18 февраля 2021

Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об использовании инфраструктурных облигаций

В четверг, 18 февраля, в Москве губернатор Нижегородской области Глеб Никитин и генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования облигаций для целей финансирования проектов по строительству и реконструкции объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры на территории региона.

Как было отмечено в ходе встречи, Нижегородская область войдет в число пилотных регионов, где планируют реализовать комплексные проекты развития территории с помощью механизма инфраструктурных облигаций. Также Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали обновленное соглашение о сотрудничестве.

"В рамках национального проекта "Жилье и городская среда" нам необходимо значительно увеличить объемы ввода жилья. Сделать это можно только за счет прорывного развития инфраструктуры, что требует "длинных" инвестиций. Это становится возможным благодаря механизму инфраструктурных облигаций, который будет реализовывать ДОМ.РФ. У нас уже есть ряд проектов, которые мы можем совместно осуществить, в частности, это редевелопмент исторического центра и развитие района Ольгина-Новинок", - сказал Глеб Никитин.

"Развитие новых территорий важно и в контексте решения проблемы "обманутых дольщиков" в Новинках. Мы должны развивать эту территорию - создавать социальную и транспортную инфраструктуру. Сейчас строится ольгинская развязка, но на этом нельзя останавливаться. Важен проект создания дублера проспекта Гагарина и внутренней дорожной сети. Все эти вопросы проработаем вместе с ДОМ. РФ и направим заявку в Минэкономразвития", - добавил губернатор Нижегородской области.

"Наше взаимодействие с региональным правительством активно развивается. Нижегородская область совершила существенный рывок в плане перехода на эскроу-счета - с 37% на начало прошлого года до 87% в феврале текущего. Речь идет о проектах площадью более 775 тыс. кв. м. Растет и спрос на жилье, объемы выдачи ипотеки в 2020 году на 34% превысили показатели прошлого года", - отметил Виталий Мутко.

Важным пунктом сотрудничества с регионом является вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков из федеральной собственности. Правительственная комиссия передала области более 2,2 тыс. га с градостроительным потенциалом почти 5 млн. кв. м. На участках, вовлекаемых с помощью ДОМ.РФ, уже построено около 470 тыс. кв. м. жилья, в стадии строительства еще более 400 тыс. кв. м. До 2030 года на переданных участках запланирован ввод в эксплуатацию 2,9 млн кв. м. жилья, построенного по стандарту комплексного развития территории. Кроме того, могут быть реализованы и проекты арендного жилья, в том числе для льготных категорий граждан. Реализация этих амбициозных планов требует дальнейшей поддержки строительной отрасли региона.

"Сегодня мы посмотрели несколько микрорайонов, в которых есть потенциал для жилищного строительства, - более 5 млн кв. м. жилья с инфраструктурой. Но для запуска этих проектов необходимо создание транспортной, энергетической и коммунальной инфраструктуры и социальных объектов. Инвестиции для этого можно привлечь через новый механизм инфраструктурных облигаций", - подчеркнул генеральный директор ДОМ.РФ.

По его словам, компания запустила процедуру эмиссии таких облигаций в Центральном Банке, и уже к апрелю облигации могут быть размещены на открытом рынке.

[**https://pfo.volga.news/article/572084.html**](https://pfo.volga.news/article/572084.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://balahna.bezformata.com/listnews/ispolzovaniya-infrastrukturnih-obligatciy/91368699/)

[**Арзамасская правда (a-pravda.ru), Арзамас, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://www.a-pravda.ru/novosti-nizhegorodskogo-regiona/gleb-nikitin-i-vitaliy-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/gleb-nikitin-i-vitaliy-mutko/91366642/)

[**Представительство Правительства Нижегородской области при Правительстве РФ (msk.government-nnov.ru), Москва, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://msk.government-nnov.ru/?id=252482)

[**Родная Земля (moyaokruga.ru/rodnayazemlia), п.г.т. Дальнее Константиново, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум**](https://moyaokruga.ru/rodnayazemlia/Articles.aspx?articleId=433825)

[**Наша жизнь (ardatov-gazeta.ru), п.г.т. Ардатов, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://ardatov-gazeta.ru/content/gleb-nikitin-i-vitaliy-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyh)

[**Гагинские вести (moyaokruga.ru/gagvesti), с. Гагино, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум**](https://moyaokruga.ru/gagvesti/Articles.aspx?articleId=433819)

[**Ковернинские новости (moyaokruga.ru/kovernov-sinn), п.г.т. Ковернино, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://moyaokruga.ru/kovernov-sinn/Articles.aspx?articleId=433800)

[**Богородск-Медиа (bgmedia.ru), Богородск, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://bgmedia.ru/2021/02/18/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyh-obligaczij/)

[**Семеновский вестник (semvestnik.ru), Семенов, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://semvestnik.ru/parnas/8548-20210218-memorandum.html)

[**Наша жизнь (moyaokruga.ru/voznesenskoe), р.п. Вознесенское, 18 февраля 2021, Подписали меморандум**](https://moyaokruga.ru/voznesenskoe/Articles.aspx?articleId=433799)

[**Уренские вести (uren-vesti.ru), Урень, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://uren-vesti.ru/gubernskie-novosti-1/media/2021/2/18/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyih/)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, ДОМ.РФ выпустит для Нижегородской области инфраструктурные облигации**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/oblasti-infrastrukturnie-obligatcii/91362687/)

[**Открытый Нижний (opennov.ru), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Никитин и Мутко подписали меморандум об использования инфраструктурных облигаций**](https://opennov.ru/news/society/2021-02-18/43080)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/ispolzovaniya-infrastrukturnih-obligatciy/91362417/)

[**Болдинский вестник (bold-vest.ru), с. Большое Болдино, 18 февраля 2021, Конкурс**](http://bold-vest.ru/?module=contest&action=view&id=1949)

[**Знамя (moyaokruga.ru/gazetaznamia), п. Решетиха, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум**](https://moyaokruga.ru/gazetaznamia/Articles.aspx?articleId=433796)

[**НИА Нижний Новгород (niann.ru), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, ДОМ.РФ выпустит для Нижегородской области инфраструктурные облигации**](https://www.niann.ru/?id=562164)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, ДОМ.РФ выпустит для Нижегородской области инфраструктурные облигации**](https://news-life.pro/moscow/275851030/)

[**Moscow.media, Москва, 18 февраля 2021, ДОМ.РФ выпустит для Нижегородской области инфраструктурные облигации**](https://moscow.media/moscow/275851030/)

[**Inregiontoday.ru, Москва, 18 февраля 2021, ДОМ.РФ выпустит для Нижегородской области инфраструктурные облигации**](https://nijegorodsky.inregiontoday.ru/?p=2122)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, ДОМ.РФ выпустит для Нижегородской области инфраструктурные облигации**](https://russia24.pro/nnov-obl/275851030/)

[**Красное Знамя (znamya-tonkino.ru), р.п. Тонкино, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://znamya-tonkino.ru/regionalnyie-novosti/media/2021/2/18/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyih/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 февраля 2021, Никитин и Мутко подписали меморандум об использования инфраструктурных облигаций**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245871944)

[**Выксунский рабочий (vr-vyksa.ru), Выкса, 18 февраля 2021, Нижегородская область войдет в число пилотных регионов, где будут реализованы комплексные проекты развития территории**](https://vr-vyksa.ru/vlast/nizhegorodskaya-oblast-vojdyot-v-chislo-pilotnyh-regionov-gde-budut-realizovany-kompleksnye-proekty-razvitiya-territorii/)

[**Лукояновская правда (lukgazeta.ru), Лукоянов, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://lukgazeta.ru/?p=12315)

[**Говорит Саров (саров.рф), Саров, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://www.xn--80ae9ahd.xn--p1ai/2021/02/18/глеб-никитин-и-виталий-мутко-подписал/)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/ispolzovaniya-infrastrukturnih-obligatciy/91360551/)

[**Новости Нижнего Новгорода (nn-news.net), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об инфраструктурных облигациях Нижегородской области**](http://nn-news.net/politics/2021/02/18/392043.html)

[**Арзамасские новости (a-novosti.ru), Арзамас, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://a-novosti.ru/2021/02/18/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovanija-infrastrukturnyh-obligacij/)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://pervomaysk.bezformata.com/listnews/ispolzovaniya-infrastrukturnih-obligatciy/91359740/)

[**РИА Время Н (vremyan.ru), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Комплексные проекты развития территории будут реализованы в Нижегородской области**](https://www.vremyan.ru/news/kompleksnye_proekty_razvitiya_territorii_budut_realizovyvat_v_nizhegorodskoj_oblasti.html)

[**Городецкий вестник (gorvestnik.ru), Городец, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://gorvestnik.ru/index.php/item/5998-gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnykh-obligatsij)

[**Gorodskoyportal.ru/nizhny, Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Комплексные проекты развития территории будут реализованы в Нижегородской области**](http://gorodskoyportal.ru/nizhny/news/biz/68026955/)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, Комплексные проекты развития территории будут реализованы в Нижегородской области**](https://russia24.pro/nnov-obl/275850884/)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, Нижегородская область войдет в число пилотных регионов, где будут реализованы комплексные проекты развития территории**](https://russia24.pro/nnov-obl/275850661/)

[**Сельская трибуна (pilna-tribuna.ru), п.г.т. Пильна, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://pilna-tribuna.ru/regionalnyie-novosti/media/2021/2/18/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyih/)

[**Сельская новь (moyaokruga.ru/sn-gazeta), р.п. Сокольское, 18 февраля 2021, Комплексные проекты развития территории**](https://moyaokruga.ru/sn-gazeta/Articles.aspx?articleId=433795)

[**Восход (voshod-vad.ru), с. Вад, 18 февраля 2021, ГЛЕБ НИКИТИН И ВИТАЛИЙ МУТКО ПОДПИСАЛИ МЕМОРАНДУМ О НАМЕРЕНИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ОБЛИГАЦИЙ**](http://voshod-vad.ru/7951/)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://bolshoemurashkino.bezformata.com/listnews/ispolzovaniya-infrastrukturnih-obligatciy/91359123/)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об инфраструктурных облигациях Нижегородской области**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/infrastrukturnih-obligatciyah/91359041/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об инфраструктурных облигациях Нижегородской области**](https://news-life.pro/moscow/275838800/)

[**Russian.city, Москва, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об инфраструктурных облигациях Нижегородской области**](https://russian.city/nizhniy_novgorod/275838800/)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об инфраструктурных облигациях Нижегородской области**](https://russia24.pro/nnov-obl/275838800/)

[**НТА Приволжье (nta-nn.ru), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об инфраструктурных облигациях Нижегородской области**](https://www.nta-nn.ru/news/politics/2021/news_631953/)

[**Gorodskoyportal.ru/nizhny, Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об инфраструктурных облигациях Нижегородской области**](http://gorodskoyportal.ru/nizhny/news/news/68026219/)

[**Новости Нижнего Новгорода (nn-news.net), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://nn-news.net/society/2021/02/18/392035.html)

[**Наша жизнь (vozngazeta.ru), р.п. Вознесенское, 18 февраля 2021, Подписали меморандум**](http://vozngazeta.ru/Articles.aspx?articleId=433799)

[**Знамя победы (gazeta-znamya-pobedy.ru), р.п. Шаранга, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://gazeta-znamya-pobedy.ru/news/media/2021/2/18/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyih/)

[**Единая Россия Нижегородская область (nnov.er.ru), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://nnov.er.ru/activity/news/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyh-obligacij)

[**Рабочая Балахна (рабочая-балахна.рф), Балахна, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://рабочая-балахна.рф/?subaction=showfull&id=1613647800&ucat=20&page=gub)

[**Воскресенская жизнь (воскресенская-жизнь.рф), р.п. Воскресенское, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://воскресенская-жизнь.рф/politik/5269-gleb-nikitin-i-vitaliy-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyh-obligaciy.html)

[**Борьба (borba-sech.ru), с. Сеченово, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://borba-sech.ru/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyx-obligacij)

[**Районный вестник (raivest.ru), Первомайск, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://raivest.ru/vlast/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovanija-infrastrukturnyh-obligacij/)

[**Нижегородские новости (nnews.nnov.ru), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://nnews.nnov.ru/posts/69167)

[**Сельские зори (selzory.ucoz.org), с. Спасское, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://selzory.ucoz.org/news/gleb_nikitin_i_vitalij_mutko_podpisali_memorandum_o_namerenii_ispolzovanija_infrastrukturnykh_obligacij/2021-02-18-3561)

[**Нижегородская правда (pravda-nn.ru), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://pravda-nn.ru/news/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyh-obligatsij/)

[**Официальный сайт Правительства Нижегородской области (government.nnov.ru), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://www.government-nnov.ru/?id=272600)

[**Приокская правда (priokskayapravda.ru), Навашино, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://priokskayapravda.ru/news/media/2021/2/18/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyih/)

[**Gorodskoyportal.ru/nizhny, Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://gorodskoyportal.ru/nizhny/news/news/68025381/)

[**Борское информационное агентство, Бор, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций. Нижегородская область войдет в число пилотных регионов, где будут реализованы комплексные проекты развития территории**](https://biabor.info/news/bngubernia/8234-gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnykh-obligatsij-nizhegorodskaya-oblast-vojdet-v-chislo-pilotnykh-regionov-gde-budut-realizovany-kompleksnye-proekty-razvitiya-territorii)

[**https://www.domostroynn.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/mehanizm-ispolzovaniya-infrastrukturnyh-obligaciy-zapustyat-v-nizhegorodskoy-oblasti-k-aprelyu**](https://www.domostroynn.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/mehanizm-ispolzovaniya-infrastrukturnyh-obligaciy-zapustyat-v-nizhegorodskoy-oblasti-k-aprelyu)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 февраля 2021, Механизм использования инфраструктурных облигаций запустят в Нижегородской области к апрелю**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245878443)

[**http://newsroom24.ru/news/zhizn/224544/**](http://newsroom24.ru/news/zhizn/224544/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, Механизм инфраструктурных облигаций запустят в Нижегородской области к апрелю 2021 года**](https://news-life.pro/moscow/275851054/)

[**Gorodskoyportal.ru/nizhny, Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Механизм инфраструктурных облигаций запустят в Нижегородской области к апрелю 2021 года**](http://gorodskoyportal.ru/nizhny/news/news/68027697/)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, Механизм инфраструктурных облигаций запустят в Нижегородской области к апрелю 2021 года**](https://russia24.pro/nnov-obl/275851054/)

[**https://gazetaznamya.ru/guberniya/gleb-nikitin-i-vitaliy-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyh-obligatsiy-18-02-2021.html**](https://gazetaznamya.ru/guberniya/gleb-nikitin-i-vitaliy-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyh-obligatsiy-18-02-2021.html)

[**Сергачская жизнь (moyaokruga.ru/szh-sergach), Сергач, 19 февраля 2021, Подписали меморандум**](https://moyaokruga.ru/szh-sergach/Articles.aspx?articleId=434129)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 19 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://dzerginsk.bezformata.com/listnews/ispolzovaniya-infrastrukturnih-obligatciy/91382887/)

[**Сосновский вестник (moyaokruga.ru/vestnik-nn), р.п. Сосновское, 19 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигац**](https://moyaokruga.ru/vestnik-nn/Articles.aspx?articleId=433996)

[**На земле починковской (moyaokruga.ru/pochinki), с. Починки, 19 февраля 2021, Меморандум**](https://moyaokruga.ru/pochinki/Articles.aspx?articleId=434008)

[**Дзержинские ведомости (d-ved.ru), Дзержинск, 19 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://d-ved.ru/2021/02/19/глеб-никитин-и-виталий-мутко-подписал/)

[**Край родной (kray-rodnoy.ru), р.п. Тоншаево, 19 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://kray-rodnoy.ru/2021/02/19/глеб-никитин-и-виталий-мутко-подписал/)

[**Ударник (moyaokruga.ru/diveevo-udarnik), с. Дивеево, 18 февраля 2021, Никитин и Мутко подписали меморандум**](https://moyaokruga.ru/diveevo-udarnik/Articles.aspx?articleId=433798)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://kulebaki.bezformata.com/listnews/ispolzovaniya-infrastrukturnih-obligatciy/91371760/)

[**Кулебакский металлист (metcool.ru), Кулебаки, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://metcool.ru/news/gleb_nikitin_i_vitalij_mutko_podpisali_memorandum_o_namerenii_ispolzovanija_infrastrukturnykh_obligacij/2021-02-18-5796)

[**Вачская газета (moyaokruga.ru/vacha-gazeta), п.г.т. Вача, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум**](https://moyaokruga.ru/vacha-gazeta/Articles.aspx?articleId=433802)

[**http://gazeta-perevoz.ru/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyx-obligacij/**](http://gazeta-perevoz.ru/gleb-nikitin-i-vitalij-mutko-podpisali-memorandum-o-namerenii-ispolzovaniya-infrastrukturnyx-obligacij/)

[**Бутурлинскаяжизнь.рф, п.г.т. Бутурлино, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://бутурлинскаяжизнь.рф/article.php?textid=1613649045)

[**Знамя труда (moyaokruga.ru/znamiatruda-niz), Шахунья, 18 февраля 2021, Подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://moyaokruga.ru/znamiatruda-niz/Articles.aspx?articleId=433794)

[**Княгининский РИЦ (kngsmi.ru), Княгинино, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](http://kngsmi.ru/глеб-никитин-и-виталий-мутко-подписал/)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум о намерении использования инфраструктурных облигаций**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/ispolzovaniya-infrastrukturnih-obligatciy/91363471/)

[**Туган як (tuganyak.ru), Сергач, 18 февраля 2021, Комплексные проекты**](http://tuganyak.ru/Articles.aspx?articleId=433804)

[**https://www.vedomosti.ru/press\_releases/2021/02/18/domrf-realizuet-v-nizhegorodskoi-oblasti-proekti-s-ispolzovaniem-infrastrukturnih-obligatsii**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/02/18/domrf-realizuet-v-nizhegorodskoi-oblasti-proekti-s-ispolzovaniem-infrastrukturnih-obligatsii)

[**Дом.рф, Москва, 18 февраля 2021, ДОМ.РФ реализует в Нижегородской области проекты с использованием инфраструктурных облигаций**](https://дом.рф/media/news/dom-rf-realizuet-v-nizhegorodskoy-oblasti-proekty-s-ispolzovaniem-infrastrukturnykh-obligatsiy/)

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10734017**](https://tass.ru/nedvizhimost/10734017)[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 18 февраля 2021, Мутко: в Нижегородской области есть потенциал для строительства 5 млн кв. м жилья**](http://finansenew.ru/estate/mytko-v-nijegorodskoi-oblasti-est-potencial-dlia-stroitelstva-5-mln-kv-m-jilia)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 18 февраля 2021, Гендиректор "ДОМ.РФ" Виталий Мутко: в Нижегородской области есть потенциал для строительства 5 млн кв. м жилья.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=A967CA31-801C-6D41-AE05-58F17988F67B)

[**Finanz.ru, Москва, 18 февраля 2021, В Нижегородской области есть потенциал для строительства 5 млн кв. метров жилья - Мутко**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/v-nizhegorodskoy-oblasti-est-potencial-dlya-stroitelstva-5-mln-kv-metrov-zhilya-mutko-1030097392)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 18 февраля 2021, В Нижегородской области есть потенциал для строительства 5 млн кв. метров жилья - Мутко**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 18 февраля 2021, В Нижегородской области есть потенциал для строительства 5 млн кв. метров жилья - Мутко**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 18 февраля 2021, В Нижегородской области есть потенциал для строительства 5 млн кв. метров жилья - Мутко**

[**MSN (msn.com), Москва, 18 февраля 2021, Мутко: в Нижегородской области есть потенциал для строительства 5 млн кв. м жилья**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/мутко-в-нижегородской-области-есть-потенциал-для-строительства-5-млн-кв-м-жилья/ar-BB1dNtyL)

[**https://newsnn.ru/news/politics/18-02-2021/nizhegorodskaya-oblast-budet-razvivat-territorii-s-pomoschyu-infrastrukturnyh-obligatsiy**](https://newsnn.ru/news/politics/18-02-2021/nizhegorodskaya-oblast-budet-razvivat-territorii-s-pomoschyu-infrastrukturnyh-obligatsiy)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, Нижегородская область будет развивать территории с помощью инфраструктурных облигаций**](https://news-life.pro/nnov-obl/275849568/)

[**Russian.city, Москва, 18 февраля 2021, Нижегородская область будет развивать территории с помощью инфраструктурных облигаций**](https://russian.city/nizhniy_novgorod/275849568/)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, Нижегородская область будет развивать территории с помощью инфраструктурных облигаций**](https://russia24.pro/nnov-obl/275849568/)

[**https://www.vgoroden.ru/novosti/infrastrukturnye-obligacii-budut-ispolzovat-dlya-realizacii-proektov-v-nizhegorodskoy-oblasti-id332426**](https://www.vgoroden.ru/novosti/infrastrukturnye-obligacii-budut-ispolzovat-dlya-realizacii-proektov-v-nizhegorodskoy-oblasti-id332426)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, Инфраструктурные облигации будут использовать для реализации проектов в Нижегородской области**](https://news-life.pro/moscow/275851072/)

[**Moscow.media, Москва, 18 февраля 2021, Инфраструктурные облигации будут использовать для реализации проектов в Нижегородской области**](https://moscow.media/moscow/275851072/)

[**Gorodskoyportal.ru/nizhny, Нижний Новгород, 18 февраля 2021, Инфраструктурные облигации будут использовать для реализации проектов в Нижегородской области**](http://gorodskoyportal.ru/nizhny/news/biz/68027705/)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, Инфраструктурные облигации будут использовать для реализации проектов в Нижегородской области**](https://russia24.pro/nnov-obl/275851072/)

[**http://nn-news.net/economy/2021/02/18/392050.html**](http://nn-news.net/economy/2021/02/18/392050.html)

Wbcmedia.ru, Москва, 18 февраля 2021

Цену жилья по-прежнему определяет локация

Александра Синилова, MRICS, директор департамента по работе с девелоперами Savills Russia

На западе есть хорошее выражение - цена за недвижимость складывается исключительно из трех L: location, location и еще раз location.

И действительно, в гонке за локацией, люди забывают о важных атрибутах качественного жилья, так как стоимость объекта недвижимости, в первую очередь, складывается из различных административных трат, которые формируют базу для себестоимости.

За последние пару лет в недвижимости, особенно элитной, произошли два значимых события, которые сегодня формируют будущий тренд развития всего рынка:

1. Реализация объектов через систему эскроу стала первым шагом к росту цен на недвижимость, так как в девелоперской цепочке ключевую роль стал играть банк, регулирующий ставки кредитов и контролирующий план продаж. С одной стороны, это плюс для покупателей и застройщиков - твердая гарантия сделки и платежеспособности клиента, с другой стороны - новая ценовая надстройка для стоимости жилья.

2. С января 2021 года были внесены изменения в №273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве". Поправки привели к изменению стоимости ВРИ (вида разрешенного использования - прим. редактора) в ЦАО Москвы почти в три раза. Безусловно, это будет иметь свои последствия.

Как мы видим, уже два события сформировали серьезный тренд по увеличению стоимости 1 кв. м недвижимости.

Косвенные факторы, оказывающие влияние на стоимость, - это затраты на строительные и отделочные материалы. Если основа, в большинстве своем, для любого типа дома одинаковая, то инженерное наполнение и материалы отделки требуют повышенного внимания к качеству.

И вот здесь, мы можем видеть, что только на начальном этапе у застройщика уже сформировалась определенная административная затратная часть. Покупка зарубежных (желательно, европейского уровня материалов) в нынешних условиях труднореализуемая история по причине затяжных санкций, дороговизны материалов и сложности в логистике.

Аналоги европейских материалов порой не отличаются хорошим качеством, что существенно сказывается на внешнем виде зданий. В системе инженерии также возникают сложности с качественными материалами. Как итог, застройщик стремится минимизировать свои затраты, сэкономив на определенных позициях, а это, в свою очередь, приводит к созданию достаточно посредственного объекта.

Однако за счет правильной локации формируется высокий (читайте элитный) ценник, в то время как по всем своим характеристикам объект не будет отличаться от среднестатистического ЖК Москвы.

Если же застройщик оказывается педантом и строит качественный дом с самого начала и до конца в соответствии с заданной концепцией, то, в этом случае, его цена будет оправдано высока, но для застройщика такой проект становится неким репутационным трофеем без сверхприбыли.

Таким образом, можно отметить, что самые качественные проекты построены в период с 2015 по 2019 года. Тот период, когда уже сформировалось у застройщиков понимание стиля, функционала и качества проекта.

[**https://wbcmedia.ru/autors/aleksandra-sinilova/czenu-zhilya-po-prezhnemu-opredelyaet-lokacziya/**](https://wbcmedia.ru/autors/aleksandra-sinilova/czenu-zhilya-po-prezhnemu-opredelyaet-lokacziya/)

РИА Крым (crimea.ria.ru), Симферополь, 18 февраля 2021

РНКБ с января заключил договоры кредитования МСП на 7 млрд рублей

СИМФЕРОПОЛЬ, 18 фев - РИА Новости Крым. РНКБ Банк (ПАО) подписал с начала года с представителями малого и среднего бизнеса кредитные договоры на общую сумму более 7 миллиардов рублей, сообщает банк.

Из общей суммы кредитов 2,8 миллиарда рублей выделяется застройщикам в рамках проектного финансирования с использованиям эскроу-счетов согласно 214-ФЗ.

В рамках льготных программ кредитования Минэкономразвития РФ со ставкой до 7% годовых и Минсельхоза РФ со ставкой до 5% годовых банк уже выдал кредиты индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на общую сумму около 600 миллионов рублей.

"После завершения срока действия госпрограмм для поддержки предпринимателей, пострадавших в период пандемии в 2020 году, указанные льготные программы являются наиболее востребованными среди клиентов РНКБ", - отмечается в сообщении.

РНКБ в этом году также запустил пилотный проект по предоставлению беззалогового кредитования сельхозпроизводителям, деятельность которых будет соответствовать установленным банком критериям.

"Наш банк является участником большинства государственных программ стимулирования кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства, Мы рассчитываем, что в среднегодовой перспективе динамика кредитования бизнеса в РНКБ в рамках льготных госпрограмм в целом сохранится. Заявку на кредит представители бизнеса могут подавать онлайн без визита в офис - в мобильном приложении банка для юридических лиц (\*) или на сайте РНКБ", - приводятся в сообщении слова председателя правления РНКБ Михаила Якунина.

\* возрастное ограничение по пользованию приложением 18+

[**https://crimea.ria.ru/economy/20210218/1119276118/RNKB-s-yanvarya-zaklyuchil-dogovory-kreditovaniya-MSP-na-7-mlrd-rubley.html**](https://crimea.ria.ru/economy/20210218/1119276118/RNKB-s-yanvarya-zaklyuchil-dogovory-kreditovaniya-MSP-na-7-mlrd-rubley.html)

**Похожие сообщения:**

[**НИА Крым (nia-krym.ru), Симферополь, 19 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договора на кредитование бизнеса на 7 млрд рублей**](http://nia-krym.ru/news/economy/10853.html)

[**CreditPower.ru, Санкт-Петербург, 18 февраля 2021, Будьте в курсе всех новостей банка**](https://creditpower.ru/banknews/20210218/budte-v-kurse-vseh-novostej-banka/)

[**Комсомольская правда (kuban.kp.ru), Краснодар, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договора на кредитование бизнеса на 7 млрд рублей**](https://www.kuban.kp.ru/online/news/4193376/)

[**БезФормата Симферополь (simferopol.bezformata.com), Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договоры на кредитование бизнеса на 7 млрд руб**](https://simferopol.bezformata.com/listnews/rnkb-s-nachala-goda-zaklyuchil/91361625/)

[**ИА Крыминформ (c-inform.info), Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договоры на кредитование бизнеса на 7 млрд руб**](https://www.c-inform.info/news/id/92821)

[**Коктебель (koktebel.club), п.г.т. Коктебель, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договоры на кредитование бизнеса на 7 млрд руб**](https://koktebel.club/2021/02/18/рнкб-с-начала-года-заключил-договоры-н/)

[**Gorodskoyportal.ru/simferopol, Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договоры на кредитование бизнеса на 7 млрд руб**](http://gorodskoyportal.ru/simferopol/news/news/68026576/)

[**Деловая газета (dg-yug.ru), Краснодар, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договора на кредитование бизнеса на 7 млрд рублей**](https://www.dg-yug.ru/news/115941.html)

[**Российский национальный коммерческий банк (rncb.ru), Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договора на кредитование бизнеса на 7 млрд рублей**](https://www.rncb.ru/news/11396/)

[**Город24 (gorod24.online), Феодосия, 18 февраля 2021, РНКБ с января заключил договоры кредитования МСП на 7 млрд рублей**](https://gorod24.online/simferopol/news/174122-rnkb_s_yanvarya_zaklyuchil_dogovoryi_kreditovaniya_msp_na_7_mlrd_rubley.html)

[**Crimea-news.com, Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с января заключил договоры кредитования МСП на 7 млрд рублей**](https://crimea-news.com/economy/2021/02/18/760802.html)

[**Новый Крым (newscrimean.ru), Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с января заключил договоры кредитования МСП на 7 млрд рублей**](https://newscrimean.ru/news/ekonomika-i-finansy/92724-rnkb-s-janvarja-zakljuchil-dogovory-kreditovanija-msp-na-7-mlrd-rublej.html)

[**Крым 24 (24crimean.ru), Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с января заключил договоры кредитования МСП на 7 млрд рублей**](https://24crimean.ru/news/ekonomika-i-finansy/89072-rnkb-s-janvarja-zakljuchil-dogovory-kreditovanija-msp-na-7-mlrd-rublej.html)

[**БезФормата Симферополь (simferopol.bezformata.com), Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договора на кредитование бизнеса на 7 млрд рублей**](https://simferopol.bezformata.com/listnews/rnkb-s-nachala-goda-zaklyuchil/91356116/)

[**Crimea-news.com, Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договора на кредитование бизнеса на 7 млрд рублей**](https://crimea-news.com/economy/2021/02/18/760779.html)

[**Крымское Информационное Агентство (kianews24.ru), Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с начала года заключил договора на кредитование бизнеса на 7 млрд рублей**](https://kianews24.ru/news/rnkb-s-nachala-goda-zaklyuchil-dogovora-n/)

[**Первый регион (firstregion.ru), Симферополь, 18 февраля 2021, РНКБ с января заключил договоры кредитования МСП на 7 млрд рублей**](https://firstregion.ru/news/ekonomka/108108-rnkb-s-janvarja-zakljuchil-dogovory-kreditovanija-msp-na-7-mlrd-rublej.html)

[**https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/krupneyshiy-bank-kryma-s-nachala-goda-dogovorilsya-s-biznesom-o-kreditakh-na-7-mlrd-rub-1030095884**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/krupneyshiy-bank-kryma-s-nachala-goda-dogovorilsya-s-biznesom-o-kreditakh-na-7-mlrd-rub-1030095884)

[**Черноморские новости (blackseanews.net), Киев, 18 февраля 2021, Крупнейший банк Крыма с начала года "договорился" с бизнесом о кредитах на 7 млрд рублей**](https://www.blackseanews.net/read/173656)

**ТАСС # Единая лента, Москва, 18 февраля 2021, Крупнейший банк Крыма с начала года договорился с бизнесом о кредитах на 7 млрд руб.**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 18 февраля 2021, Крупнейший банк Крыма с начала года договорился с бизнесом о кредитах на 7 млрд руб.**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 18 февраля 2021, Крупнейший банк Крыма с начала года договорился с бизнесом о кредитах на 7 млрд руб.**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 18 февраля 2021, Крупнейший банк Крыма с начала года договорился с бизнесом о кредитах на 7 млрд руб.**

[**https://www.crimea.kp.ru/daily/27241/4369718/**](https://www.crimea.kp.ru/daily/27241/4369718/)

[**Crimea-news.com, Симферополь, 18 февраля 2021, С начала года крымские предприниматели взяли 7 миллиардов рублей кредитов на развитие бизнеса**](https://crimea-news.com/society/2021/02/18/760866.html)

РБК (t.rbc.ru), Тюмень, 18 февраля 2021

В Тюмени застройщики ради прибыли вытесняют риелторов с рынка продаж

Затраты на работу с агентствами недвижимости исчисляются десятками миллионов рублей

В последнее время на рынке недвижимости Тюмени наметился новый тренд - застройщики отказываются от работы с риелторами при продаже новостроек. Так, группа ПИК - крупнейший российский девелопер, возводящий жилые комплексы (ЖК) в 9 регионах страны, включая Москву, Санкт-Петербург, Тюмень и Екатеринбург - разослала своим партнерам письма, в которых предупредила, что с 1 марта прекращает сотрудничество с агентствами недвижимости и брокерскими компаниями.

Причин такого выбора несколько. Во-первых, когда есть большой спрос на недвижимость из-за введения льготных программ, то нет смысла платить посреднику. Во-вторых, пандемия заставила многие компании пересмотреть и сократить свои расходы. Потому девелоперы предпочитают продавать квартиры чуть дольше, но самостоятельно, экономя на комиссии агентствам десятки миллионов рублей.

ПИК в Тюмени строит ЖК "Озерный парк" в районе Дома Обороны. Продажами квартир от застройщика и в нашем городе, и по всей стране занималась компания "Этажи", ее пресс-секретарь Иван Камельских кратко прокомментировал: "На сегодняшний день никаких официальных данных по приостановке работы с компанией ПИК у нас нет".

Из собственных источников РБК Тюмень стало известно, что ПИК значительно снизил комиссию для агентств недвижимости. "При таких условиях, в которые они поставили риелторов, выгоднее вовсе не заниматься продажами", - пояснил собеседник.

ПИК - не первая компания, отказывающаяся от услуг посредников в продаже квартир. Так, группа компаний "Энко", строящая в Тюмени жилые районы "Айвазовский", "Никольский", "Преображенский", "Шоколад", уже второй год работает без риелторов. Директор по информационной политике ГК "Энко" Вадим Толчеев рассказал:

"Мы не сотрудничаем с риелторами и не собираемся прибегать к их услугам. Разница во времени реализации недвижимости небольшая: например, с агентствами мы продаем определенный объем квартир за 12 месяцев, а самостоятельно - за 14. Зато на комиссии в год можно сэкономить от 30 до 60 млн рублей. А если брать 2020 год, когда продажи в разы выросли из-за госпрограмм, то выгода у застройщиков региона могла доходить до ста миллионов".

Похожая модель и у ПСК Дом девелопмент, который возводит в областной столице мкрн "Правобережный", "Да.Квартал Республика" и "Да.Квартал Централь".

Читайте на РБК Pro

Психолог Грант Хэлворсон: на какой вопрос на собеседовании можно солгать Что ведет к забвению массовых брендов и как компаниям этому противостоять Первые триллионеры: кто дышит в спину Илону Маску и Джеффу Безосу Люди в яме: почему компании в России недовольны каждым вторым сотрудником

"Мы работаем как с покупателями, так и с агентами по недвижимости. Отличие нашей модели в том, что агент не получает комиссионных от застройщика, его услуги оплачивает тот, кто ими воспользовался - покупатель новостройки, - комментирует Егор Добрынин, коммерческий директор ПСК Дом девелопмент. - Ряд крупных застройщиков Тюмени вместе с ПСК Дом изменили формат работы с агентствами примерно 2 года назад.

Мало кто осознавал, что это была подготовка к кардинально новой модели работы через эскроу-счета. Ведь в старой парадигме проценты риелтору выплачивались из тех реальных денег, которые оказывались на счету застройщика после продажи квартиры. В текущей реальности у застройщика нет доступа до средств на эскроу-счетах, но есть кредит и выплата агентству недвижимости теперь должна происходить из него.

Можно сделать вывод: именно покупатель новостройки де-факто оплачивает комиссионные риелтора, умноженные на процент по кредиту в проектном финансировании. То есть цена квадратного метра для покупателя будет ниже в жилом комплексе, реализующемся без посредников. Из четверки самых успешных застройщиков города двое работают без выплаты посредникам, а у двоих более половины продаж проходит с участием агента. Средняя цена метра в сопоставимых локациях у вторых выше на 5 тысяч рублей и более".

Однако не все девелоперы готовы отказаться от услуг агентств недвижимости. Например, ГК "Меридиан", использует оба канала продаж: самостоятельно и через риелторов. "Нужно сказать, что мы никогда не прерывали отношения с партнерами. Эффективные продажи для нас - это симбиоз прямых и партнерских. Мы сотрудничаем только с теми агентствами, которые оказывают полный цикл сопровождения клиента, от подбора объекта до регистрации договора, приветствуется, если риелтор так же сопровождает клиента на получении ключей.

Сотрудник отдела продаж с риелтором делают одно дело - чтобы клиент, приобретая жилье, остался доволен выбором и рекомендовал застройщика и риелтора друзьям и знакомым, ведь это в том числе цель как компании девелопера, так и агентства".

Сами же риелторы ссылаются на то, что они могут предоставить покупателю гораздо больший выбор вариантов потенциального жилья или коммерческой недвижимости. "Сотрудничество риелторов и застройщиков значительно упрощает и ускоряет выбор квартир потенциальными покупателями, поскольку исключает необходимость клиента обращаться отдельно к каждому застройщику и договариваться о просмотре. Плюс риелтор обеспечивает независимый обзор всех представленных на рынке новостроек, не ограничиваясь только отдельно взятой локацией", - комментирует руководитель пресс-службы федеральной компании "Этажи" Иван Камельских.

[**https://t.rbc.ru/tyumen/18/02/2021/602e34859a7947760834ba8a**](https://t.rbc.ru/tyumen/18/02/2021/602e34859a7947760834ba8a)

Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 18 февраля 2021

Переход на проектное финансирование принес девелоперам финансовую уверенность в завтрашнем дне

Но добавил забот об отчетности и контроле со стороны банков

Банкиры, в свою очередь, изучают строительные технологии, далеко не все готовы кредитовать строительство жилья. Но опыт взаимодействия постепенно накапливается.

Трое в лодке

Новые правила игры отлучили застройщиков от денег дольщиков до завершения строительства и перевели на проектное финансирование. Обсуждая поначалу пугающие нововведения, девелоперы нередко говорили, что они с дольщиками находятся "в одной лодке". Теперь в одной лодке уже трое, и банк становится, по сути, рулевым. Ведь он не просто обеспечивает финансирование проекта, но и в случае неудачи рискует деньгами, тогда как дольщики "выведены из-под удара". "Плюсом новой модели для покупателей является то, что в случае, если проект не будет реализован, средства со счетов эскроу им будут возвращены. Сейчас основной риск остается на банке", - описывает новый расклад вице-президент Сбербанка Сергей Бессонов.

Замещение на рынке проектов, которые реализуются по старой схеме, проектами с эскроу происходит быстро. Новые правила действуют с июля 2019 г., и уже в октябре 2020-го доля зарегистрированных столичным Росреестром договоров на первичном рынке с привлечением эскроу-счетов от общего числа оформленных ДДУ достигла 50%, к концу года - увеличилась до 54%. Всего в 2020 г. в Москве зарегистрировано 44 912 ДДУ с использованием счетов эскроу - в пять с половиной раз больше, чем годом ранее (8195). "Доля застройщиков, которые перешли на проектное финансирование, устойчиво растет", - отметила на конференции "Итоги рынка недвижимости" замруководителя Управления Росреестра по Москве Мария Макарова.

Лидер рынка финансирования строительства жилья (данные наш.дом.рф) - Сбербанк - два года подряд удваивает портфель проектного финансирования жилой недвижимости, по состоянию на 1 января 2021 г. это 857 млрд руб.

Всего по статистике, опубликованной на сайте ЦБ РФ, на 1 декабря 2020 г. в стране действовало 2026 договоров проектного финансирования на сумму 2167,9 млрд руб., в Москве - 250 договоров на сумму 977 549 млн руб., в Московской области - 119 договоров на сумму 191 362 млн руб.

По подсчетам "Ведомостей" на основании данных портала наш.дом.рф, доля домов, которые строятся в Москве и продаются по схеме с эскроу-счетами, в феврале 2021 г. приблизилась к 45%, в Московской области - 47%, а по РФ - 54,5%. Для сравнения, годом ранее доля проектов с эскроу составляла соответственно 26, 28 и 29%.

Новые партнеры

С одной стороны, стройка теперь бесперебойно обеспечивается деньгами, с другой - у девелопера появился ключевой партнер, с которым необходимо постоянно взаимодействовать. Но опыт такого взаимодействия и проектного финансирования есть далеко не у всех застройщиков, даже из тех, у кого за плечами сотни тысяч квадратных метров жилья. Например, ГК "А101", как рассказал руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами Анатолий Клинков, до перехода на работу по эскроу-счетам не привлекала прямых проектных кредитов, строительство велось на собственные средства и на деньги дольщиков. Возводила объекты на собственные средства и ГК ФСК, не пользовались проектным финансированием в ГК "Гранель" и еще ряд застройщиков. Другие компании использовали банковское кредитование, но объемы привлеченных финансов после 1 июля 2019 г. выросли значительно.

"Ставка по проектному финансированию плавающая и зависит от того, сколько денег из предоставленной кредитной линии застройщик выбрал и сколько у него лежит на эскроу-счетах. В начале работы по новым правилам исходная ставка была около 12-14%. На сегодняшний день максимально возможная ставка по проектному кредиту - 7,75% годовых (ключевая ставка ЦБ плюс 3,5%), такой она будет при пустых или мало наполненных эскроу-счетах. Если проект хорошо продается, ставка довольно скоро может снизиться до 1%. Чтобы корректно сравнить со старыми условиями, надо смотреть на среднюю ставку в период от начала строительства дома до его ввода в эксплуатацию: раньше она составляла в среднем 5-7%, а сейчас - 4-5%".

Анатолий Клинков

руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК "А101":

"При работе со спецсчетами девелоперы брали кредиты только в случае кассового разрыва, в среднем это было от 15 до 50% бюджета проекта. Для проектов с эскроу банк предоставляет до 90% бюджета проекта", - говорит директор департамента финансов ГК "Инград" Петр Барсуков. "Кредитный портфель у застройщика стал больше в абсолютных величинах", - резюмирует Бессонов. Ставка по кредиту с эскроу на стадии строительства для застройщиков в среднем в 2 раза ниже рыночной, но в целом зависит от темпов продаж, добавляет он.

Отчет и контроль

Среди основных изменений в работе девелоперы единодушно называют многократное усиление контроля со стороны банков. "С переходом в новую реальность застройщики вынуждены допустить банки-партнеры фактически во все сферы, вплоть до согласования условий конкретных ДДУ в части финансовой модели. Учитывая, что строительство жилых комплексов связано с большими рисками, банки полностью берут на себя контроль над проектом, что ранее было исключительно зоной ответственности застройщиков, - рассказывает гендиректор IKON Development Антон Детушев. - Помимо того что теперь сотрудники банка совершают выезды на строительную площадку, они также могут проводить мониторинг продаж и строительства. В хозяйственной деятельности есть некоторые ограничения, в том числе процедура корпоративного контроля, предполагающая согласование крупных договоров и изменение учредительных документов".

Участие кредитной организации в проекте начинается еще на этапе его подготовки. По словам Ольги Тумайкиной, коммерческого директора ГК ФСК, еще до заключения кредитного договора банк рассматривает и утверждает бизнес-план, в который входят такие показатели, как темпы строительства и продаж, маркетинговая и ценовая политика, а также вся затратная часть строительства. Помимо этого банк подтверждает цену и темпы продаж, отношение объема продаж к сумме кредита с процентами должно сохраняться на уровне не менее 1,25, добавляет Андрей Пахоменков, управляющий директор группы "Самолет".

В дальнейшем, как рассказывает Алексей Мирошников, финансовый директор ГК "Пионер", банки контролируют соблюдение прописанных ковенантов. В частности, если девелопер строит медленнее указанного темпа, этот фактор необходимо согласовывать с банком. Ускоренный темп строительства также может оказаться не хорош. "В случае превышения плана финансирования (более быстрого строительства) потребуется дополнительно согласовывать новый бизнес-план", - комментирует директор по инвестициям Capital Group Анатолий Романцов.

Помимо этого эксперты отмечают контроль над расходами застройщиков. "Банки контролируют всю расходную часть - в квалифицированной оценке финансовой модели проекта был основной смысл реформы, - говорит Клинков. - Кроме того, у ряда крупных банков разработаны эффективные системы банковского сопровождения, которые позволяют контролировать авансирование". Все заявки на выборку денежных средств проверяются на предмет целевого использования, подтверждает Мария Волкова, финансовый директор компании "Главстрой-регионы". Некоторые кредиторы, по словам Мирошникова, активно используют практику применения отдельных банковских счетов с повышенным уровнем контроля операций.

Отчетность девелопера, по словам заместителя финансового директора ГК "Гранель" Юрия Черноиванова, также выросла в несколько раз: графики строительства, реализации жилья, фотоотчеты, данные о выполнении показателей необходимо предоставлять ежемесячно и ежеквартально. В подготовке отчетов принимают участие финансисты, строители, юристы, бухгалтеры, специалисты отдела продаж. "Нагрузка возросла у казначейства и у финансовых менеджеров, опосредованно также и у строительного департамента", - подтверждает Романцов.

Помимо нового объема отчетности повышенная нагрузка связана еще и с тем, что формы и порядок предоставления ее в разные банки не унифицированы, считает руководитель направления по нормативному обеспечению и налогообложению Московского территориального управления группы "Эталон" Алексей Дыков. И чем шире круг банков, в которых девелопер привлекает проектное финансирование, тем с большим количеством регламентов приходится работать. В том числе по этой причине застройщики стараются работать с ограниченным пулом финансовых организаций в части эскроу, добавляет он.

Рычаги воздействия

Столь тщательный контроль осуществляется не ради статистики. У кредитора есть несколько рычагов воздействия, среди них - изменение процентной ставки, штрафные санкции, ограничение финансирования при невыполнении тех или иных условий, рассказывает Черноиванов: "Кроме того, в любом проекте есть и поручители, и залогодатели (от застройщика), которые несут ответственность за выполнение условий кредитного договора".

Любую задержку сроков потребуется обосновать, а также пересогласовать бизнес-план - для застройщика это в любом случае означает увеличение процентной нагрузки на проект, подчеркивает Романцов.

В качестве "высшей меры" применяется прекращение кредитования. Что, по словам Клинкова, было и остается самой действенной санкцией. Ведь она фактически приводит к остановке строительных работ на объекте. Детушев добавляет, что в случае ограничения или остановки банком выборки средств застройщик будет вынужден вкладывать в проект собственные деньги.

Правда, остановка финансирования - палка о двух концах. Ведь в предельном случае полной заморозки проекта дольщики получат средства с эскроу-счетов, а банк останется один на один с проблемным активом, говорит сотрудник одного из московских банков, пожелавший остаться неназванным: "Поэтому в каждом конкретном случае банк вынужден решать, стоит ли применять санкции, взвешивая собственные потери при негативном развитии событий. Иногда, понимая, что застройщик вышел на финишную прямую, банк может, напротив, предоставить дополнительные средства для завершения проекта".

Новые специальности

Переход на проектное финансирование затронул и штатное расписание: "специалисты по взаимодействию" оказались нужны обоим активным участникам этой гребли. О наборе новых сотрудников и даже формировании новых отделов по взаимодействию с банками рассказали в ФСК, в компаниях "Главстрой-регионы", "Гранель" и др. "Если раньше в среднем финансовый менеджер мог вести до пяти проектов, то сейчас, ввиду роста отчетности, до трех проектов с банковским финансированием", - делится Романцов.

Финансовые организации также нанимают в штат сотрудников, которые обладают специальными строительными навыками и знаниями. "Сотрудник банка выезжает на стройплощадку, он должен хорошо разбираться в технологиях, уметь оценить качество, примерный объем стройматериалов и многое другое, - говорит представитель банка. - Например, был допущен строительный брак. Как этот брак скажется на всем здании, сколько средств и времени потребуется на его исправление, - на основании этой информации будут приниматься дальнейшие решения об изменениях в финансовой модели проекта, продолжении или приостановке финансирования проекта, дополнительном кредитовании и т. д.".

Конечно, опыт работы с застройщиками у крупных банков был и раньше. Например, Сбербанк и до внедрения нового механизма занимался проектным финансированием жилья во всех субъектах РФ. Поэтому, как рассказал Бессонов, в структуре существенных организационных изменений не произошло. Однако штат кредитных специалистов и строительных экспертов управлений финансирования недвижимости был увеличен на 20%.

Банк Дом.РФ в прошлом году даже разработал собственную образовательную программу, которая готовит сертифицированных специалистов по проектному финансированию для банковского и строительного секторов. Выпускниками уже стали 38 человек.

Шаги навстречу

По большому счету перестройка потребовалась всем, прогресс во взаимодействии отмечают и девелоперы, и финансисты. "При переходе на новую модель из-за отсутствия у большинства застройщиков опыта работы с банками возникали сложности при сборе пакета документов и подготовке финансовой модели, но сейчас мы видим существенный прогресс, - утверждает Бессонов. - Так, в прошлом году одобрено на треть больше заявок, чем в 2019 г.".

"Структура проектного финансирования по старым схемам, когда не было ограничений на привлечение средств дольщиков, предполагала использование механизма кэш-свип: проектное финансирование привлекалось параллельно с продажами и с каждого проданного квадратного метра происходило сокращение долга в размере залоговой стоимости (около 60%). Как следствие, на рынке часто можно было встретить ситуацию, когда темпы продаж превышали темпы выборки кредита и задолженность могла отсутствовать. Новые правила означают, что застройщик, получая проектное финансирование, приносит в банк бесплатное фондирование. Данные пассивы позволяют банку существенно снизить процентную ставку - вплоть до 0 в случае двукратного превышения продаж над долгом".

Андрей Пахоменков

управляющий директор группы "Самолет":

Банки также совершенствуются. На сегодняшний день уже сформирован пул банков, которые эффективно наладили внутренние процессы в части заключения соглашений с девелоперами и последующего сопровождения проекта. "Они понимают нужды девелоперов и свои задачи, при оценке проектов фокусируются на основных рисках, помогают оформить документы - проще говоря, у них есть полноценный клиентский сервис, который оказывает девелоперам важную поддержку", - рассказывает Клинков. "Мы постоянно развиваем наши online-сервисы, которые позволяют предоставлять проектное финансирование вне зависимости от физического присутствия филиальной сети банка, такие как личный кабинет застройщика, удаленное открытие эскроу, заключение договоров с помощью ЭЦП", - рассказали в пресс-службе банка Дом.РФ.

Участники рынка надеются на то, что правила взаимодействия будут едины и понятны для всех. Критерии оценки уровня кредитоспособности застройщика и требования к проекту, который претендует на проектное финансирование, едины для всех и максимально конкретны, рассказывает Дыков. По его словам, в настоящее время профессиональное сообщество совместно с регуляторами ведет работу "по унификации пакета документов, шаблонов и сроков предоставления банкам отчетов о реализации проекта на основе проектного финансирования". Пока единого решения нет, признает эксперт.

Главное - это доверительное партнерство, уверен директор департамента продаж "Интеко" Павел Лепиш. "Отделы продаж девелоперов опираются на согласованную финансовую модель. В случае если нужны дополнительные мотивирующие бонусы для покупателей, стимулирующие акции и другие маркетинговые активности, уведомляют об этом банк. Если это укладывается в параметры проекта финансирования, банк не препятствует проведению таких мероприятий", - приводит пример Лепиш.

"Однако большинство банков пока вообще не готовы к работе с девелоперами в формате эскроу-кредитов, - считает Клинков. - Как правило, у них нет понимания девелоперского бизнеса, внутренние процессы чрезмерно забюрократизированы, отсутствует необходимая автоматизация. Это сильно затрудняет процесс строительства, которому необходим постоянный денежный поток. Поэтому при работе с такими банками девелоперу действительно приходится раздувать штат только для того, чтобы поддерживать нужную скорость и порядок документооборота. В этом смысле проще и эффективнее сменить банк".

Мнение девелопера подтверждается цифрами. 96 банков уполномочены финансировать строительство жилья, продающегося через счета эскроу, но на портале наш.дом.рф представлено не более 30. Лишь 10 из них открыли проектное финансирование более чем десятку застройщиков, и лишь 8 банков кредитуют строительство жилья в 10 и более регионах.

Представители банков, в свою очередь, замечают, что кредитование строительства не является столь уж лакомым куском. "Во-первых, требуется создавать отдельное направление, в котором будут работать специалисты по строительству. В случае кредитования большинства видов бизнеса особой специализации именно в этом направлении от менеджера не требуется, - рассказал "Ведомостям" представитель одного из частных банков. - Во-вторых, строительство - высокорисковая сфера, в том числе и потому, что реализация проекта может занимать годы, в течение которых может произойти экономический кризис, незапланированный рост себестоимости, падение спроса на жилье и т. д. И если раньше застройщик пользовался деньгами дольщиков и брал в кредит в лучшем случае 10-20% от всей вложений в строительство, то сейчас размер проектного финансирования может составлять до 90%. И даже если весь этот объем обеспечен деньгами, которые лежат на эскроу-счетах, при замораживании строительства эти деньги будут возвращены дольщикам. Таким образом, недострой становится проблемой банка. По всем этим причинам частные банки не слишком охотно занимаются проектным финансированием, в основном этот продукт развивают банки с госучастием".

Но новая система разрабатывалась ради дольщиков - чтобы не было новых обманутых. На сегодняшний день в Едином реестре проблемных объектов 2861 дом с жилой площадью 17 017 000 кв. м от 1085 застройщиков в 74 регионах страны. И есть все основания надеяться, что совместными усилиями девелоперов и банков эти цифры больше не будут расти.

Девелоперы под присмотром

Участие кредитной организации в проекте начинается еще на этапе его подготовки

[**https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/02/15/858082-perehod-proektnoe**](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/02/15/858082-perehod-proektnoe)

**Похожие сообщения:**

[**https://news.myseldon.com/ru/news/index/245856347**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245856347)

ГТРК Самара, Самара, 18 февраля 2021

Как избежать подорожания жилья в Самарской области

Проблему обсудили в Самарской Губернской Думе

За последние 2 года, в губернии, объем ввода в эксплуатацию жилья в многоквартирных домах снизился на 54%. Об этом было заявлено в четверг, 18 февраля, на заседании комитета по строительству Самарской Губернской Думы.

Представители Министерства строительства региона разъяснили, что уменьшение показателей произошло по нескольким причинам: переход девелоперов на работу с инструментами проектного финансирования, а также падения спроса на жилье, и, как следствие, снижения активности застройщиков и меньшее количество выданных разрешений на строительство. При этом в минстрое подчеркивают, что ситуацию со снижением спроса удалось не только стабилизировать, но и улучшить. Если к концу 2019 года фиксировались 300 тыс. кв. метров не реализованного жилья, то в конце 2020 осталось в 10 раз меньше, только 30 тыс. кв. м.

В свою очередь парламентарии высказали опасение, что цены на квадратные метры могут значительно вырастит, так как в России благодаря введению льготной ипотеки, спрос на жилье увеличился, а строители рискуют не обеспечить всех желающих новыми квартирами.

В итоге было принято решение, собрать повторное заседание комитета, на котором будут предприняты конкретные меры по увеличению темпов ввода в строй нового жилья.

[**https://tvsamara.ru/news/kak-izbezhat-podorozhaniya-zhilya-v-samarskoi-oblasti/**](https://tvsamara.ru/news/kak-izbezhat-podorozhaniya-zhilya-v-samarskoi-oblasti/)

**Похожие сообщения:**

[**Антикоррупционное агентство МАНО24 (mano24.ru), Самара, 19 февраля 2021, Главу Минстроя Самарской области попросили отчитаться о работе перед депутатами губдумы**](http://mano24.ru/2021/02/19/glavu-minstroya-samarskoj-oblasti-poprosili-otchitatsya-o-rabote-pered-deputatami-gubdumy/)

[**БезФормата Тольятти (tolyatti.bezformata.com), Тольятти, 19 февраля 2021, Главу Минстроя Самарской области попросили отчитаться перед губдумой**](https://samara.bezformata.com/listnews/glavu-minstroya-samarskoy-oblasti/91377325/)

[**ГТРК Самара, Самара, 19 февраля 2021, Главу Минстроя Самарской области попросили отчитаться перед губдумой**](https://tvsamara.ru/news/glavu-minstroya-samarskoi-oblasti-poprosili-otchitatsya-pered-gubdumoi/)

[**Лента новостей Самары (samara-news.net), Самара, 19 февраля 2021, Главу Минстроя Самарской области попросили отчитаться перед губдумой**](http://samara-news.net/society/2021/02/19/219346.html)

[**Лента новостей Самары (samara-news.net), Самара, 18 февраля 2021, Как избежать подорожания жилья в Самарской области**](http://samara-news.net/society/2021/02/18/219216.html)

[**БезФормата Самара (samara.bezformata.com), Самара, 18 февраля 2021, Как избежать подорожания жилья в Самарской области**](https://samara.bezformata.com/listnews/izbezhat-podorozhaniya-zhilya-v-samarskoy/91351352/)

Business FM (bfm.ru), Москва, 18 февраля 2021

Аналитики ВТБ не ожидают роста цен на недвижимость выше инфляции в 2021 году

Рост цен замедлится и не превысит 4%, прогнозирует "Метр квадратный" - проект группы ВТБ. Согласны ли с этим другие участники рынка?

В этом году рост цен на недвижимость в России замедлится и не превысит уровень инфляции в 4%. Такой прогноз сделали в компании "Метр квадратный" - это проект группы ВТБ.

Стабилизации рынка будет способствовать в том числе сокращение инвестиционного спроса и повышение объемов ввода нового жилья, комментирует гендиректор компании "Метр квадратный" Вячеслав Дусалеев.

Вячеслав Дусалеев гендиректор компании "Метр квадратный" "В прошлом году, несмотря на то что был достаточно большой дефицит рабочей силы на стройплощадках, объем ввода жилья в эксплуатацию практически не снизился по сравнению с 2019 годом: в стране было введено 80 млн квадратных метров. Банки научились выдавать быстро проектное финансирование, застройщики научились быстро предоставлять необходимую документацию. И в сентябре этого года планируется довольно значимая либерализация в строительных стандартах. Это все, конечно, позволит наращивать объемы строительства и ввода жилья в эксплуатацию. Плюс есть достаточно большой пул инвестиционных квартир, то есть те люди, которые в прошлом году покупали квартиру для так называемой спекуляции, чтобы через год, через какое-то время ее перепродать. Этот пул квартир точно так же выйдет на рынок, мы ожидаем, что в этом году люди начнут фиксировать свою прибыль. Мы ожидаем, что будет перераспределение спроса с рынка новостроек на вторичный рынок, который в целом, если посмотреть по динамике, отстал по росту цен. Это что касается предложения. Что касается спроса на недвижимость, как нам кажется, инвестиционный спрос достаточно сильно был удовлетворен в прошлом году, и сейчас с целью инвестиций нужно грамотно, внимательно считать, стоит ли квартиру приобретать для инвестиционных целей".

О другом сценарии для рынка недвижимости говорит руководитель проекта Dataflat Александр Пыпин.

Александр Пыпин руководитель проекта Dataflat "Налоги на вклады и налоги на ценные бумаги, плюс снижение ключевой ставки, что привело к снижению доходности вкладов, - все это привело к тому, что население усиленно бежало из банковских вкладов наличных денег. Куда-то нужно было бежать, и оно побежало в недвижимость. С другой стороны, государство объявило льготу на ипотеку. Мало того, что люди начали спасать свои денежные средства, люди еще начали усиленно брать кредиты, поскольку они дешевые, и опять же покупать жилье. Берешь под 6,5% годовых - получаешь актив, который подорожал разом на 20%. Всем понятно, что это выгодно и интересно. Что будет в этом году, опять же очень сильно зависит от действий государства. Если оно будет продолжать такую же политику, когда так или иначе растут налоги на свободные денежные средства, и при этом будет активно поддерживать развитие кредитования, то рост цен на жилье может продолжиться, тем более что у нас год так или иначе выборный, а это означает, что государство явно или неявно постарается поддержать население перед выборами так или иначе рублем, что тоже, в свою очередь, может создать дополнительный спрос на рынке недвижимости".

Ранее на этой неделе президент поручил правительству подготовить к 31 марта предложения по продлению программы льготной ипотеки до 2024 года.

[**https://www.bfm.ru/news/465322**](https://www.bfm.ru/news/465322)

Квадратный метр (metrtv.ru), Екатеринбург, 18 февраля 2021

Девелоперы Урала берут реванш за прошлогодний провал. В январе ввод жилья вырос в три с половиной раза

В январе 202й года компании, а также частные застройщики Свердловской области ввели в эксплуатацию 169,9 тыс. кв. м жилья. Это в 1,7 раза больше, чем в том же месяце 2020 года - сообщает Свердловскстат.

Если учесть только ввод жилья компаниями застройщиками (без учета индивидуальных домов), то статистика будет просто ошеломляющая. В январе 2020 года на Среднем Урале было введено 25,2 тыс. кв. м многоквартирных домов. А в январе 2021 года ввод таких домов составил 85,7 тыс. кв. м. Это означает рост в 3,4 раза.

Что касается частных застройщиков, то они тоже улучшили показатели, но не так радикально. В январе 2021 года в Свердловской области было сдано частных домов общей площадью 84,2 тыс. кв. м. Это на 14% больше, чем в январе 2020 года.

Как ранее сообщал METRTV.ru, по итогам 2020 года в целом, компании-застройщики показали падение объемов ввода жилья. По данным Росстата, на Среднем Урале в 2020 году было введено в эксплуатацию 1 338,8 тыс. кв. м. многоквартирных домов. Для сравнения, в 2019 году объем ввода составил 1 446,7 тыс. кв. м. То есть объем ввода многоквартирных домов снизился на 7,46%.

В качестве основной причины падения застройщики называют переход долевого строительства на эскроу-счета и проектное финансирование. Вторым проблемным моментом стал COVID-19. Из-за коронавируса возросли коэффициенты рисков, применяемые банками, ставка дисконтирования поднялась с 10-15% до 20%, что стало стоп-фактором для запуска даже вполне рентабельных проектов.

Кстати, частные застройщики показали в 2020 году рост ввода в размере 7%.

[**https://www.metrtv.ru/news/14573**](https://www.metrtv.ru/news/14573)

Лента новостей Ярославля (yaroslavl-news.net), Ярославль, 18 февраля 2021

В Ярославской области число ипотечников увеличилось почти на треть

13 350 ипотечных кредитов на общую сумму в 25,8 миллиардов рублей взяли жители Ярославской области в прошлом году. Таким образом, количество оформленных ипотек выросло на 30 процентов.

Средний размер ипотечного кредита в 2020 году составил 1,9 миллионов рублей, средний срок погашения - 18,2 лет. Общий долг ярославских ипотечных заемщиков на начало 2021 года был на уровне 55,4 млрд рублей. 99 % ипотечных кредитов гасится ярославцами своевременно.

- Несмотря на все сложности прошедшего года мы отмечаем значительный рост ипотечного рынка в регионе, который был обусловлен, прежде всего, действием государственной льготной программы, принятой как мера поддержки для граждан и строительной отрасли, - отметил управляющий ярославским отделением Банка России Владимир Алексеев.

В Банке России считают, что активизации ипотечного рынка способствовала также и новая система долевого строительства. На начало 2021 года жителями региона было открыто в банках 1113 счетов-эскроу, на которых было размещено 2,9 млрд рублей. По новой схеме уже построены и сданы ярославским дольщикам 350 квартир.

[**http://yaroslavl-news.net/economy/2021/02/18/191161.html**](http://yaroslavl-news.net/economy/2021/02/18/191161.html)

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 18 февраля 2021

Что будет с ценами на жилье в Москве при снижении курса рубля

Эксперты рассказали, как ослабление рубля может отразиться на рынке жилья: будут ли россияне скупать квартиры, пытаясь сохранить свои сбережения, и что будет с ценами.

Последние две недели курс рубля снова снижается. Если 14 января на Московской бирже доллар стоил 73,2 руб., а евро - 89 руб., то сегодня, 2 февраля, - 75,9 руб. и 91,57 руб. соответственно. Чем ближе евро к психологической отметке в 100 руб., тем сильнее начинают нервничать инвесторы.

Спросили у экспертов, насколько реален сценарий укрепления евро до 100 руб. и как на это отреагирует рынок жилья.

Евро по 100 рублей - насколько это реально

В кризис не раз российский рубль демонстрировал высокую волатильность. 2020 год для российский валюты складывался особенно непросто, поскольку на фоне общемировой неопределенности из-за COVID-19 против него сошлись сразу несколько негативных факторов.

Валютные колебания - 2020

Первый валютный шок произошел в марте 2020 года. Тогда из-за развала сделки ОПЕК+ и первой волны COVID-19 доллар преодолел планку в 75 руб., а евро достиг 85 руб. После этого рубль частично отыграл потерянное, но летом началась новая волна волатильности и сохранить рост российская валюта не смогла. К ноябрю евро перешагнул отметку в 94 руб., а доллар подорожал до 80,8 руб.

По мнению аналитиков, рост курса евро до 100 руб. в этом году возможен - но только при усилении негативных факторов. "Ситуация, когда евро будет стоить 100 руб., относится к негативному сценарию, который предполагает дальнейшее ухудшение эпидемиологической обстановки, повторные локдауны, падение цен на нефть, политический кризис", - пояснила аналитик ГК "Финам" Наталия Пырьева.

В краткосрочной перспективе укрепление евро до 100 руб. возможно только в стрессовой ситуации - например, из-за введения новых санкций или падения цен на нефть, отметил замдиректора группы суверенных рейтингов и макроэкономического анализа рейтингового агентства АКРА Дмитрий Куликов. Но в базовом сценарии среднегодовой курс рубля к евро в 2021 году будет существенно крепче - на уровне 85-90 руб., уточнил он.

Как отреагируют покупатели жилья

Даже если курс евро в ближайшее время преодолеет отметку в 100 руб., ценовых потрясений и ажиотажного спроса, как в 2020 году, это не вызовет. "В ситуации "1 евро = 100 руб." цены на жилье не претерпят существенных изменений по сравнению с "1 евро = 90 руб.". Фактор девальвации рубля уже в значительной степени отыгран рынком. Многие сделки в прошлом году прошли именно из-за ослабления национальной валюты", - отметил руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов, который допускает рост курса евро до 100 руб. в 2021 году.

Эти аргументы разделяют в рейтинговом агентстве АКРА. "Эффект роста спроса на недвижимость, связанный с ослаблением рубля, уже был в значительной степени реализован в 2020 году, дополнительный рост евро на 10% к рублю вряд ли способен существенно повлиять на уровень спроса", - пояснил директор группы корпоративных рейтингов АКРА Василий Танурков.

Рынок жилья не зависит напрямую от курса валют: сделки заключаются в рублях, доходы продавцов и покупателей тоже рублевые, напомнил директор департамента вторичного рынка риелторской компании "Инком-Недвижимость" Сергей Шлома. Себестоимость строительства также не подорожает из-за небольшого роста курсов доллара или евро, пояснил он. Поэтому ждать серьезных изменений не стоит.

По мнению аналитика ГК "Финам", в случае повышения евро до 100 руб. люди будут покупать жилье, чтобы сохранить свои сбережения. Но спрос станет распределяться постепенно - сначала он сконцентрируется на новостройках, где есть льготная ипотека. Поскольку предложение ограничено, люди начнут переключаться на вторичный рынок. "Но в долгосрочной перспективе спрос на жилье может угаснуть из-за ограниченного предложения и снижения реальных доходов населения", - предполагает Наталия Пырьева.

Элитный сегмент будет наиболее чувствительным

В большей степени ослабление рубля повлияет на элитный сегмент жилья, покупатели и продавцы которого обычно хранят сбережения в долларах или евро. "При росте курсов валют этот сегмент иногда замирает - продавцы элитных объектов пытаются поднять цены пропорционально падению рубля, но покупатели из-за этого не соглашаются выходить на сделку", - отметил Сергей Шлома из "Инком-Недвижимости".

В массовом сегменте жилья спрос будет все реже реагировать на девальвацию рубля - накопления покупателей этого сегмента уже не такие, как в 2014 году, поэтому ослабление рубля, скорее, снизит их активность, считает управляющий партнер компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая. В секторе высокобюджетного жилья, напротив, слабый рубль будет стимулировать покупку квартир. "Держатели валютных сбережений, таким образом, станут конвертировать полученную на курсовой разнице прибыль в недвижимые активы", - пояснила она.

По мнению опрошенных редакцией аналитиков, о значительных изменениях на рынке недвижимости можно было бы говорить, если бы курс евро вырос на 20-30% - до 110-120 руб. Но и при таком развитии событий изменения были бы краткосрочными. "Ажиотажный спрос продолжается неделю-две, максимум месяц, а после этого на рынке недвижимости начинается период ослабления спроса и падения цен. Тем людям, которые без разбора покупали квартиры, приходится затем выставлять их на продажу по меньшей цене. Но в нынешнем году, по нашим прогнозам, подобной ситуации не предвидится", - добавил представитель "Инком-Недвижимости".

Когда евро был по 100

Курс евро уже пробивал отметку в 100 руб. в декабре 2014 года, и на рынке жилья наблюдался ажиотажный спрос на любые квартиры, напомнил Алексей Попов из ЦИАН. Но тогда этот скачок имел другой характер. Во-первых, курс евро на бирже держался всего несколько минут на уровне 100 руб. и уже в январе 2015 года опустился до 80 руб. Во-вторых, шесть лет назад евро укрепился до высоких рубежей после длительного нахождения на уровне 40 руб. - то есть произошла двукратная девальвация рубля. Сейчас для ослабления российской национальной валюты до 100 руб. за €1 достаточно 10%-ных колебаний, которые за последние годы наблюдались часто. Но это не приводило к ажиотажному спросу на рынке жилья: число сделок иногда увеличивалось, но больше "без разбора" квартиры не покупали.

Не евро единым

Значительное влияние на рынок жилья в 2021 году и цены будет оказывать не курс рубля и евро, а преодоление экономических последствий коронакризиса, снижающиеся доходы россиян и ставки по ипотечным кредитам.

"Курсы валют - не единственный фактор роста цен. В последние три года недвижимость дорожала на фоне снижения ипотечных ставок и реализации многолетнего отложенного спроса на жилье. Если ставки по ипотеке и дальше будут сокращаться, а покупатели сохранят высокую активность, то цены смогут повыситься даже при укреплении рубля", - отметила Мария Литинецкая. По ее мнению, ослабление рубля станет дополнительным фактором повышения цены - удорожание импорта повлияет на себестоимость строительства.

Провоцировать рост цен будет и сокращение предложения. В особенности это касается рынка новостроек, где из-за льготной ипотеки существенно снизилось число квартир на продажу. В результате перехода отрасли на схему продаж с использованием эскроу-счетов произошло заметное сокращение текущего портфеля строительства начиная с середины 2019 года. Это также продолжит оказывать поддержку ценам, считает Василий Танурков из АКРА.

Недвижимость не будет дешеветь, поскольку для этого нет объективных причин: себестоимость строительства увеличилась, спрос растет, а предложение сократилось, согласна аналитик ГК "Финам". Но пока ни о какой определенности на рынке речи не идет. "Если случится новый локдаун, а население потеряет еще часть доходов, из-за падения спроса девелоперам придется снижать цены. И наоборот, если льготная ипотека сохранится, а доходы сильно не просядут, это позволит застройщикам и дальше поднимать цены", - подытожила она.

[**https://www.irn.ru/articles/41365.html**](https://www.irn.ru/articles/41365.html)

Известия, Москва, 18 февраля 2021

Нескорый ход

Автор: Перевощикова Мария

Почему Москва и Петербург отстали по темпам строительства жилья

Москва и Петербург стали аутсайдерами по темпам стройки

Москва и Санкт-Петербург не вошли в десятку крупнейших регионов России по темпам строительства жилья. Об этом говорится в исследовании "Дом.РФ", с которым ознакомились "Известия". Среди лидеров по старту новых проектов - Приморский край, Тюменская область и Татарстан. В Приморье с конца 2019-го действует ипотека под 2%, что стимулирует активность девелоперов. Медленные же темпы появления новых проектов в столице обусловлены ограничительными мерами из-за пандемии, дефицитом рабочих, а также переходом на эскроу-счета. Поэтому пока доступность жилья там невысокая, говорят эксперты.

НА ПОСЛЕДНИХ РЯДАХ

На первом месте среди крупнейших регионов России по темпам запуска новых проектов строительства жилья в 2020 году оказался Приморский край. Об этом "Известиям" сообщили в аналитическом центре "Дом.РФ". В регионе в 2020 году начали реализовывать проекты площадью 520 тыс. кв. м жилья - 61% от объема всего строительства на начало года.

Помимо Приморья высокие темпы показали Воронежская (+49%, или 730 тыс. кв. м), Тюменская (+48%, 923 тыс. кв. м) области, Татарстан (+46%, 928 тыс. кв. м), Удмуртская Республика (+41%, 398 тыс. кв. м) и другие, рассказали в "Дом.РФ". Москва оказалась на 11-м месте (+26,2%, прирост 4,3 млн кв. м), а Санкт-Петербург - на 19-м (+12,6%, 1,6 млн кв. м), добавили там.

- В Москве объем предложения в новостройках на фоне высокого спроса сокращается третий год подряд. Параллельно снижается количество новых объектов. Основная причина - переход рынка новостроек на эскроу-счета и проектное финансирование, - сказал акционер, управляющий партнер ГК "Основа" Олег Колченко.

Переход увеличил срок оборачиваемости капитала застройщиков, привел к уходу с рынка сотен игроков в Москве и Подмосковье, пояснил он. Повышенный спрос в прошлом году только усугубил дисбаланс между спросом и предложением, добавил Олег Колченко. За год предложение в Москве уменьшилось на 18%, сказал управляющий партнер "ВекторСтройФинанса" Андрей Колочинский.

Также в столице невысокие темпы появления новых проектов объясняются приостановкой строек во время весеннего локдауна, увеличением времени на разработку проектной документации из-за ограничений, а также в связи с дефицитом рабочих из СНГ, отметил эксперт. В большинстве же регионов строительство останавливали только на тех площадках, где были зафиксированы нарушения санитарных норм, добавил Андрей Колочинский. Например, в Свердловской области во время пандемии стройки не закрывались, что позволило региону сохранить темпы жилищного строительства, сказал "Известиям" министр строительства и развития инфраструктуры области Михаил Волков.

Невысокий темп в Петербурге объясняется тем, что в 2019-м в преддверии реформы многие застройщики опережающими темпами начинали проекты, чтобы успеть пройти по старым правилам строительства без эскроу-счетов, объяснил заместитель руководителя аналитического центра "Дом.РФ" Никита Белоусов.

ДАЛЬНЕЙШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Москва и Петербург - крупнейшие в стране регионы по вводу жилья. В 2020 году в них построено 4,5 млн и 3,2 млн кв. м соответственно. Показатель объема стройки на душу населения тоже немал: в Москве строится 1,3 кв. м на человека, в Петербурге - 1,8 кв. м, сообщил Никита Белоусов. Но годовой ввод новостроек в Москве составляет только 0,4 кв. м на человека, указал управляющий партнер ГК "Страна Девелопмент" Дмитрий Колтунов.

- Поэтому вопрос доступности жилья в Москве стоит остро: здесь самый высокий уровень цен и низкая обеспеченность "квадратами" на душу населения, - выразил мнение совладелец холдинга "Группа "Родина"" Владимир Щекин.

В комитете по строительству Санкт-Петербурга "Известиям" сообщили, что в прошлом году город перевыполнил плановые нормативные показатели по вводу жилья, утвержденные для региона Минстроем. В 2020 году введено 3,4 млн кв. м жилой площади, а установленный показатель составлял 3,2 млн кв. м, добавили в ведомстве.

Но 1,6 млн кв. м новых проектов - это действительно мало, считает Дмитрий Колтунов. При вводе по 3 млн "квадратов" в год в Петербурге есть риск возникновения дефицита нового предложения и как следствие роста цен. За прошлый год стоимость жилья в городе уже выросла на 25%, указал он.

Высокую долю новых проектов в регионах объясняет изначально небольшое количество новостроек в сочетании с программой льготной ипотеки под 6,5%, отметила заместитель генерального директора компании MR Group Ирина Дзюба.

Активнее всего вели себя застройщики в Приморье благодаря дальневосточной ипотеке по ставке не более 2% годовых (действует с декабря 2019-го), сказал Никита Белоусов. При этом в регионе заметно выросли и цены на новостройки - до 18-24% за год, указал руководитель центра новостроек федеральной компании "Этажи" Сергей Зайцев.

Реализация дальневосточной ипотеки в любом случае может стать моделью для будущих мер господдержки рынка в регионах с недостаточным объемом нового предложения жилья, полагает Никита Белоусов. Чтобы стабилизировать рынок недвижимости в России, нужно надолго сохранить льготную ипотеку под 6,5% - в дальнейшем это остановит рост цен, считает директор по развитию ГК "А101" Дмитрий Цветов.

"Известия" направили запросы в Минстрой и крупные регионы.

В БОЛЬШИНСТВЕ РЕГИОНОВ СТРОИТЕЛЬСТВО ОСТАНАВЛИВАЛИ ТОЛЬКО НА ТЕХ ПЛОЩАДКАХ, ГДЕ БЫЛИ ЗАФИКСИРОВАНЫ НАРУШЕНИЯ САНИТАРНЫХ НОРМ В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ

**Похожие сообщения:**

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 18 февраля 2021, Нескорый ход: Москва и Петербург стали аутсайдерами по темпам стройки**](https://theworldnews.net/ru-news/neskoryi-khod-moskva-i-peterburg-stali-autsaiderami-po-tempam-stroiki)

[**Blog.sololaki.ru, Тбилиси, 18 февраля 2021, Нескорый ход: Москва и Петербург стали аутсайдерами по темпам стройки | Статьи**](https://blog.sololaki.ru/v-mire/novosti-neskoryy-hod-moskva-i-peterburg-stali-autsayderami-po-tempam-stroyki-stati.html)

[**Известия (iz.ru), Москва, 18 февраля 2021, Нескорый ход: Москва и Петербург стали аутсайдерами по темпам стройки**](https://iz.ru/1126182/mariia-perevoshchikova/neskoryi-khod-moskva-i-peterburg-stali-autsaiderami-po-tempam-stroiki)

[**https://www.fontanka.ru/2021/02/18/69773576/**](https://www.fontanka.ru/2021/02/18/69773576/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 19 февраля 2021, Петербург отстает по темпам ввода жилья. Весь рост пришелся на 2019 год, и теперь продают построенное**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/peterburg-otstaet-po-tempam-vvoda-jilya-ves-rost-prishelsya-na-2019-god-i-teper-prodayut-postroennoe/)

[**КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 19 февраля 2021, Петербург отстает по темпам ввода жилья. Весь рост пришелся на 2019 год, и теперь продают построенное**](https://ktostroit.ru/news/303323/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 февраля 2021, Петербург отстает по темпам ввода жилья. Весь рост пришелся на 2019 год, и теперь продают построенное**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245868231)

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 18 февраля 2021, Петербург отстает по темпам ввода жилья. Весь рост пришелся на 2019 год, и теперь продают построенное**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/news/68025545/)

[**https://www.fontanka.ru/2021/02/19/69776156/**](https://www.fontanka.ru/2021/02/19/69776156/)

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 19 февраля 2021, Объем строительных работ в Петербурге упал на 16%, но в январе в действие ввели в 2,1 раза больше квартир**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/news/68059897/)

[**https://spb.mk.ru/economics/2021/02/18/peterburg-otstal-ot-mnogikh-regionov-po-tempam-vvoda-novogo-zhilya.html**](https://spb.mk.ru/economics/2021/02/18/peterburg-otstal-ot-mnogikh-regionov-po-tempam-vvoda-novogo-zhilya.html)[**https://78.ru/news/2021-02-18/peterburg\_okazalsya\_v\_autsaiderah\_po\_tempam\_stroitelstva\_zhilya**](https://78.ru/news/2021-02-18/peterburg_okazalsya_v_autsaiderah_po_tempam_stroitelstva_zhilya)

[**https://finance.rambler.ru/realty/45841352-moskva-i-peterburg-pokazali-nizkie-tempy-stroitelstva/**](https://finance.rambler.ru/realty/45841352-moskva-i-peterburg-pokazali-nizkie-tempy-stroitelstva/)

[**MSN (msn.com), Москва, 18 февраля 2021, Москва и Петербург показали низкие темпы строительства**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/москва-и-петербург-показали-низкие-темпы-строительства/ar-BB1dMoyZ)

[**https://www.urbanus.ru/news/2021-02-18/nazvany-regiony-gde-poyavilos-bolshe-vsego-zhilykh-proektov-za-god**](https://www.urbanus.ru/news/2021-02-18/nazvany-regiony-gde-poyavilos-bolshe-vsego-zhilykh-proektov-za-god)

[**https://www.cian.ru/novosti-moskva-i-peterburg-okazalis-v-chisle-autsajderov-po-tempam-stroitelstva-zhilja-314934/**](https://www.cian.ru/novosti-moskva-i-peterburg-okazalis-v-chisle-autsajderov-po-tempam-stroitelstva-zhilja-314934/)

[**EMLS.ru, Санкт-Петербург, 18 февраля 2021, Москва и Петербург оказались в числе аутсайдеров по темпам строительства жилья (выборка сделана на сайте www.emls.ru)**](https://emls.ru/news/2014243.html)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 18 февраля 2021, Москва и Петербург оказались в числе аутсайдеров по темпам строительства жилья**](https://spb.cian.ru/novosti-moskva-i-peterburg-okazalis-v-chisle-autsajderov-po-tempam-stroitelstva-zhilja-314934/)

[**https://www.business-gazeta.ru/news/499707**](https://www.business-gazeta.ru/news/499707)

[**ИА Татар-информ (tatar-inform.ru), Казань, 18 февраля 2021, Татарстан обогнал Москву и Питер по темпам строительства жилья**](https://www.tatar-inform.ru/news/society/18-02-2021/tatarstan-obognal-moskvu-i-piter-po-tempam-stroitelstva-zhilya-5807469)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, Татарстан обогнал Москву и Питер по темпам строительства жилья**](https://news-life.pro/primorsky-krai/275844987/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 февраля 2021, Татарстан вошел в число лидеров по темпам строительства жилья, обогнав Москву и Петербург**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245841858)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, Татарстан вошел в число лидеров по темпам строительства жилья, обогнав Москву и Петербург**](https://news-life.pro/tatarstan/275811752/)

[**http://www.d-kvadrat.ru/novosti/11689**](http://www.d-kvadrat.ru/novosti/11689)

[**БезФормата Красногорское (krasnogorskoe.bezformata.com), с. Красногорское, 18 февраля 2021, Удмуртия заняла 5-е место в России по темпам строительства жилья**](https://ijevsk.bezformata.com/listnews/mesto-v-rossii-po-tempam-stroitelstva/91354431/)

[**https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/predlozhenie-novostroek-v-moskve-padaet-tretij-god-69191.php**](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/predlozhenie-novostroek-v-moskve-padaet-tretij-god-69191.php)

[**https://mossovetinfo.ru/news/gorod/eksperty\_otmechayut\_nizkie\_tempy\_stroitelstva\_zhilya\_v\_moskve\_/**](https://mossovetinfo.ru/news/gorod/eksperty_otmechayut_nizkie_tempy_stroitelstva_zhilya_v_moskve_/)

[**MosDay.ru, Москва, 18 февраля 2021, Эксперты отмечают низкие темпы строительства жилья в Москве**](http://mosday.ru/news/item.php?2928015)

[**https://ura.news/news/1052472355**](https://ura.news/news/1052472355)

[**Лента новостей Тюмени (tyumen-news.net), Тюмень, 18 февраля 2021, Регион УрФО вошел в тройку лидеров по темпам строительства**](http://tyumen-news.net/other/2021/02/18/174300.html)

[**Лента новостей Москвы (msk-news.net), Москва, 18 февраля 2021, Регион УрФО вошел в тройку лидеров по темпам строительства**](http://msk-news.net/other/2021/02/18/159758.html)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 18 февраля 2021, Регион УрФО вошел в тройку лидеров по темпам строительства**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/68011335/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 февраля 2021, Регион УрФО вошел в тройку лидеров по темпам строительства**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245829329)

[**https://iz.ru/1126279/2021-02-18/eksperty-obiasnili-nizkie-tempy-stroitelstva-zhilia-v-moskve-i-peterburge**](https://iz.ru/1126279/2021-02-18/eksperty-obiasnili-nizkie-tempy-stroitelstva-zhilia-v-moskve-i-peterburge)

[**News22.ru, Барнаул, 18 февраля 2021, Эксперты объяснили низкие темпы строительства жилья в Москве и Петербурге**](https://news22.ru/2021/02/18/eksperty-obyasnili-nizkie-tempy-stroitelstva-zhilya-v-moskve-i-peterburge.html)

Новый компаньон (newsko.ru), Пермь, 18 февраля 2021

В Пермском крае 60% сделок на рынке нового жилья происходит с использованием эскроу-счетов

По итогам 2020 года, доля сделок на рынке первичного жилья в Пермском крае с использованием эскроу-счетов составила 60%. Об этом сообщает ЦИАН.

Всего за год было оформлено 13,4 тыс. сделок по договорам долевого участия (рост по сравнению с 2019 годом - на 4,9%), из них 8 тыс. - с эскроу-счетами.

При этом, в масштабах всей России, спрос на первичном рынке недвижимости за год снизился на 2,5% (до 763,8 тыс. сделок). Во втором полугодии заключено 63% от всего числа договоров долевого участия.

Но Прикамье входит в число регионов (их примерно половина от всех), где количество договоров за год увеличилось. Также в крае показатели лучше среднероссийских по использованию эскроу-счетов (60%, в отличие от среднероссийской доли в 37%). Подпишитесь на наш Telegram-канал и будьте в курсе главных новостей.

[**https://www.newsko.ru/news/nk-6416343.html**](https://www.newsko.ru/news/nk-6416343.html)

Тульский бизнес-журнал, Тула, 18 февраля 2021

АЛЕКСАНДР ВЕЛИГОДСКИЙ: 15 лет вместе с Тулой

Модель девелоперского бизнеса изменилась и продолжает меняться: введение эскроу-счетов, снижение ипотечных ставок, рост цен на недвижимость. Одновременно формируются тренды, которые, вероятно, совсем скоро окажут решающее влияние на рынок недвижимости. О них мы поговорили с генеральным директором Группы компаний "Ин-Групп" Александром Велигодским

Крупная компания под руководством Велигодского работает в Туле с 2006 года. На региональный рынок девелопер пришел с огромным багажом, сформированным еще в 90-е, с накопленным опытом преодоления всевозможных кризисов. Александр Велигодский рассказал, каково отрасли работать при изменившемся законе о долевом строительстве и, соответственно, с иной схемой финансирования, а также о том, что сегодня является драйвером спроса на жилье и что будет с ценами.

- Компания "Ин-Групп" на протяжении многих лет придерживается принципиального подхода к застройке - никаких "точечных" объектов, только комплексное освоение территории. А вы подсчитывали, сколько процентов в общем объеме жилья, введенного в эксплуатацию в Туле, приходится на "Ин-Групп"?

- Да, вначале наша доля составляла около 15%, в "хорошие годы" доходила до 20 %. Сейчас примерно 10-12%. Но связано это не с тем, что мы стали меньше строить - много игроков зашло в Тулу, соответственно, наша доля немного размывается.

- Даже бегло изучив сайт компании, видно, что квартиры в домах разного уровня готовности раскуплены. Получается, ваши проекты четко попадают в рынок?

- Они попадают в рынок. Более того, мы стараемся постоянно привносить в Тулу что-то новое. Мы первыми стали строить квартиры-студии в тот период, когда люди не до конца понимали, как жить в 27 квадратных метрах. А теперь это самый востребованный сегмент рынка. Был опыт проектирования и больших семейных квартир. В итоге мы остановились на классике, которая востребована и для молодых семей, и для тех, кто переселяется из аварийного фонда. Самое главное, мы строим дома примерно в одинаковом стиле и хорошего качества - все это устраивает жителей.

- Покупатель, конечно, ратует за то, чтобы застройщики конкурировали не только стоимостью квадратного метра, но и качеством. Ваше мнение: в Туле, где платежеспособность населения невысокая, это возможно?

- Скажу, что в Туле еще достаточно хорошая платежеспособность населения по сравнению, скажем, с Тверью, Ярославлем или Иваново. Поэтому в Туле мы не экономим, напротив, и лифты у нас Otis, и отделка домов качественная. Безусловно, приходящие в Тулу из других регионов застройщики привносят что-то новое. Но за красивой картинкой часто скрывается неудобное. Поэтому, посмотрев эти квартиры, люди возвращаются к нам, несмотря на то, что мы делаем то же, что делали 10 лет назад.

- Что является драйвером спроса на жилье сегодня?

- Дешевая ипотека. С такой процентной ставкой я бы сам стал покупать у себя квартиры. За последний год стоимость квадратных метров выросла от 25 до 30 % и более. И продолжает расти дальше. Поэтому дешевая ипотека позволила купить жилье тем, кто многие годы на это не надеялся. Бюджетники, врачи, учителя, работники оборонно-промышленного комплекса смогли переехать в новое качественное жилье. В этой связи у нас уже разрабатывается концепция сдачи квартир с отделкой. Включившись в программу по переселению из ветхого и аварийного жилья, поработав в ней, мы видим, что на начальном этапе людям тяжело изыскать средства на ремонт, собственных денег не хватает. Предлагая жилье с полной отделкой, мы дадим возможность покупателям сразу заехать и жить в нормальных условиях.

- То есть подорожание новостроек на 30% применимо и к вашим объектам?

- Конечно. Более того, если не опустятся цены на металл, то сегодняшняя ситуация станет нормой.

- От чего сегодня зависит цена за квадратный метр? Привязана ли она к курсу рубля?

- Курс вообще никак не влияет.

Сильнее всего повлияло отсутствие дешевой рабочей силы, которая исчезла в связи с пандемией. Людям, работающим вахтовым методом, сколько ни плати - они устали. И если раньше человек получал 1,5-2 тыс. рублей в день, то теперь меньше чем за 3 тыс. работников не найдешь. В Москве цена доходит до 4-5 тыс. в день, и сотрудников нет. Мы сейчас работаем с тем, что есть, и платим дорого. Я знаю, что в Тульской области вопросом нехватки рабочей силы для строительной отрасли занялись вплотную, решают проблему квот. Мы в свое время били во все колокола, опасаясь, что скоро строить будет некому. Строительная отрасль - тяжелая отрасль, работать в ней полноценно долго невозможно. Параллельно решается вопрос сдерживания цен на металл. Процесс идет, все это должно дать результат. В противном случае повышение цен станет новой реальностью, и дальше будет только выше.

- На какой стадии сейчас застройка микрорайонов Юго-Восточный и Левобережный? Все ли идет так, как задумано?

- Когда в 2011 году мы начали строить Левобережный, то с одного края микрорайона другого края еще не было видно. Я слабо представлял, как расстроится весь этот микрорайон. Скажу больше - никто не верил, что можно сделать такую огромную квартальную застройку. До этого в Туле был лишь опыт ЖК "Оружейная слобода". Прошло 10 лет, и сегодня в Левобережном больше 50 домов, детские сады, школа, фитнес-клуб, футбольные поля, бассейн, отдельные парковочные места. Это совершенно иной опыт для Тулы. Осталось на въезде возвести концептуальное здание - своего рода визитную карточку микрорайона. Через три года мы Левобережный закончим, и начнется история проекта "Левобережный-2".

Сейчас в планах благоустройство с помощью администрации города непосредственно набережной. Когда я строил микрорайон, то, конечно, предусмотрел беседки и другие зоны отдыха. Но они оказались настолько "популярными", что жители их быстро привели в негодность. К тому же управляющие компании не горели желанием убирать территорию реки. Если от Левобережного, вдоль "Суворовского" и дальше за "Времена года" будет идти одна сплошная зона отдыха с беговыми и прогулочными дорожками, беседками, то, я считаю, жители приятно удивятся увиденному. Что касается Юго-Восточного микрорайона, то нам необходимо еще лет 10 на его развитие. На сегодняшний день застроена примерно 1/3 территории. Для имеющихся домов возводится детский сад. Далее планируем строить школу. Думаю, через лет семь мы дойдем до Суворовского училища, и микрорайон Юго-Восточный будет сформирован. Затем, надеюсь, совместно с администрацией города мы сделаем развязку на Рязанке и соединим Левобережный с центром города через улицу Розы Люксембург. Туляки удивятся, что Левобережный ближе к центру, чем проспект Ленина.

- Преимущество вашей компании, в частности, в том, что вы имеете опыт работы в кризисы. Вспомнить, например, 2015 год, когда "Ин-Групп" строила дома высокими темпами, значительно опережая собственные графики. В текущей ситуации при комбинации пандемии с нефтегазовым кризисом лично вашей компании понятны новые правила игры?

- Правила игры стали гораздо проще. Новые правила вынудили маленьких застройщиков уйти с рынка, так как деньги дольщиков лежат исключительно на счетах эскроу, а нужного объема собственных финансовых средств хватает далеко не всем.

- Можно ли сказать, что сейчас девелоперы проходят тест на выживаемость?

- Да, совершенно верно.

- Чем принципиально отличается строительный рынок Тулы сегодня от докризисного?

- На самом деле, работать в этот кризис стало проще, потому что правила игры поменялись в нашу сторону. Строить стало проще, так как не нужно отслеживать объемы продаж, темпы строительства. Сегодня есть четкий график финансирования на три года вперед, четкий график строительства на три года вперед. Стало больше упорядоченности и предсказуемости в плане того, что застройщик понимает, что он строит, на какие деньги и для кого. Каждый вошел в свой сегмент: например, "Ин-Групп" не лезет в специфичный сегмент элитной недвижимости, но и не опускается до самого дешевого сегмента, дома которого находятся где-то далеко.

К слову, стало легче работать и за счет того, что у города и области есть понятные планы по выкупу квартир для детей-сирот, для переселенцев из ветхого и аварийного жилья.

- Пожалуй, главный враг любого бизнеса - меняющееся законодательство. А что еще мешает работать?

- Тульская область - один из немногих регионов, где работают совершенно четкие и понятные правила. Даже не на что пожаловаться. За все годы работы с властями ни разу не было такого, чтобы администрация вставляла палки в колеса. Важно, что в Туле и области есть преемственность власти, все идут в одну сторону, а не в разные. Сейчас губернатор проводит совещания с застройщиками и ресурсоснабжающими организациями. Это говорит о том, что до него доходят все проблемы, с которыми мы сталкиваемся. О них не нужно кричать на каждом углу, достаточно просто изложить текущую проблему, которая может быть решена либо на уровне управления архитектуры, либо на уровне министерства строительства, либо на уровне губернатора. В Туле в этом плане все грамотно сделано.

- К теме проектного финансирования. Некоторые застройщики жалуются, что сейчас из-за кризиса банки стали жестче следить за графиком. Как считаете, это справедливо?

- Справедливо, конечно. Они дают деньги, поэтому вправе требовать отчет. То, что банки стали бороться за застройщиков, - это тоже хорошо. Я сейчас могу пойти либо в ВТБ, либо в Сбербанк, либо в "Открытие", словом, туда, где мне удобнее. На данный момент Сбербанк самый технологичный, самый быстро реагирующий банк. Все, что я от него хочу, он уже где-то применил ранее.

- Льготная ипотека под 6,5% позволила рынку не впасть в депрессию? Ваше мнение?

- Да, иначе бы просто взлетели цены: строители не смогли строить дешевле, люди бы сказали: денег все равно нет, и наступила бы стагнация, как это было в 2009 году. Тогда никто не строил, а построенное разлеталось мгновенно.

- Как вы считаете, дешевая ипотека, сформировавшая платежеспособный спрос, не будет ли опережать объем предложений? Такой сценарий возможен в Туле?

- Нет, у нас строится очень много, объема возводимого жилья существенно больше, чем было раньше. Обсуждались планы их еще увеличить, но, я думаю, все покажет лето. Если уйдет пандемия, экономика стабилизируется, то это будет рывок вперед; если все останется так, как сейчас, возможно, мы даже замедлимся.

- Вопрос практический: сейчас на первичном рынке недвижимости Тулы достаточно строительных компаний. Как покупателю сориентироваться, на что обратить внимание?

- Я бы сказал, сейчас выбор настолько огромен, что обращать внимание нужно на то, что нравится, и на что хватает денег. 90 % продаваемого сейчас жилья реализуются с использованием счетов эксроу, а значит, риск потери денег, риск нарваться на недобросовестного застройщика минимальный. Дома, которые достраивают вне эскроу-счетов, находятся в высокой степени готовности, и последние из них сдадут в этом году. А то, с каким пристальным вниманием госстройнадзор, администрация, прокуратура, жилинспекция и другие ведомства следят за строительством, за каждым домом, сводит риск получить недострои практически к нулю.

- Предоставляет ли "Ин-Групп" рассрочку платежей по отдельным объектам?

- Рассрочка всегда была. С самого начала мы вместо банков давали людям беспроцентную рассрочку до конца строительства. Ведь самая дорогая ипотека на начальном этапе возведения объекта. А когда дом практически готов к сдаче, процентная ставка меньше.

- Ваш прогноз: каким будет рынок жилья в Туле ближайшие три-пять лет, что будет с ценами?

- Цены либо вырастут, либо вырастут сильно. Предложение увеличится, и в какой-то момент спрос может упасть. Удержать ситуацию способна программа по переселению из ветхого и аварийного фонда. И в Туле, и в области таких объектов хватает. Лично мы участвуем в программе по переселению в Киреевском районе, где построили целый микрорайон.

Кроме того, Тульская область начинает ввозить квалифицированных специалистов для крупных предприятий Тулы, Щекино, Новомосковска, Узловой, которые вряд ли согласятся жить в маневренном фонде, а будут просить работодателя предоставить нормальную квартиру, желательно с отделкой, откуда удобно добираться до работы.

- Известный факт: команда определяет все. Как вы подбираете ее, от архитекторов до подрядчиков?

- Сейчас мы уже подбираем среди детей тех, кто начинал со мной работать еще в конце девяностых. Многие специалисты старой гвардии ушли на отдых или работают в более щадящем режиме, а в основном у нас работают их дети, демонстрируя преемственность поколений. Для таких людей главное стабильность, и мы ее обеспечиваем в полной мере.

- А какой проект считаете своей визитной карточкой, предметом особой гордости?

- Трудно сказать. "Оружейная слобода" - это пример квартала, аналогов которому в Туле не было: огороженная территория, подземный паркинг, свое пространство с магазинами в шаговой доступности, своя котельная. Люди не верили, что такое может быть, а привыкнув и распробовав, сказали, что по-другому и быть не должно. То, что мы привносили раньше, сейчас становится нормой. Опять же Левобережный - это пример правильного развития территории. Человек въехал в микрорайон, и ему не надо бегать на другой конец города, чтобы купить продукты, зайти в ресторан, отвести детей в детский сад, а самому отправиться в бассейн или выгулять собаку - все, что нужно, находится рядом.

- С какими настроениями и планами компания "Ин-Групп" смотрит в будущее?

- С оптимизмом, воодушевлением, широко открыв объятия светлому будущему. И с большими перспективами, разумеется.

В начале февраля губернатор Алексей Дюмин провел выездное совещание по долевому строительству на площадке ЖК "1-й Юго-Восточный микрорайон". Глава региона поднял вопрос роста цен на арматуру и, как следствие, увеличение затрат при строительстве объектов. Тогда Алексей Дюмин выразил уверенность, что ПАО "Тулачермет" "окажет всестороннюю поддержку при достройке социальных объектов". После обращения губернатора в компании заявили о снижении цен на арматуру до уровня сметных цен

**Похожие сообщения:**

[**https://tula.business-magazine.online/fn\_47011.html**](https://tula.business-magazine.online/fn_47011.html)

Российская газета # Экономика Сибири, Новосибирск, 18 февраля 2021

Цены идут вразрез

Автор: Дементьева Екатерина

Екатерина Дементьева, Иркутск

Иркутская область может остаться за бортом "третьей волны" льготного ипотечного кредитования - Банк России готов продлить программу после

1 июля этого года, но лишьв тех в регионах, где цены на жилье не показали безудержного роста. Приангарье же вошло в первую десятку субъектов

РФ и по темпам удорожания, и по абсолютной стоимости квадратных метров.

По данным "Авито Недвижимость", в прошлом году Иркутск занимал седьмое-восьмое место среди крупных городов России как по темпам роста цен на жилье (на 27 процентов), так и по абсолютной стоимости (почти 80 тысяч рублей за квадратный метр).

В целом по стране цену на недвижимость "разогнали" три фактора - льготная ипотека, спекулятивная составляющая (снижение ставки рефинансирования ЦБ и доходности банковских депозитов вынудили вкладчиков забирать деньги со счетов и инвестировать в недвижимость) и беспрецедентное удорожание стройматериалов.

- Стройматериалы занимают не менее половины в себестоимости строительства. А на этапе, когда заливаются фундамент и монолитный каркас, это основные затраты. В прошлом году цены росли так, что за последние шесть месяцев мы трижды пересматривали бюджет нашего нового проекта, - утверждает директор ООО "Специализированный застройщик "Флагман" Ольга Иванова. - В январе 2020-го тонна арматуры стоила 39-40 тысяч рублей. Обычно к лету она дорожает процентов на пятнадцать-двадцать, а к зиме снова опускается в цене

- типичные сезонные колебания. Однако в декабре цена поднялась до 65 тысяч рублей за тонну. Кроме того, логисты ожидают, что с началом теплого сезона цемент подорожает еще процентов на пятнадцать. Но тут многое зависит от ситуации с рабочими: если сохранится нехватка, то объемы заливки будут меньше обычного, а невысокий спрос на материалы не позволит повышать цены.

Но в такой ситуации оказались застройщики во всех регионах. Почему же в Иркутске цены на жилье ушли в отрыв на фоне упавшего спроса? По мнению экспертов, этому есть ряд объяснений.

После кризиса 2014 года иркутский рынок долгое время был в стагнации: доходы населения упали, спрос был отложен до лучших времен. Потому цены на новое жилье несколько лет оставались почти на одном уровне. Расходы же строительных компаний все это время увеличивались - начиная от стоимости строительных материалов и заканчивая новыми затратами, продиктованными законодательством. Напомним, что в 2017 году застройщиков обязали платить один процент от стоимости объектов в компенсационный фонд защиты прав дольщиков. Тогда же ужесточились требования к уставному капиталу. А с 2019 года начался переход на эскроу-счета, что увеличило себестоимость квадратного метра минимум на шесть-восемь процентов.

К общим для всей строительной отрасли издержкам в Иркутске добавились региональные. С 2014 года была введена обязательная экологическая экспертиза для всех строящихся на Байкальской природной территории объектов. Дополнительные согласования увеличили себестоимость как за счет затрат на процедуру (около миллиона рублей), так и за счет длительного, от

180 до 240 дней, периода ожидания.

Стоит упомянуть нехватку свободных земель, пригодных для застройки.

Немногочисленные подходящие участки компаниям приходится покупать по рыночной цене либо заниматься расселением ветхого жилья за свой счет.

Понятно, что "заморозка" цен при росте себестоимости была возможна только за счет сокращения маржи застройщиков. Но как только льготная ипотека увеличила платежеспособный спрос, строители тут же повысили норму прибыли.

Другой специфической причиной роста цен в Иркутске эксперты называют монополизацию местного строительного рынка. За последние годы Приангарье покинуло несколько крупных игроков. За 2019 год в Иркутске было выдано всего восемь разрешений на строительство новых жилых комплексов.

- А там, где присутствует монополия, рост цен неизбежен, - отмечает зампредседателя общественного совета при региональном минстрое Денис

Воронов.

Наконец, рост средней цены обусловлен еще и появлением на иркутском рынке объектов классов "комфорт" и "бизнес". Раньше цена зависела в основном от района. Теперь даже между одинаковыми по площади квартирами в соседних новостройках разница в стоимости может достигать десяти-пятнадцати тысяч рублей за квад-ратный метр.

Удастся ли изменить ситуацию на иркутском рынке к лету? Мнения расходятся.

Кто-то считает, что цены продолжат рост - в пользу этого говорит дефицит пригодных площадок под застройку, не позволяющий возводить жилье микрорайонами. Кроме того, как указывают сторонники этой версии, стоимость

"квадрата" не вернулась к докризисному уровню в валютном исчислении. В

2010-2014 годах она колебалась в диапазоне 1200-1750 долларов. Сейчас -

1000-1200. Значит, резерв для повышения цены есть.

- На мой взгляд, причины роста цен в 2020 году были скорее эмоциональные, - возражает на это аналитик рынка недвижимости Татьяна

Галущенко. - Люди стремились получить дешевую ипотеку, "пока дают", покупали жилье, "потому что потом будет дороже". Предпосылок к дальнейшему увеличению стоимости нет - реальные доходы населения снижаются, уровень безработицы растет. Напомню: жилье считается доступным, когда стоимость одного квадратного метра не превышает уровня месячного дохода покупателя.

Так что сложившиеся цены уже идут вразрез с ежемесячным доходом среднестатистического иркутянина в 30-45 тысяч рублей. Думаю, что в 2021 году их рост остановится, а затем они начнут снижаться.

С тем, что цены станут адекватнее, согласна и директор компании

"Флагман" Ольга Иванова. По ее мнению, этому поспособствует постепенный рост предложения.

- В 2020 году началось строительство нескольких новых жилых комплексов. Здоровая конкуренция должна привести рынок "в чувство". К тому же, наконец, отменили экологическую экспертизу жилья - это ускорит ввод объектов минимум на полгода, - отмечает она.

Как отмечают эксперты, многое будет зависеть и от цен на стройматериалы, и от ситуации с рабочей силой. Поэтому однозначный прогноз дать сложно. .

Между тем

В 2020 году в Иркутске было выдано шестнадцать разрешений на строительство жилых комплексов - вдвое больше, чем в 2019-м.

Амурская правда (ampravda.ru), Благовещенск, 18 февраля 2021

Золотые квартиры: зачем амурчане вкладываются в жилье в Краснодарском крае и насколько это выгодно

Автор: Гвоздовская Екатерина

"В Благовещенске квартир в новостройках не осталось, переходим на Краснодар" - такие тезисы все чаще звучат в агентствах недвижимости столицы Приамурья. Сегодня в регионе идет вторая волна популярности приобретения жилья в Краснодаре и на Черноморском побережье. Однако если в 2014 - 2015 годах жилье там приобретали в основном для переезда, то теперь значительную часть жителей Амурской области интересует квартира в Краснодарском крае как способ инвестирования. Что обещают риелторы Благовещенска и Краснодара, какие риски ждут потенциальных покупателей, чего стоит опасаться при выборе квартиры в этом регионе и насколько выгодными в итоге оказываются такие вложения - в материале "Амурской правды".

Ценники наперегонки

Интерес к рынку недвижимости в регионах с теплым климатом у дальневосточников был всегда. Предыдущий всплеск пришелся на 2014 год: к тому времени жилье в Амурской области серьезно подскочило в цене. Причиной тому стали субсидирование процентной ставки и первоначального взноса ипотеки для некоторых категорий амурчан за пару лет до этого и жилищные сертификаты дольщиков "России". В итоге сложилась ситуация, когда цена "двушки" в Благовещенске оказалась равна стоимости "трешки" в Краснодаре. Чем и начали пользоваться некоторые дальневосточники. Правда, за пару лет ценник в южной столице страны подтянулся, а градус интереса упал: теперь квартиры там искали люди, которые давно и твердо были нацелены на переезд.

Следующие пять лет стоимость жилья в Благовещенске и Краснодаре росла примерно в равных пропорциях. Этому способствовали льготные ипотечные программы для первичного рынка жилья (например, "Семейная ипотека"). А вот в 2020 году рынок жилья Краснодара начал расти такими темпами, что обогнал самые смелые предположения местных риелторов.

- Рынок нам взорвала льготная ипотека "Господдержка 2020". Если раньше застройщики по мере строительства дома поднимали ценник на полторы-две тысячи в месяц, то в прошлом году они переписывали ценники, добавляя сразу до 10 тысяч за "квадрат" сначала в квартал, а к концу года - и в месяц, - рассказывает руководитель агентства недвижимости Краснодара "Dovbysh. home" Сергей Довбыш. - Например, в микрорайоне Губернский, где я живу, в конце 2019 - начале 2020 года можно было купить однокомнатную квартиру за 2,5 миллиона рублей. Сейчас такое жилье будет стоить от 3,2 миллиона.

Одновременно на другом конце страны рынок жилья начинает активно нагревать другая программа - "Дальневосточная ипотека". Беспрецедентно низкая ставка - 2 процента годовых - рождает такой же беспрецедентно быстрый рост стоимости жилья: на 20 - 30 процентов за год. Речь здесь в первую очередь идет о первичном рынке, но владельцы вторички активно подтягивали ценники следом за застройщиками.

Благовещенск: дорого и мало

К зиме этого года амурские застройщики решили не мелочиться и довести уже стоимость "квадрата" до трехзначной цифры. Однако и на сумму в 100 тысяч за квадратный метр жилья покупатели находятся: вторичка в Благовещенске сегодня стоит немногим дешевле (в домах возрастом более 20 лет - от 85 тысяч за квадрат, в домах "моложе" 10 лет - от 95 до 110 тысяч за "квадрат" в среднем). А разница в процентной ставке очень высока: один процент по дальневосточной ипотеке (сегодня такую ставку предлагают сразу несколько банков) или 8 процентов - для жилья на вторичном рынке.

В итоге по темпам роста цен Благовещенск обогнал Краснодар, как и большую часть городов центральной части России (справедливости ради стоит отметить, что такая ситуация сегодня наблюдается и в других регионах, где действует дальневосточная ипотека). Но самое печальное - даже при стоимости в 100 тысяч за "квадрат" купить сегодня наиболее инвестиционно привлекательные квартиры (студии и "однушки") практически невозможно.

- Малогабаритного жилья в Благовещенске от застройщиков сегодня очень мало, а именно на первичный рынок распространяются льготные ипотеки, - рассказывает эксперт Дома недвижимости "Геометрия" Юлия Горкина. - Как правило, такие квартиры разбирают еще на начальном этапе строительства. Например, в популярном комплексе "Ломоносов" от АНК осталось порядка 10 квартир, самые маленькие - 46 "квадратов". При этом продажи стартовали в середине лета, и самые ходовые варианты разобрали буквально за три месяца. Сдача дома запланирована на 2022 год. У застройщика "Мегатек" осталось две однокомнатных квартиры на первом этаже в микрорайоне Тепличный. У Амурстройзаказчика, Амурстроя, Благовещенскстроя студий и однокомнатных не осталось.

Суммой в 6 миллионов рублей на рынке недвижимости Благовещенска сегодня никого не удивить. Это минимальная цена для "двушки" с ремонтом в новом доме. В старых домах ценник на двухкомнатные квартиры начинается от 5 миллионов.

Купить квартиру в новом доме с черновой отделкой можно у перекупщиков, однако в этом случае о льготных ипотечных программах можно забыть - официально такое жилье считается вторичным.

- Как правило, люди, которые хотят инвестировать свои средства, заинтересованы в покупке малогабаритной квартиры от застройщика на начальной стадии строительства, - продолжает Юлия. - А таких вариантов на рынке Благовещенска практически не осталось. Поэтому мы предлагаем своим клиентам обратить внимание на Краснодар: ценник там начинается от 60 тысяч рублей за "квадрат", город активно строится и развивается, а главное - есть выбор. И амурчане активно пользуются этой возможностью.

Три вида инвестиций

Высокая плотность застройки новых микрорайонов - то, на что жалуются многие приезжие. Из-за этого в школах бывает до 30 классов в параллели. А в группы детсада набирают до 60 детей. Фото: kayan.ru

Сегодня сразу несколько ведущих риелторских агентств в Благовещенске предлагают помощь в дистанционной покупке квартир в Краснодарском крае. И это главное отличие нынешней волны интереса к жилью в этом регионе: в 2014 году подобные инвестиционные сделки были просто недоступны.

Сегодня же благодаря интернету человек может увидеть ход строительства всех интересующих жилых комплексов, прочитать отзывы. Но самое главное - дистанционная покупка с помощью ипотеки стала вполне доступным явлением. Оформить ипотеку можно удаленно, без представителя в городе, если речь идет о покупке от застройщика.

- Есть три основных сценария инвестирования с помощью жилой недвижимости. Первый - покупка жилья для последующей сдачи. Это наименее выгодный вариант: с учетом цен на рынке аренды сдавать квартиру потребуется более 20 лет. Добавьте к этому расходы на амортизацию имущества, налоги, коммунальные платежи - в общем, для сбережения средств вариант, может, и неплохой, но в качестве заработка он подходит слабо, - говорит Сергей Довбыш. - Второй вариант - купить квартиру с черновой отделкой, сделать ремонт и перепродать дороже. Это реально работает, потому что многие покупатели хотят приобрести жилье и сразу в него заселиться. Минус - вам нужно лично контролировать ход ремонта, при дистанционном управлении велик риск получить некачественную услугу. Третий вариант - самый прибыльный и безопасный: покупка жилья на начальной стадии строительства и продажа его перед самой сдачей дома или после его ведения в эксплуатацию.

Особенности покупки на старте стройки

Сегодня все большей популярностью в Краснодаре пользуются квартиры с европланировками - это жилье, где кухня является самой большой комнатой. Например, популярны "однушки", где площадь комнаты составляет 9-12 "квадратов", а кухни - 14-17. В Амурской области большинство застройщиков предпочитают делать кухни размером 8-10 квадратных метров.

На первый взгляд, третий вариант действительно выглядит максимально привлекательно. По словам риелтора, его клиент купил в ноябре прошлого года однокомнатную квартиру по цене 60 тысяч за "квадрат". В следующем месяце стоимость жилья поднялась до 76 тысяч. Таким образом, квартира за 30 дней подорожала на полмиллиона: "Раньше такой рост мы получали за год", - отмечает руководитель "Dovbysh. home".

Действительно, рост цен в Краснодаре на жилье за последние годы показывает, что те, кто приобрел квартиру два-три года назад, сейчас окупили свои расходы дважды. Но ведь в то время не было эскроу-счетов, и в Краснодаре сегодня хватает и обманутых дольщиков, и недостроенных многоэтажек. Именно этот аргумент приводят риелторы в пользу такого инвестирования. И добавляют, что теперь благодаря новому законодательству еще и рисков у этой схемы практически нет.

"Я работаю риелтором с 2012 года, и все это время поток переезжающих в Краснодар не ослабевает".

Действительно, сейчас будущие новоселы защищены 214‑м федеральным законом: их деньги за квартиру хранятся в банке на эскроу-счетах, и застройщик получит их только после того, как сдаст дом. То есть даже если многоэтажку не введут в эксплуатацию, максимум, что потеряет дольщик, - ежемесячные платежи, что он вносил в ожидании, пока дом достроится (как правило, возводят такие здания за 2-3 года). Неприятно, конечно, но лучше, чем потерять сумму разом.

Но есть и обратная сторона: эскроу-счета обезопасили дольщиков, но теперь застройщики, лишенные возможности напрямую привлекать деньги будущих новоселов, берут кредиты и закладывают траты по процентам в стоимость квадратных метров. И это уже снижает рентабельность такого инвестирования. Но главное - строительные компании прекрасно понимают, что сегодня их строящиеся квартиры более привлекательны для покупок, и закладывают высокие цены уже на старте продаж, по сути, оставляя себе ту выгоду, что хотят отщипнуть инвесторы.

"Пока есть спрос, будут расти и цены"

Еще один момент: уже сегодня средняя стоимость "квадрата" в новостройках - 65 - 80 тысяч рублей. Чтобы получить прибыль, ценник должен продолжать подниматься. Будет ли он это делать, а самое главное - какими темпами, пока не может предсказать никто. По прогнозам экспертов рынка жилья, пока есть льготная ипотека "Господдержка 2020", цена на первичном рынке (а значит, и на вторичном) будет расти. На сегодняшний день программа продлена до июля 2021 года, сохранится ли льготная ставка в дальнейшем - неизвестно. Судя по высказываниям представителей российской власти, ее, скорее всего, оставят в регионах, где планируется стимулировать строительство жилья. Краснодар к ним явно не относится.

По словам риелторов Краснодара, начинать инвестировать в жилье здесь стоит с двух миллионов рублей: за эту сумму можно купить "однушку" площадью 30 "квадратов".

- Я думаю, пока есть спрос, будут расти и цены. Я работаю риелтором с 2012 года, и все это время наблюдаю поток переезжающих в Краснодар, - делится Сергей Довбыш. - С Дальнего Востока клиенты появляются регулярно, но не сказал бы, что они - в лидерах среди переезжающих. За последний год, на мой взгляд, максимально активизировались Краснодарский край, Хакасия.

Микрорайоны стоят в пробках

Печально известный район Музыкальный привлекает приезжих низкой ценой на жилье. Фото: yugopolis.ru

Теоретически взять жилье на первичке действительно можно даже без риелтора: связаться с отделом продаж застройщика (найти телефон в интернете можно за пару секунд), выбрать подходящий вариант. Оформлять ипотеку все равно придется в своем городе, а документы на квартиру застройщик может прислать и по электронной почте. Однако выбрать дистанционно выгодный для инвестирования объект не так просто.

- Во-первых, есть риск напороться на долгострои. Впрочем, его несложно избежать, уточнив, работает ли застройщик по эскроу-счетам. Если да - волноваться не о чем. Законность возведения стройки за вас уже проверил банк, и, поверьте, сделал это со всей тщательностью, - объясняет риелтор. - Однако, если человек ни разу не бывал в городе, ему сложно понять, насколько перспективен район, в котором строят дом. Например, в микрорайоне Музыкальный ни один из добросовестных инвесторов не посоветует вам приобретать жилье.

В центре Краснодара застройку ведут точечно, и стоимость жилья там, как и в Благовещенске, существенно выше, чем средняя по городу. В основном те, кто решил инвестировать в жилье, выбирают строящиеся районы, которые в будущем станут развитой частью города. Однако выяснить дистанционно, где жилье имеет больше шансов подорожать в ближайшие годы, практически нереально. На этом этапе большинство желающих купить квартиру и обращаются в агентства недвижимости.

- Новые жилые комплексы в округе Краснодара примерно одинаково удалены от центра города, на машине это примерно 30 - 40 минут. Но это - время вне часа пик. С семи до половины десятого утра и с пяти до половины восьмого вечера город встает, и неважно откуда и куда вы едете: вам придется провести на дорогах полтора-два часа, - отмечает руководитель "Dovbysh. home". - Здесь важно знать особенности микрорайонов. Например, в Губернском ежедневно образуются внутриквартальные пробки. Чтобы выехать на одну из центральных улиц (а это 500 метров), люди стоят по полчаса. Такие моменты должен знать риелтор, когда подбирает квартиру.

Думайте сами, решайте сами

Кроме местоположения, желающему инвестировать нужно понимать еще и тактику повышения цен застройщиков. "Некоторые строительные компании практически не увеличивают стоимость с момента начала строительства. Покупать квартиру в таких комплексах бессмысленно: чтобы клиент пришел к вам, а не к застройщику, у вас должна быть цена немного ниже. И заработать в таком случае не получится", - говорит Сергей. Выяснить ценовую политику застройщика можно самостоятельно, для этого необходимо несколько месяцев следить, на сколько он поднимает цену за "квадрат" по мере возведения дома.

"Важно знать особенности микрорайонов. Например, в Губернском ежедневно образуются внутриквартальные пробки. Чтобы выехать на одну из центральных улиц (а это 500 метров), люди стоят по полчаса".

В целом вариант инвестирования в недвижимость Краснодара не является заоблачно рискованным, и основная заслуга здесь Федерального закона № 214, который обезопасил деньги дольщиков эскроу-счетами. Рентабельность таких вложений - вопрос более спорный. Гарантировать ту же прибыль, что получили люди, занимавшиеся перепродажей на первичке последний год, вам никто не сможет. А если вы берете строящееся жилье в ипотеку, то не сможете отбить даже часть затрат съемом до момента сдачи дома и оплаты ремонта. И если застройщик за год поднимет ценник на квартиры незначительно, продать свою "однушку" или студию дороже будет намного сложнее. Впрочем, пока на рынке жилья Благовещенска действует однопроцентная ипотека и держатся цены по 100 тысяч за "квадрат", инвестирование в амурскую недвижимость кажется еще более сомнительным мероприятием.

Нереальное "Авито"

Самый известный сервис с базой объявлений недвижимости за последние несколько лет превратился из помощника риелторов в их головную боль. "Люди заходят на "Авито", видят "двушку" за 2,5 миллиона рублей: прекрасные фото, хорошее местоположение, отличный, судя по описанию, дом. Звонят по номеру - да, есть, приезжайте. Прозванивают еще с десяток объявлений, думают, что получили представление о рынке и приезжают сюда, - рассказывает Сергей Довбыш. - Хуже всего - если при этом продают квартиру в своем городе, например за те же 2,5 миллиона, в надежде купить здесь аналогичную. А у нас "однушки" на вторичном рынке - от трех миллионов рублей! И когда покупатели начинают встречаться с авторами объявлений, выясняется, что за эту цену уже ничего не купить. Конечно, жалко таких людей, но повлиять на эту ситуацию невозможно. В Краснодаре очень много агентств недвижимости ориентированы не на местный рынок, а на внешний. Работа с регионами - разовые сделки для них, тут важнее не репутация, а количество входящих звонков. По такой схеме, с привлечением клиентов через фейковые объявления, работают много риелторов в Краснодаре сегодня. Так что пытаться составить представление о рынке недвижимости с помощью "Авито" в нашем городе бесполезно".

Сады и школы - от застройщиков

О проблеме нехватки мест в школах и детских садах Краснодара сегодня знает вся Россия. Попасть в сад рядом с домом действительно практически невозможно, а в школу вас обязаны принять, хотя учатся дети в две-три смены. Но администрация города нашла выход: с 2021 года разрешение на строительство новых многоэтажек будет выдаваться только в том случае, если в радиусе 500 метров есть школа. Если ее нет - нужно построить. Правда, пока неизвестно, кто должен выполнять требование: администрация или застройщики. Если вторые - стоимость возведения школы заложат в цену "квадрата".

[**https://ampravda.ru/2021/02/18/0102084.html**](https://ampravda.ru/2021/02/18/0102084.html)

**Похожие сообщения:**

**Амурская правда, Благовещенск, 18 февраля 2021, Золотые квартиры Краснодара**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 февраля 2021, Золотые квартиры: зачем амурчане вкладываются в жилье в Краснодарском крае и насколько это выгодно**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245827692)

Русская Недвижимость (russianrealty.ru), Москва, 17 февраля 2021

Падение ввода жилья на строительном рынке

Городские о областные власти подвели итоги ввода жилья в 2020 году. В Санкт-Петербурге ввели 3,2 млн. кв. м и 2,2 млн кв. м в Ленинградской области. Эксперты полагают, что это последний год с такой большой сдачей - в ближайшие два года ввод жилья может упасть на 20-25%. К каким последствиям это приведет, и можно ли ожидать роста цен на жилье, рассказала Ася Левнева, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО "Балтийская жемчужина":

Для падения показателей ввода жилья существует много причин. Прежде всего, из-за перехода на счета эскроу и проектное финансирование повысилась себестоимость строительства. Далеко не все девелоперы выдержали увеличение финансового бремени. Представители малого и среднего бизнеса, а также часть крупных игроков покинули рынок. Самыми устойчивыми и успешными оказались лидеры отрасли, что ведет к монополизации рынка и ужесточению ценовой политики.

Банки получили право оценивать жизнеспособность новостроек. Теперь для доказательства маржинальности проектов требуется больше времени и трудозатрат. В этой гонке за кредитами очевидное преимущество у крупных компаний с солидным портфелем стандартных проектов, а новички с инновационными предложениями рискуют остаться не у дел.

Кроме того, сказывается и недостаток хороших земельных участков под строительство в пределах города. В условиях кризиса застройщики не берутся за массовое жилищное строительство на сложных участках, требующих длительного освоения. А вот апартаменты можно возводить в локациях, не предназначенных под жилье.

Даже высокие показатели продаж 2020 года не внушают оптимизма. Отложенный спрос исчерпал себя еще осенью. Реальные доходы населения сокращаются, а цены растут. Вполне вероятно, что после отмены льготной ипотеки для поддержания уровня продаж банки и девелоперы продолжат сдерживать ставки на кредиты в качестве маркетингового хода, но без интенсивного экономического роста такая политика не возымеет должного эффекта.

При прочих равных условиях рынок в скором времени стабилизируется на более низком уровне спроса и предложения. В 2021 году цены вырастут еще на 6-8%. Подорожавшие квадратные метры будут приобретать финансово обеспеченные потребители, которые сохраняют свое положение даже в условиях кризисной экономики. Малообеспеченным категориям населения помогут точечные государственные программы.

Но 2020 год показал всю тщетность даже краткосрочных прогнозов. Возможно, поэтапное раскрытие эскроу счетов, субсидирование проектного финансирования и другие инициативы со стороны государства смогут изменить ситуацию в лучшую сторону.

[**https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/994257/**](https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/994257/)

**Похожие сообщения:**

[**https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/trendy-2020-goda-na-rynke-nedvizhimosti**](https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/trendy-2020-goda-na-rynke-nedvizhimosti)

Новая газета Кубани (ngkub.ru), Краснодар, 17 февраля 2021

Процесс появления новых обманутых дольщиков на Кубани практически остановлен

Автор: Гусельникова Татьяна

Интервью с вице-губернатором Краснодарского края Андреем Алексеенко

"НГК": Андрей Анатольевич, в начале нашего разговора давайте напомним читателям, какие законы в 2020 году регламентировали деятельность в сфере строительства? Произошли какие-либо изменения в законодательстве?

Алексеенко А. А.: Какие-то изменения происходят постоянно. Это связано с тем, что те или иные законы появляются на определенном временном отрезке, и они призваны решить конкретные задачи. Затем происходит процесс адаптации, скажем так, не самых честных представителей общества к этой нормативно-правовой базе. Изобретаются новые способы, как обойти законодательные ограничения. И приходится дорабатывать действующее законодательство, реагировать на подобные процессы. Так произошло и с Федеральным законом № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...". Этот закон является основным нормативным документом, регулирующим деятельность при привлечении средств участников долевого строительства. Законодательными актами, поправками в него не так давно были внесены существенные изменения в части требований, предъявляемых к застройщикам. Это проведение проверок на соответствие застройщика требованиям 214-ФЗ, проверка проектных деклараций и изменений в них, обязанности по направлению информации о нарушениях требований 214-ФЗ в Росреестр, контроль за размещением информации в Единую информационную систему жилищного строительства, формирование единого реестра проблемных объектов и так далее.

В свое время 214-ФЗ был очень хорошо отработан, он выполнил свою функцию в части невозможности двойных продаж. Собственно, это и была его основная функция при появлении. Но данный закон изначально не гарантировал, да и задачи такой не стояло, именно своевременное завершение строительство объекта. 214-ФЗ изначально принимался под гарантию того, что гражданин приобретает жилое помещение и будет его единственным собственником. Помните, когда был вал - двойные, тройные продажи? В тот момент и появился 214-ФЗ, и с проблемой двойных продаж он справился на ура. Тогда это был прорыв, во всех субъектах РФ удалось полностью выправить ситуацию. Но, к сожалению, 214-ФЗ в полной мере не урегулировал взаимоотношения застройщика и дольщика, не обеспечил обязательств по срокам строительства, по гарантиям застройщика и так далее.

Впоследствии, когда уже эти вопросы встали очень остро, произошла очередная волна доработок и изменений. В 2019 году началась, по сути, новая эпоха в жилищном строительстве, возникла совсем иная система привлечения средств граждан - это эскроу-счета, проектное финансирование. Это было сделано как раз с учетом всех имевшихся реалий: нецелевого использования средств застройщиками, отсутствие хотя бы каких-то гарантий возврата у дольщиков. А главное, не было понимания по конкретным срокам завершения объектов. Сейчас в этих вопросах полная прозрачность.

На переходном этапе, когда все это внедрялось, были значительные сложности субъективного характера, поскольку застройщики не имели необходимого опыта и навыков для работы с банками, и, к сожалению, банки тоже в тот момент не были готовы к переходу на новую систему взаимоотношений как с застройщиками, так и с покупателями. Благодаря совместной работе, я считаю, здесь и банковский сектор хорошо поработал, и администрации всех уровней, и отраслевые органы исполнительной власти, в итоге удалось безболезненно и достаточно быстро перейти на новые рельсы. Изменения, которые были внесены в федеральное законодательство, на сегодняшний день полностью защищают права участников долевого строительства и гарантируют сохранность и возвратность их средств.

"НГК": Нет предела совершенству. Как практик вы наверняка видите новые правовые пробелы в законодательстве. Может быть, законодатель чего-то еще не учел? Ведь жизнь зачастую опережает законотворчество.

Алексеенко А. А.: Не в законодательстве дело, а в том, что условия жилищного строительства в стране разные. Есть регионы-лидеры, к которым относится Краснодарский край, наш регион - третий в стране по вводу жилья, мы первые в ЮФО, соответственно, и показатели по проблемным объектам, если брать только цифры, у нас довольно высокие. Но мы понимаем специфику наших проблем, зачастую сейчас работаем уже на опережение, всячески купируя процесс появления новых долгостроев и обманутых дольщиков. Есть регионы, где наши проблемы нетипичны, у них своя специфика. Есть субъекты, где вообще всего несколько десятков проблемных долгостроев. Но там и объемы ввода жилья совсем иные, и рынок не такой емкий. А потому порой им решить свои задачи бывает сложнее, чем нам. И наш опыт им точно не подойдет. Здесь важно, чтобы регионы активнее выступали с собственными инициативами, опираясь на свои реалии.

Применительно для Краснодарского края можно говорить о возможности более гибкой работы банковской системы. Сегодня, кстати, эти изменения банками принимаются. Речь о том, чтобы в комплекс затрат, а это не только строительство самого жилого дома и необходимой для эксплуатации жилого дома инфраструктуры, входили и социальные объекты - школы и детские сады, поликлиники, центры творчества и так далее. В Краснодарском крае очень остро стоит этот вопрос, губернатор не раз на этом акцентировал внимание. В крае стоит задача эту проблему урегулировать. Должен сказать, что у банков уже появилось понимание того, что в условиях проектного финансирования необходимо в затратную часть включать и те расходы, которые застройщик понесет при строительстве социальных объектов. Таким образом застройщик сможет комплексно обеспечивать свою застройку не только инженерной инфраструктурой, детскими и спортивными площадками, но и социальными объектами.

"НГК": Насколько сократился список проблемных объектов и количество так называемых обманутых дольщиков за прошлый год? Давайте еще раз назовем объекты, которые были завершены в ушедшем году?

Алексеенко А. А.: В 2020 году восстановлены права граждан в более 100 проблемных объектах, это свыше 1,3 млн кв. м, почти 14 тысяч квартир. Из этого объема 61 литер уже введен в эксплуатацию. По остальным идут завершающие процедуры, связанные с процессом оформления прав собственников. Строительно-монтажные работы на всех этих объектах полностью завершены.

Какие знаковые объекты... Безусловно, это дольщики ЖК "Гарантия на Карякина", которые ждали свои квартиры более 15 лет. Еще по ряду объектов в прошлом году граждане получили ключи - это объекты обанкротившегося застройщика ООО "Новер": ЖК "Южный" и ЖК "Валентина", ЖК "Крылья" бывшего застройщика ООО "Таурас-96", ЖК "Фреш" литер 1, ЖК "Армада" литер 16.2, ЖК "Речной бриз", ЖК "Алтайский", ЖК "Территория счастья". Еще по восьми долгостроям в прошлом году было принято решение о выплате компенсации Федеральным Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства.

Для сравнения напомню, что в 2019 году завершено строительство 51-го проблемного объекта - 722,5 тыс кв. м, 10,6 тыс квартир. То есть динамика у нас очень хорошая.

"НГК": Появились ли новые проблемные объекты, срок сдачи которых превысил 6 месяцев? Увеличивались ли сроки сдачи из-за пандемии?

Алексеенко А. А.: После снятия моратория на включение объектов в реестр проблемных, в крае еще 18 объектов с 1 января 2021 года включены в ЕРПО в связи с нарушением срока сдачи более чем на 6 месяцев. Конечно, пандемия в определенной степени создала проблемы. Строительная отрасль претерпела определенные сложности, но отрасль выстояла, никаких существенных проблем в сфере жилищного строительства края из-за пандемии не было, мы в принципе выполнили план, 119 объектов достроили. Но немного задержались с оформлением документации. Дело в том, что в некоторых случаях судебные инстанции тоже участвуют в оформлении. Кто-то свои права восстанавливает через суд и так далее. Если фирмы-застройщика нет, не хватает какой-то документации, которая необходима для административного ввода в эксплуатацию, то применяется судебный порядок ввода в эксплуатацию. Думаю, что до конца первого квартала мы подтянем вопросы юридического и документарного характера. И собственники квартир наконец-то смогут отпраздновать долгожданное новоселье.

Те дома, которые сейчас временно попали в единый реестр проблемных объектов, находятся в высокой степени готовности. Сроки их сдачи вызваны внешними причинами - это задержки поставок оборудования в связи с карантинными ограничениями в прошлом году, каких-то заказных позиций, которые производятся за пределами региона. Что-то вовремя не привезли из-за рубежа, какие-то, например, конструктивные элементы фасада и так далее. Следует заметить, что штрафные санкции в этот период не накладывались. Наши строительные компании проявили себя с самой лучшей стороны. Многие сумели наверстать потерянное из-за этих задержек время и сдать свои дома вовремя. Кто-то сделает это в самое ближайшее время.

"НГК": А санкции в отношении России как-то отразились на поставках?

Алексеенко А. А.: Нет. То, что сейчас ввозится из-за рубежа, не попадает под санкции. А большинство необходимых материалов и оборудования давно научились делать российские компании.

"НГК": Когда началась пандемия, гастарбайтеров из других стран отправили домой. Откуда брали рабочую силу, ведь стройки не встали?

Алексеенко А. А.: Оказалось, что в России тоже есть люди рабочих специальностей, есть строительные бригады, которые готовы работать.

"НГК": Выходит, мы и без них можем в принципе обходиться?

Алексеенко А. А.: К сожалению, на сто процентов пока нет. Потому что тот объем, который сегодня существует, требует огромного числа квалифицированной рабочей силы, людей, которые непосредственно работают на строительных объектах. Их надо очень много. Краснодарский край при нашем объеме строительства не может пока в полной мере обеспечить себя рабочей силой. Необходимы и узкие специалисты, которых в крае пока нет. Делаю акцент на слове "пока", потому что уверен, что собственные специалисты высокой квалификации у нас появятся в скором времени.

"НГК": Какой город (муниципалитет), на Ваш взгляд, остается самым проблемным после Краснодара по количеству обманутых дольщиков?

Алексеенко А. А.: У нас все традиционно. Вторым муниципалитетом по количеству проблемных объектов является город Сочи, далее Новороссийск, в меньшей степени Анапа и так далее. На территории Сочи 41 застройщик строит 160 объектов, из них по 80 объектам строительства допущены нарушения срока исполнения обязательств по договорам, а это 686 тыс. кв. м, 7,1 тыс. квартир, 6,3 тыс. договоров участия в долевом строительстве.

"НГК": Новые муниципалитеты в этом списке появились?

Алексеенко А.А.: Нет, наоборот, убавились. В Армавире проблемы урегулировались, в Динской, в Кореновске. Думаю, в ближайший год Славянский район, я надеюсь, уйдет из списка.

"НГК": Какое место занимает сегодня Краснодарский край в целом по стране по количеству обманутых дольщиков?

Алексеенко А. А.: Это интересный вопрос. Вам, понятно, необходимы цифры. Если судить только по количеству проблемных объектов, то Краснодарский край по-прежнему занимает 2-е место в России.

Но не все так просто. Давайте даже возьмем методику подсчета проблемных объектов, которая начиная с 2017 года трижды менялась. Сначала считали "жилыми комплексами", и это была одна цифра. Потом были "жилые дома", и цифра резко увеличилась. А потом стали считать все объекты недвижимости, которые есть в проекте, по которому ведется долевое строительство, в том числе нежилые объекты, включая, к примеру, трансформаторные подстанции, магазины и многоуровневые парковки, которые есть на территории комплексов. Кто-то очень любит "играть" этими цифрами, показывая какой "ужас" царит в нашей строительной сфере: "Вот видите, в 2017-м было столько, а в 2019-м стало уже столько..." Это все хорошо действует на аудиторию, которая не понимает реальную ситуацию. Но цифры их шокируют.

Теперь давайте вернемся к цифрам. Как я сказал чуть раньше, наше количество проблемных объектов напрямую связано с тем, что Краснодарский край прочно входит в тройку лидеров в стране по объемам и темпу ввода жилья. На сегодняшний момент нам необходимо восстановить права граждан по 248 проблемным объектам. Если вы посмотрите на итоги нашей работы в этом направлении за 2 предыдущих года, то получите такую же цифру. Сейчас по темпам ввода проблемных объектов мы также входим в число лучших в России.

Для обеспечения условий завершения строительства проблемных объектов во взаимодействии с Федеральным Фондом на территории Краснодарского края одним из первых был создан Региональный фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. За 2019-2020 годы Федеральным Фондом приняты решения по 33-м объектам, из которых 25 объектов достроены при непосредственном участии Регионального Фонда, а также непубличного акционерного общества "Региональная Строительная Компания Краснодарского края" (НАО "РСК"), основной задачей которой является непосредственная достройка проблемных объектов.

Создание данного общества является пилотным проектом, завершение строительства проблемных объектов будет осуществляться непосредственно государственной компанией. На сегодняшний момент аналогов данного проекта в России не существует. Это к вопросу о региональном опыте решения проблем. Кроме того, Федеральным Фондом уже осуществлены выплаты более пятистам человек. Сумма выплат составила 1,4 млрд рублей.

Мы планомерно идем к нашим целевым показателям и работаем над их достижением. В настоящее время администрацией Краснодарского края направлено на рассмотрение в Федеральный Фонд еще 38 объектов для принятия решений на заседаниях наблюдательного совета.

То есть сегодня мы используем весь арсенал имеющихся механизмов решения проблемы обманутых дольщиков на территории края. И мы до конца 2023 года должны ее полностью искоренить. Сейчас нам удалось взять под контроль процесс появления новых проблемных объектов. Мы резко сокращаем их количество. Но на решение столь масштабной проблемы требуется значительный промежуток времени. За год это не исправить.

"НГК": Раз мы упомянули многоуровневые парковки, скажите, эта культура у нас в крае приживается? Пользуются ли они спросом? Наращивается ли количество таких объектов? Люди хотят вкладывать в это деньги или по старинке - "поставлю во дворе"?

Алексеенко А. А.: Чтобы эту проблему решить, необходимо создать условия. Ставить автомобиль на многоуровневый паркинг должно быть удобно, а оставлять его на улице возле дома - неудобно. Но этого нельзя сделать по щелчку. А для того, чтобы это было удобно, стоимость парковки, доли в парковке, должна автоматически включаться в стоимость квартиры. То есть, человек, покупая жилье, должен автоматически приобретать право на машино-место. Вообще, по-хорошему, многоуровневый паркинг должен быть такой же территорией общего пользования, как лифтовые холлы и так далее. Тогда человек, имея квартиру, заехал через шлагбаум и поставил машину на свободное место именно в паркинге, который является неотъемлемой частью его ЖК. И ему гарантировано там место, обезличенное, но оно есть. Тогда это будет удобно. Далее вопрос с проездами внутри домовой территории. Здесь, конечно, поработают архитекторы, посмотрят, как это будет вязаться с нормами, но они не должны быть такими, чтобы позволяли парковать автомобиль. Машин во дворах быть не должно. Должна быть возможность проезда, чтобы что-то подвезти, разгрузить для экстренных служб, высадить пассажира возле подъезда, но оставлять машину во дворе - это ненормально. Двор не для того, чтобы там отстаивались машины, он для того, чтобы там гуляли люди, играли дети. И отсутствие автотранспорта во дворах должно стать нормой, мы над этим работаем. Такие проекты есть и в Краснодаре, и в Сочи. А реализованными мы их увидим уже к концу будущего года.

"НГК": Это вы говорите о жилье с паркингами бизнес-класса? Это дорогое жилье?

Алексеенко А. А.: К сожалению, у нас сегодня нет четко закрепленной нормативной градации. Что такое бизнес-класс? По моему мнению, это однозначно подземный паркинг именно под домом, отсюда и стоимость будет у этого жилья. Собственник жилья в комплексе класса "бизнес" должен заехать в подземный паркинг, оставить там автомобиль, на лифте подняться на свой этаж и зайти к себе в квартиру. Однозначно, никакого автотранспорта во дворах таких комплексов не может быть, а двор должен быть оборудован всем необходимым. Плюс площадь квартир. Отсюда и классность квартир, премиум и так далее. Иногда очень смешно читать объявление: "Продается элитное жилье в 500-квартирном доме". У меня возникает вопрос: где вы столько элиты-то набрали? К сожалению, этих критериев нет, и не совсем это полномочия государства, но мы над этим вопросом задумываемся, чтобы понимать набор требований. Это нужно делать. Эконом-класс - это не значит плохо, это не значит, что во дворе разруха. Да, это, возможно, многоуровневый паркинг, а возможно отдельная открытая парковка, закон это не запрещает. Это иные площади жилых помещений, они меньше, это количество квартир. Вот отличия "эконома" от "бизнеса", но это не значит, что это жилье кратно хуже.

"НГК": Андрей Анатольевич, не можем не задать вопрос, почему так некачественно строят для детей-сирот? Может, мало денег выделяют, и в рамках этого бюджета сложно приобрести нормальную квартиру? Может, стоит поднимать вопрос о том, чтобы добавили средств?

Алексеенко А. А.: Государство выполняет свою обязанность по обеспечению жильем граждан из числа детей-сирот. Мы ежегодно приобретаем и предоставляем достаточно большое количество квартир. Муниципалитеты не строят, они приобретают. Да, мы сами видим, что идет динамика роста цен на строительство. Металл только в два раза подпрыгнул. А это один из основных факторов увеличения стоимости. Конечно, нужно пересматривать размер субсидий. Мы постоянно мониторим себестоимость квадратного метра и доводим эту информацию до профильного министерства РФ. Понятно, что нельзя в Краснодарском крае за 36 тыс. руб. за квадратный метр купить жилье для детей-сирот. В городе Краснодаре это уже невозможно. Тем более в городах на Черноморском побережье. Но квартирами с необходимым набором услуг, качественным жильем, государство обеспечить сирот обязано. Возможно, где-то на местах есть определенные недоработки в этом вопросе, но мы следим за всеми инцидентами, поправляем, если где-то кто-то пытается исполнять закон как-то по-своему.

"НГК": Есть ли уже дорожная карта на 2021 год по сдаче долгостроев, и как она выглядит?

Алексеенко А. А.: Есть план-график на 2021 год. Он размещен на официальном сайте департамента по надзору в строительной сфере. Мы расписываем по каждому объекту, ставим ориентировочные даты, и на заседаниях межведомственной комиссии смотрим динамику по объекту. Если объект не укладывается в промежуточные сроки, то разбираем в чем причины, где надо ускориться.

Скажу, что в наступившем году необходимо завершить начатое строительство и восстановить права граждан 83 проблемных объектов площадью 1,1 миллиона квадратных метров, 13 тысяч квартир.

"НГК": Расскажите о работе межведомственной комиссии?

Алексеенко А. А.: Каждые две недели она проходит либо в администрации Краснодарского края, либо в прокуратуре. Я в ней участвую как заместитель председателя. В ее составе - прокуратура, следственный комитет, полиция, служба судебных приставов, Росреестр, руководители органов исполнительной власти, представители муниципалитетов. Повестку формирует департамент строительного надзора, они ответственные за график, за эту работу, порядка 7-10 вопросов рассматриваются на каждом заседании. Приглашаем и дольщиков, чьи объекты рассматриваем, они участвуют в работе МВК по видеосвязи из муниципалитетов.

Кроме того, на регулярной основе проводятся совещания с участием заинтересованных структурных подразделений муниципалитетов края, на территории которых находятся проблемные объекты, застройщиков, подрядных организаций, дольщиков, коммунальных служб. На данных совещаниях обсуждаются проблемные вопросы, возникающие в ходе строительства объектов, прорабатываются возможные пути их решения.

"НГК": Пришли ли новые строительные компании на рынок Кубани, и по каким правилам новые девелоперы работают?

Алексеенко А. А.: Правила определены законодательством, мы никакой отсебятины не выдумываем. У нас в крае представлены все крупные строительные компании федерального уровня "МСК", "ПИК" и другие.

"НГК": Впечатление, что девелоперы предпочитают побережье?

Алексеенко А. А.: Сейчас принимаются генпланы, и по ним федералам проще работать. Раньше для них Черноморское побережье было темным лесом. Но надо сказать, что курортные территории априори не подразумевают под собой наличие огромных спальных районов. Застройщики должны четко для себя понимать, что каждый их объект должен быть обеспечен социальной и инженерной инфраструктурой. Это помимо того, что все должно быть в соответствие с нормативами. Иначе ничего не получится.

"НГК": Появились ли новые инструменты в работе с проблемными объектами?

Алексеенко А. А.: Прежде всего, это краевой закон № 3792-КЗ "О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов". Благодаря этому закону по поручению губернатора край выделил субсидию, удалось завершить строительством пять проблемных жилищных комплексов. Это ЖК "Валентина", ЖК "Южный", ЖК "Алтайский", ЖК "Территория счастья" и ЖК "Форт Карасун" литер 3.2.

Как я уже сказал ранее, также у нас создан Региональный фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. Он тесно сотрудничает с федеральным фондом, благодаря Правительству РФ и федеральному Фонду значительные средства выделяются краю на решение этих проблем.

Региональный Фонд - это еще один инструмент, который помогает решить проблему обманутых дольщиков в регионе. Фонд совместно с Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края формируют список объектов, которые передают на рассмотрение в федеральный Фонд. И там принимают решение об их дальнейшей судьбе: либо достраивать, либо выплачивать компенсации обманутым дольщикам.

После принятия решения о достройке проблемных объектов между Федеральным Фондом и Региональным фондом заключаются соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительных объектов, которые определяют механизм взаимодействия между ними, порядок приемки работ или документов на оплату и прочие вопросы.

Региональный Фонд создан для завершения строительства проблемных объектов. После перехода прав застройщика Фонд разрабатывает график производства работ.

Наблюдательный совет уже сейчас принял решение по 33 объектам незавершенного строительства из 42, в том числе:

- по 25 объектам - завершение строительства при непосредственном участии Регионального фонда (объекты ООО "ИСК "РАС" - ЖК "Парусная регата" и ЖК "Иван да Марья"; ООО "Стройметаллинвест" - ЖК "Жемчужина"; ООО "Контакт" - ЖК "Снежная королева"; ООО "Радуга" - ЖК "Радуга", ООО "Юг-Стройка" ЖК "Луч", ЖК "Заря", "Мир", ООО "Модуль Инвест", ЖК "Анит- Сити") (4,0 тыс. квартир, 231,6 тыс. кв. м жилья).

- по 8 объектам принято решение об осуществлении выплат более 500 гражданам - участникам долевого строительства (объекты ООО "ИСК "РАС" - ЖК "Дом Романовых", ООО "ССМУ "Краснодар" - ЖК "Аметист", ЖК "Янтарь", ООО "Серебряные пруды" - ЖК "Воронцовский", ООО "Эталон Девелопмент" ЖК "Багратион").

В настоящее время департамент по надзору в строительной сфере подготовил проект дополнительного соглашения. Сейчас он проходит процедуру согласования. В соглашение включены еще 38 объектов. Таким образом, общее количество, находящихся на рассмотрении Федерального Фонда, составляет 74 объекта.

Говоря об инструментах, надо сказать и о появлении эскроу-счетов. Все эти инструменты заработали в полную силу, и процесс появления новых обманутых дольщиков в настоящий момент практически полностью остановлен.

"НГК": Андрей Анатольевич, занимаясь этой проблемой Вы приобрели бесценный опыт антикризисного менеджера. Какой совет Вы могли бы дать покупателям квартир и застройщикам?

Алексеенко А. А.: Я бы посоветовал гражданам, которые планируют приобрести новое жилье в Краснодарском крае, и это самый безопасный способ, - покупать готовое жилье, введенное в эксплуатацию. Второе - приобретать у той компании, которая работает в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ с использованием эскроу-счетов. Там средства гарантированно защищены. Банк и государство гарантируют, что до 10 млн вернутся гражданину, что бы ни произошло. Это очень хорошая страховка. Как правило, банки, выступая регулятором, одновременно являются и партнерами застройщиков. Поэтому они настолько предметно и детально подходят к принятию решения, изучают условия рынка, среднюю стоимость квадратного метра, обоснованность затрат, указанной в документации, представленной застройщиком. Мало того, они контролируют его на всех этапах. Система становится полностью прозрачной. И проблемных объектов практически не может быть. Мы, конечно, не застрахованы полностью, это жизнь, может случиться всякое, но в то же время работа в этом ключе на 99% гарантирует, что объект будет завершен строительством.

Что касается застройщиков, точнее, строителей, то мой и совет, даже пожелание, - строить красиво, качественно и в срок.

"НГК": И в соответствии с законодательством...

Алексенко А. А.: А по-другому теперь и невозможно.

[**https://ngkub.ru/obshchestvo/protsess-poyavleniya-novykh-obmanutykh-dolshchikov-na-kubani-prakticheski-ostanovlen**](https://ngkub.ru/obshchestvo/protsess-poyavleniya-novykh-obmanutykh-dolshchikov-na-kubani-prakticheski-ostanovlen)

76.ru, Ярославль, 17 февраля 2021

Ипотечный бум и новостройки: что ждет ярославцев на рынке недвижимости

Эксперт рассказала, как снизить риски при покупке жилья

В последнее время в России наблюдается ипотечный бум. В 4-м квартале прошлого года и январе нынешнего были побиты очередные рекорды - как по объемам, так и по количеству выдаваемых жилищных кредитов. С другой стороны, ряд экономистов стали говорить о необходимости повышения ставок и даже вовсе об отказе от ипотеки. О том, какова реальная ситуация в этом сегменте банковского рынка, стоит ли поторопиться с покупкой квартиры, можно ли вкладывать деньги в строящееся жилье, как сделать покупку безопасной и комфортной, мы говорим с начальником управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Ярославского отделения ПАО Сбербанк Еленой Гореловой.

- Елена, начнем с главного: насколько сегодня ипотека доступна простым ярославцам?

- Могу без преувеличения сказать, что доступна как никогда. Собственно, об этом свидетельствует тот самый ипотечный бум, который вот уже на протяжении многих месяцев наблюдается в России, в том числе и в Ярославской области. Большинство квартир жители региона покупают именно с помощью ипотеки. Конечно, росту объемов кредитования способствовали государственные программы субсидирования ставок. Это, прежде всего, так называемая "Госпрограмма 2020", когда при покупке жилья у застройщика есть возможность взять кредиты по весьма льготной ставке. Но не только. Низкие ставки по ипотеке держатся не только на первичном, но и на вторичном рынке. Происходит это благодаря тому, что ключевая ставка Центробанка в последнее время постоянно снижалась и теперь держится на стабильно низком для нашей экономики уровне. Все это делает ипотеку доступной для большинства семей.

- Цены на жилье сейчас растут, и некоторые аналитики утверждают, что возросшая стоимость квадратного метра практически сводит на нет низкие ставки.

- Мы живем в рынке, когда спрос диктует предложение. Рынок недвижимости сейчас действительно на подъеме, что и увеличивает стоимость квадратного метра. Примерно с 2014 года цена на недвижимость практически не росла, и теперь мы наблюдаем так называемый отложенный эффект повышения цен на жилье. Закономерно, что и инфляция, и низкие ставки по ипотеке оказывают определенное влияние на стоимость. Однако, на мой взгляд, пока цены растут достаточно осторожно. Рынок пытается нащупать баланс спроса и предложения. Прогнозы - дело неблагодарное, но, скорее всего, рост может продолжиться. И многие эксперты как раз отмечают, и я с ними согласна, что сейчас - благоприятное время для улучшения жилищных условий.

- Сегодня многие хотят воспользоваться льготной ипотекой. Но, несмотря на высокие темпы строительства, в Ярославле существует проблема с покупкой жилья у застройщиков. Как правило, к моменту окончания строительства все квартиры в доме уже проданы. Насколько безопасно покупать квартиру на этапе строительства?

- Большинство крупных застройщиков на этапе строительства продает квартиры с помощью эскроу-счетов. Это требование закреплено законодательно. Пока еще действует переходный период, но количество объектов, где можно купить квартиру с помощью эскроу-счета, за год выросло вдвое. Для покупателей жилья это сводит риски к минимуму. Фактически деньги, уплаченные за будущую квартиру, находятся не у застройщика, а на специальном счете в банке. Так что в случае каких-либо непредвиденных ситуаций вся сумма будет возвращена покупателю.

- А может быть, стоит обратить внимание на вторичный рынок? Что вы посоветуете ярославцам?

- Советовать не возьмусь, каждая семья должна сама выбрать, какая квартира ей нужна. У новостроек есть свои преимущества. Большинство строительных организаций ведут комплексную застройку территорий. Этот тренд, на мой взгляд, в ближайшее время сохранится. У таких жилых комплексов развитая инфраструктура, хорошо оборудованные придомовые территории, современные планировки квартир. С другой стороны, по нашим оценкам, до 80% жилья по-прежнему покупается на вторичном рынке. В такие квартиры можно въехать практически сразу, они не требуют больших вложений в ремонт, исключена ситуация, когда нужно одновременно оплачивать и аренду жилья, и ипотеку, а жилые дома расположены в обжитых районах, с хорошими транспортными развязками, магазинами, школами, детскими садами и т. д. Спросу на вторичное жилье способствует и то, что ставки по ипотечным кредитам остаются на беспрецедентно низком уровне.

- Ипотека - это "длинные" кредиты. Некоторые семьи опасаются и предпочитают копить, но в этом случае не всегда реально успеть за изменением цен. Подскажите, как оценить свои возможности, как правильно рассчитать финансовую нагрузку на семейный бюджет?

- Конечно, ипотека - это серьезный шаг. Бояться не стоит, а вот хорошо все продумать нужно обязательно. На сайте банка, как правило, есть ипотечный калькулятор, который позволяет рассчитать ежемесячный платеж в зависимости от индивидуальных условий, первоначального взноса, возможности использовать материнский капитал и т. д. Если решается вопрос о покупке квартиры, я бы посоветовала сначала подать заявку на ипотеку. Как правило, это можно сделать не выходя из дома. Например, на сайте "ДомКлик" эта процедура максимально простая. Банк при рассмотрении заявки проводит оценку платежеспособности заемщика, строит различные модели, в том числе исходя из различных экономических ситуаций и индивидуальных особенностей клиента. Таким образом, мы очень внимательно оцениваем риски. А сам клиент сможет точно рассчитать ежемесячный платеж, скорректировать первоначальный взнос, срок кредита и т. д. Кроме того, на сайте представлен большой выбор жилья от надежных застройщиков и агентств недвижимости, так что есть возможность прикинуть стоимость квартиры в зависимости от потребностей, получить отзывы и советы тех, кто уже купил жилье, и узнать, какими льготами можно воспользоваться. Все это поможет более осознанно подойти к столь серьезному событию в жизни, как покупка квартиры.

- На что еще стоит обратить внимание потенциальным покупателям?

- Безусловно, на безопасность сделки. Например, я рекомендую воспользоваться сервисом безопасных расчетов. В этом случае деньги находятся на специальном счете и переходят от покупателя к продавцу только после окончания регистрации сделки. Такая банковская технология позволяет свести риски обеих сторон к нулю. И, конечно, стоит обращать внимание на сервисы. Покупка жилья должна быть комфортной. Например, на том же сайте "ДомКлик" создана целая экосистема, которая позволяет максимальное количество операций - от выбора квартиры и одобрения ипотеки до электронной регистрации сделки в Росреестре - провести с помощью онлайн-технологий. А статус операции можно отслеживать с помощью СМС-сообщений. В нынешней ситуации такие банковские технологии особенно актуальны.

- На ваш взгляд, каковы перспективы рынка ипотечного кредитования?

- Думаю, что в ближайшее время он продолжит расти хорошими темпами, как, впрочем, и рынок недвижимости в целом.

[**https://76.ru/text/realty/69771566/**](https://76.ru/text/realty/69771566/)

Мир квартир (journal.mirkvartir.ru), Москва, 17 февраля 2021

Дефицит жилья, рост цен и другая "побочка" льготной ипотеки. Что, если ее продлят?

Пока власти думают, что делать с льготной ипотекой дальше, с рынка недвижимости исчезают доступные квартиры. Что же будет, если программу ипотеки с господдержкой продлят надолго?

За оставшиеся 4,5 месяца, что работает программа, можно успеть оформить кредит на покупку квартиры в новостройке по ставке 6,5%. Однако не исключено, что власти захотят продлить программу и дальше.

Налетай, подешевело? (На самом деле, нет)

Хотя по сравнению с европейской ипотекой российские 6,5% - это не так уж мало, россиянам ставка показалась привлекательной, и квартиры на первичном рынке мгновенно начали раскупать. Первыми "ушли" самые дешевые варианты, потом спрос добрался и до более дорогих. Бум коснулся всех без исключения сегментов первичного рынка, обрадованные застройщики не растерялись - и повысили цены на квартиры. За прошлый год, по оценкам аналитиков, в сегменте массового жилья цены выросли в Московском регионе на 17-18%, а средняя стоимость квадратного метра в новостройках эконом- и комфорт-класса перевалила за 200 тыс. рублей.

Если такой существенный рост произошел за сравнительно короткий период (меньше, чем за год), то что же будет, если льготная ипотека останется с нами надолго или навсегда? Эксперты считают, что жилье подорожает в любом случае, но динамика роста цен замедлится.

"За первое полугодие 2021 цены точно вырастут на 5-7%. Как будет развиваться ситуация на рынке новостроек дальше, зависит от решения властей относительно пролонгации господдержки", - говорит Андрей Колочинский, управляющий партнер "ВекторСтройФинанс".

Но рост цен влияют, помимо ипотеки, другие факторы: увеличивающаяся себестоимость строительства из-за перехода застройщиков на эскроу-счета; курсовая разница валют не в пользу рубля; дорожающие строительные материалы и оборудование (причем не только импортные, но и отечественные).

Однако есть причины, препятствующие повышению цен застройщиками. Основная - ограниченный платежеспособный спрос: большинству населения просто не на что покупать новое жилье. Если зарплата низкая, то никакая ипотека не поможет.

Илья Витковский, директор по аналитике и оценке группы "Самолет", считает, что цены на квартиры могут в определенных условиях даже снизиться, все зависит от баланса спроса и предложения. Если застройщики выведут на рынок большой объем нового предложения, то возможно некоторое снижение цены в отдельно взятых, наиболее конкурентных районах.

Жилье может закончиться?

Одним из последствий льготной ипотеки уже стал дефицит жилья, в первую очередь, недорогого. Объем предложения квартир на первичном рынке в Москве заметно снизился. Так, по данным Андрея Колочинского, по итогам января в сегменте массовых новостроек предлагалось на 9% квадратных метров меньше, чем в декабре, и на 7,6% меньше в пересчете на лоты.

В целом по итогам прошлого года намечающийся дефицит жилья в новостройках еще заметнее: объем предложения на первичном рынке Московского региона уменьшился практически на треть (на 28%). По Подмосковью объем снизился на 40% (до 0,9 млн кв. метров), а в Москве он сократился на 600 тыс. кв. м, до 2,2 млн кв. метров - такие данные приводит Илья Витковский.

И все же вряд ли жилье в новостройках закончится из-за того, что кредиты стали доступнее. Ведь именно льготная ипотека позволяет застройщикам увеличивать объемы жилищного строительства. Спрос на жилье стимулирует девелоперов, им проще решиться на освоение новых площадок.

Андрей Колочинский говорит, что на 2021 год, например, запланирован выход большого числа новых проектов, реализация которых была отложена из-за коронавируса, а во втором полугодии объем предложения новостроек может увеличиться на 10%.

Даешь льготную ипотеку навсегда!

Но пока ситуация на рынке не в пользу покупателей - выбор квартир меньше, и они заметно подорожали. Виновата ипотека? Эксперты считают иначе. По мнению Дмитрия Цветова, директора по развитию ГК "А101", именно дефицит жилья, а вовсе не привлекательные ипотечные ставки спровоцировали рост цен на квадратные метры.

Вернуть рынок в состояние равновесия помогут две меры: вывод на рынок больших объемов нового жилья и... доступная ипотека надолго, а еще лучше навсегда. "Необходимо зафиксировать действующие условия покупки, в том числе льготную ипотеку, на продолжительный период - примерно 3-5 лет. Это избавит рынок от ажиотажных всплесков спроса", - говорит Дмитрий Цветов.

Роман Мирошников, исполнительный директор СК "Ойкумена", полагает, что уже в этом году и спрос, и цены будут постепенно стабилизироваться, так как стресс-факторы, которые действовали на рынок, ослабили свое влияние. Если льготную программу продлят - найдутся заемщики, которые ей с удовольствием воспользуются.

Но, считает эксперт, даже если с 1 июля льготную ипотеку отменят, будут старты продаж, будут другие программы кредитования, подходящие потребителю, а так как ставка ЦБ сейчас самая низкая за всю историю, то и "обычная" ипотека может стать вполне приемлемой.

[**https://www.mirkvartir.ru/journal/actual/2021/02/17/deficit-zhilya-rost/**](https://www.mirkvartir.ru/journal/actual/2021/02/17/deficit-zhilya-rost/)

Эксперт ЮГ (expertsouth.ru), Ростов-на-Дону, 17 февраля 2021

На Кубани число договоров долевого участия в строительстве сократилось на 2,8%

Автор: Макаров Андрей

Ажиотаж в итоге сошел на нет

Федеральный Росреестр опубликовал данные по количеству зарегистрированных ДДУ за 2020 год. В России за этот период стало на 763,7 тыс. больше участников долевого строительства. Речь идет о договорах, которые были заключены при покупке квартир на первичном рынке. Этот показатель на 2,5% ниже уровня 2019 года, когда было заключено 783,1 тыс. договоров.

Как сообщили в пресс-службе ведомства, количество зарегистрированных Росреестром ипотек по результатам 2020 года выросло почти на 18% (3,5 млн) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (3 млн). "Если в апреле 2020 года в связи с введенными из-за неблагоприятной эпидемиологической обстановки ограничениями число зарегистрированных ипотек в России сократилось до 173,8 тыс., то уже в июне этот показатель составил 252,7 тыс., а в августе - 322,8 тыс. В последующие месяцы показатель стабильно рос на 30 тыс. ипотек. Больше всего ипотек было зарегистрировано в декабре 2020 года - 441 тыс.", - говорится в официальном сообщении.

Рост количества ипотечных сделок связан с реализацией государственной программы, которая позволила приобретать недвижимость в новостройках по сниженной ставке - не более 6,5% годовых. Изначально срок действия этой меры господдержки должен быть завершиться 1 ноября 2020 года, но он был продлен до 1 июля текущего года. О пролонгации программы объявил президент РФ Владимир Путин.

Кроме этого, в минувшем году увеличилось и число ДДУ с использованием эскроу-счетов. Так, по данным Росреестра, в 2020 году на счета поступили средства дольщиков по 285,3 тыс. сделок, а в 2019 - лишь 43,8 тыс.

Разнонаправленная динамика

Однако, если внимательно изучить итоги года в ЮФО, то можно увидеть, что ситуация с регистрацией ДДУ имела разнонаправленный характер. В пяти субъектах округа число ДДУ сократилось от 2,8% до 24%. Самое заметное сокращение количества договоров выявлено в Адыгее - 23,96%. В республике за год было оформлено всего 2933 сделки. Почти на 20% было зарегистрировано договоров в Калмыкии. В Крыму и Севастополе (Росреестр собирал по ним общую статистику) зарегистрировано на 11,6% меньше ДДУ.

Отрицательная динамика была отмечена и в Краснодарском крае. На Кубани через Росреестр прошло лишь 46,8 тыс. договоров, хотя годом ранее было зарегистрировано 48,2 тыс. ДДУ.

Ранее в материале "Эксперта Юг", посвященному перспективам рынка жилья, гендиректор консалтинговой компании Macon Илья Володько говорил, что в Краснодарском крае спрос недорогое жилье по льготным ставкам уже давно был удовлетворен, так как строительный рынок Кубани более массовый, а объем предложения здесь выше. Местные жители в минувшем году не спешили приобретать жилье на "перегретом рынке", где цены резко выросли. Кроме этого, недвижимость стала терять привлекательность для инвесторов из других регионов, которые приобретали квартиры для дальнейшей перепродажи или сдачи в аренду. "А то количество недвижимости, что есть в Краснодарском крае, не нужно внутреннему региональному клиенту". - прокомментировала руководитель отдела маркетинга и аналитики ООО "Дон-МТ" Галина Пивоварова. Что касается "внешнего клиента", то, по ее словам, недвижимость сегодня интересна с точки зрения долговременных инвестиций и не гарантирует быстрого возврата вложенных средств.

С другой стороны, три региона ЮФО смогли показать по итогам года положительную динамику. В Астраханской области местное управление Росреестра зарегистрировало 1585 ДДУ, что на 31,8% выше показателя 2019 года. На 15,5% выросло число заключенных договоров в Волгоградской области. Более 9% составил прирост числа ДДУ в Ростовской области. В Южном федеральном округе общее количество договоров осталось на прежнем уровне. Подробнее со статистикой Росреестра можно ознакомиться ниже.

[**https://expertsouth.ru/articles/chislo-dogovorov-dolevogo-uchastiya-v-stroitelstve-na-kubani-za-god-sokratilos-na-2-8/**](https://expertsouth.ru/articles/chislo-dogovorov-dolevogo-uchastiya-v-stroitelstve-na-kubani-za-god-sokratilos-na-2-8/)

**Похожие сообщения:**

[**https://nsk.dk.ru/news/237147677**](https://nsk.dk.ru/news/237147677)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 19 февраля 2021, "Мало предложить инструменты для покупки - нужно работать с застройщиками"**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245916100)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 17 февраля 2021

Петербургу предрекли дефицит новостроек

В 2022 году Санкт-Петербурге ожидается серьезное снижение объемов строительства жилья. Об этом "Стройгазете" сообщили в компании "Альфа Фаберже", уточнив, что причина будущей нехватки новостроек заключается не столько в высоком спросе, сколько в снижение активности застройщиков.

По подсчетам аналитиков, в 2020 году девелоперы получили на 44,94% меньше разрешений на строительство жилых проектов в Петербурге (49), чем в 2019 году (89). В сравнении с 2018 годом этот показатель сократился более чем в пять раз, тогда было выдано 281 разрешение на строительство.

При этом снижается и количество продленных разрешений на строительство: в 2018 году застройщики продлили 172 разрешения, в 2019 и 2020 годах - 136 и 106 соответственно. Учитывая, что цикл строительства многоквартирного жилого дома составляет 2-2,5 года, дефицит первичного предложения ожидается уже в следующем году.

Как отметил собственник и директор управляющей компании "Альфа Фаберже" Виталий Бахарев, в 2020 году объем построенного жилья в Петербурге сократился на 7,2%, а количество выведенных в продажу квартир и апартаментов уменьшилось более чем на 40%. "Снижение объемов нового строительства может стать катализатором роста цен на квадратные метры в городе", ‒ говорит эксперт.

По его словам, к снижению количества новых проектов привели несколько факторов. Во-первых, переход отрасли на эскроу-счета, из-за которого в 2018 году застройщики спешили с выводом на рынок проектов, чтобы те попадали под старые правила. Во-вторых, с дефицитом в Петербурге земельных участков по застройку. В третьих, с ужесточением градостроительных требований к жилищным проектам, в частности, увеличением нормы по соцобъектам и озеленению, а также ограничением по высотности домов.

Ранее "СГ" сообщала, что самую дешевую квартиру на вторичном рынке Санкт-Петербурга можно приобрести за 2,5 млн руб.

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/peterburgu-predrekli-defitsit-novostroek/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/peterburgu-predrekli-defitsit-novostroek/)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.bn.ru/gazeta/news/263166/**](https://www.bn.ru/gazeta/news/263166/)

[**Российский строительный комплекс (rossk.ru), Москва, 19 февраля 2021, В Санкт-Петербурге ожидается сильный дефицит квартир в новостройках**](http://www.rossk.ru/new-section/18/v-sankt-peterburge-ozhidaetsya-silnyy-defitsit-kva/)

[**GoGetHome (spb.gogethome.ru), Санкт-Петербург, 18 февраля 2021, В Санкт-Петербурге ожидается сильный дефицит квартир в новостройках**](http://spb.gogethome.ru/novosti/v-sankt-peterburge-ozhidaetsya-silnyj-deficit-kvartir-v-novostrojkah.html)

[**KNOW Realty (knowrealty.ru), Саратов, 18 февраля 2021, Большой дефицит квартир в новостройках в Питере**](https://knowrealty.ru/bolshoj-deficit-kvartir-v-novostrojkah-v-pitere/)

[**Bsn.ru, Москва, 18 февраля 2021, В Санкт-Петербурге ожидается сильный дефицит квартир в новостройках**](https://www.bsn.ru/news/construction/spb/47058_v_sanktpeterburge_ozhidaetsya_silnyy_deficit_kvartir_v_novostroykah/)

[**https://stnews.ru/rossiya/88046-peterburgu-predrekli-deficit-novostroek.html**](https://stnews.ru/rossiya/88046-peterburgu-predrekli-deficit-novostroek.html)

[**http://www.kommersant.ru/doc/4694009**](http://www.kommersant.ru/doc/4694009)

[**https://www.restate.ru/material/v-peterburge-deficit-kvartir-v-stroyashhihsya-zhk-ozhidayut-v-2022-godu-173690.html**](https://www.restate.ru/material/v-peterburge-deficit-kvartir-v-stroyashhihsya-zhk-ozhidayut-v-2022-godu-173690.html)

[**Move.ru, Москва, 17 февраля 2021, В Санкт-Петербурге ожидается сильный дефицит квартир в новостройках**](https://move.ru/news/20473/)

[**Stroit.ru, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, В Санкт-Петербурге ожидается дефицит квартир в новостройках**](http://stroit.ru/novosti/v-sankt-peterburge-ozhidaetsya-defitsit-kvartir-v-novostroykah/)

[**Служба строительных новостей (newsrus.su), Москва, 17 февраля 2021, В Санкт-Петербурге ожидается сильный дефицит квартир в новостройках**](https://newsrus.su/zhilja/i14375-v-sankt-peterburge-ojidaetsya-silnyj-deficit-kvartir.html)

[**АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Виталий Бахарев: "Уже в 2022 Петербург столкнется с серьезным снижением темпов нового строительства"**](https://asninfo.ru/blog-experts/159-vitaliy-bakharev-uzhe-v-2022-peterburg-stolknetsya-s-seryeznym-snizheniyem-tempov-novogo-stroitelstv)

[**Domex.ru, Москва, 17 февраля 2021, В Санкт-Петербурге ожидается сильный дефицит квартир в новостройках**](https://www.domex.ru/news/19173158.html)

[**Gdeetotdom.ru, Москва, 17 февраля 2021, В Петербурге ожидается сильный дефицит квартир в новостройках**](https://spb.gdeetotdom.ru/news/2049565-2021-02-17-v-peterburge-ozhidaetsya-silnyij-defitsit-kvartir-v-novostrojkah/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 февраля 2021, В Петербурге дефицит квартир в строящихся ЖК ожидают в 2022 году**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245778711)

Деловой квартал Новосибирск (nsk.dk.ru), Новосибирск, 17 февраля 2021

"Коронавирусный простой" в работе новосибирских застройщиков был минимальным

Автор: Катковская Юлия

Застройщик коттеджных поселков "Березки" Екатерина Толкачева

- Последний год был крайне богат на различные события и изменения как для строительного рынка в целом, так и для застройщиков загородного жилья. Было много событий, оказывающих как позитивное, так и негативное влияние на всех участников. Произошли существенные изменения в поведении потребителей и в их предпочтениях. Основные факторы:

Длительная самоизоляция и переход на удаленную работу и учебу спровоцировали существенное увеличение спроса на загородное жилье.

В 2020 г. активно начала работать программа сельской ипотеки, предоставляющая возможность получения кредита под 3% годовых. Что еще больше стимулировало спрос на загородное жилье.

Также повышению привлекательности загородного жилья способствовали факторы:

- увеличение количества людей, перешедших на дистанционную работу по собственному желанию, а не по требованию властей.

- длительный запрет на работу фитнес-центров, который подтолкнул развитие уличных видов спорта.

- обеспокоенность жителей многоквартирных домов возможностью инфицирования в лифтах и общих пространствах многоэтажного дома.

Потребители начали стремиться выбирать жилье с большим количеством комнат, чтобы обеспечить личное пространство каждому из членов семьи, иметь возможность работать и учиться из дома, не мешая друг другу.

В целом произошло увеличение количества времени, проводимого дома, а не в офисе. Что многих подстегнуло заняться обустройством домашнего пространства. Для кого-то таким обустройством стал ремонт своей квартиры, ну а для кого-то это превратилось в переезд в новое жилье. Поэтому 2020 г. был для многих революционным.

Ухудшение общей экономической ситуации в стране вынудило правительство пойти на субсидирование процентных ставок по ипотечным программам на первичном рынке жилья. Активно стали предлагаться ипотечные программы под 6% годовых для всех видов новостроек. И хотя эта ставка заметно выше, чем ставка кредитования для загородного жилья, нужно отметить, что это исторически самая низкая ставка ипотечного кредитования.

В 2020 г. произошел существенный рост курса основных валют. Такие изменения в экономике, безусловно, подстегивают встревоженную часть населения страны вкладывать имеющиеся денежные средства в востребованные активы с целью защиты от обесценивания. И недвижимость привычно выступает одним из таких активов.

После изменений в законодательстве в 2019 г. и введения эскроу-счетов застройщикам стало сложнее привлекать инвестиции в свои строительные проекты. Эта тенденция началась в 2019 г., и только усилилась в 2020-м. Сейчас фактически на рынке остаются только профессиональные инвесторы вроде банков и иных категорий квалифицированных инвесторов. Что вытесняет всех сомнительных участников и приводит к увеличению спроса на проекты, которые предлагают крупные профессиональные девелоперские компании.

Отдельным пунктом я бы отметила, что "коронавирусный простой" в работе строительных компаний Новосибирской области был минимальным, за что особая благодарность правительству региона, которое не пошло на такие радикальные меры, как, например, в европейской части России.

Если отойти от рыночных тенденций и обратить внимание на внутренние процессы застройщиков, то из общих трендов можно отметить следующие:

Закрытие границ привело к уменьшению количества иностранной рабочей силы, ранее активно задействованной в отрасли. Как итог - стоимость человеческого труда в строительстве постепенно растет.

Снижение курса рубля, безусловно, ведет к росту стоимости основных строительных материалов, даже тех, что производятся у нас в стране. Наиболее ярко это прослеживается на металле, стоимость предложения которого в стране напрямую связана с возможностью экспортных поставок по более высоким ценам. Но это же самое прослеживается и по другим материалам, так как где-то используется импортное оборудование, где используется импортная техника и т.д.

Общее снижение доходов населения и повышения общего уровня неопределенности в целом негативно сказывается на рынке недвижимости, так как огромное количество семей отказывается от ипотечных кредитов, опасаясь невозможности осуществления ежемесячных платежей в будущем. Также существенному снижению спроса способствует ощутимый рост цен на достойные проекты от надежных застройщиков.

Уже в 2020 г. стал заметен дефицит ликвидных предложений, вызванный и программами поддержки, и девальвацией рубля. И есть ощущение, что в 2021-м динамика только усилится.

Произошло увеличение спроса на земельные участки для ИЖС. Это объясняется и общими процессами на строительном рынке, и тем, что "дача" для многих людей выступает заменителем ставшего в определенной степени недоступным отдыха за границей.

Продолжается усиление контроля за так называемой обналичкой и фирмами-однодневками со стороны налоговых служб и банков. Это позитивно для рынка, так как заставляет всех участников вести более честную конкурентную борьбу.

Сейчас в экономике, и в строительной отрасли в частности, происходит все более активное внедрение различных информационных технологий. Здесь спектр возможностей крайне широк и не ограничивается уже ставшей привычной платформой Zoom. Происходит все более активная автоматизация внутренних процессов застройщиков. Налаживаются каналы дистанционной передачи данных, вплоть до дистанционной регистрации сделок по купле-продаже недвижимости. Активнее начинают использоваться беспилотные технологии, позволяющие делать аэрофотоснимки для различных целей. До активного применения 3D-принтеров в строительстве мы пока не дошли, и не знаю, дойдем ли в ближайшее время. Но то, что технологический прогресс все глубже проникает в строительную отрасль - это факт. Сейчас уже, пожалуй, никого не удивишь применением VR (виртуальная реальность) и AR (дополненная реальность) технологий в строительстве.

Также я бы отметила рост количества претензий и споров с застройщиками со стороны потребителей. Закон о защите прав потребителей стал широко применяться в строительной отрасли, начал заставлять строительные компании уделять гораздо большее внимание гарантийному сопровождению своих проектов. Эта тенденция связана и с активизацией деятельности юридических компаний, и с повышением информированности потребителей, и с изменением законодательства в 2019 г., которое подтолкнуло участников рынка к более цивилизованной деятельности, лишив возможности регистрировать совершенно новые фирмы под каждый новый проект.

Продолжается тенденция по смене технологий продвижения, рекламы, маркетинга и продаж недвижимости. Взаимодействие с потребителями все больше и больше уходит в интернет-пространство. Роль профессиональных экспертов рынка вместо риелторов начинают занимать блогеры и иные лидеры мнений.

Я бы сказала, что за последнее десятилетие строительная отрасль уже переживала огромное количество различных потрясений и существенных изменений. И в этом плане 2020 г. не стал исключением, а скорее продолжил общую тенденцию на повышение скорости изменений. Для успеха в конкурентной борьбе все более востребованными становятся такие качества, как гибкость компании, но с сохранением некой стабильности и надежности в деятельности. На рынок активнее заходят достаточно молодые креативные команды, которые быстро улавливают тренды и быстро их встраивают в свою деятельность. Думаю, что 2021 г. в этом плане не станет исключением, а только продолжит наметившуюся тенденцию на успех быстрых и гибких команд.

[**https://nsk.dk.ru/news/237147553**](https://nsk.dk.ru/news/237147553)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 февраля 2021, "Коронавирусный простой" в работе новосибирских застройщиков был минимальным**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245767410)

Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021

Дорогие, метры

Автор: Зубова Елена

Стоимость жилья в Петербурге после прошлогодних рекордов продолжает рост, пусть и чуть более умеренный. Эксперты рассматривают три сценария развития событий в 2021 году - снижение цен на фоне падения доходов населения, дальнейший рост (уже не столь бурный) и незначительные флуктуации вокруг нынешних отметок. Многое будет зависеть от того, продлят ли власти льготную ипотеку.

Минувший год отметился невиданным ростом цен на рынке жилья в Петербурге. С января 2020 года по январь 2021-го средняя цена предложения жилья масс-маркет увеличилась в городе со 115,5 тыс. до 145,8 тыс. рублей за 1 м2, или на 26,2%. Таковы данные консалтингового центра "Петербургская недвижимость". Первичка спровоцировала рост цен и на вторичном рынке. По данным аналитического центра SRG, он составил 20,9% - это самая высокая динамика среди российских городов-миллионников.

Главная причина - сокращение предложения, которое девелоперы связывают с трудностями перехода на проектное финансирование, с одной стороны, и ажиотажно высоким спросом из-за запуска госпрограммы субсидирования процентной ставки по кредитам на новостройки - с другой.

В январе 2021 года рост продолжился, но уже не такими темпами. Он составил в городе 0,7% (в пригородах - 2,7%) по сравнению с предыдущим месяцем против 3-4% в октябре и ноябре, подсчитали в КЦ "Петербургская недвижимость".

В начале 2021-го спрос немного успокоился, подтверждает Екатерина Сивова, совладелец инвестиционной компании Garnet. По ее словам, теперь многое зависит от ситуации с пандемией, от сроков открытия границ и, соответственно, возможностей мигрантов вернуться на стройки. И, конечно, от судьбы программы льготной ипотеки. Пока срок ее действия ограничен первым полугодием.

Теоретически ценовая ситуация на первичном рынке может развиваться по нескольким сценариям: высокий рост, умеренный рост, снижение. Большинство экспертов прогнозируют умеренный рост.

По итогам первого полугодия цены вырастут на 5-7%, считает Алексей Лякин, руководитель компании "Только лучшая недвижимость". Дальше все будет зависеть от льготной ипотеки - сохранится ли эта программа и для всех ли регионов. "Если льготную ипотеку для Петербурга "закроют", можно ожидать коррекции цен на первичном рынке. Правда, скорее всего, она выразится не в снижении цен, а в появлении различных стимулирующих программ", - рассуждает он.

В корпорации "Мегалит - Охта Групп" ожидают годового роста 10-15%. В Glorax Development прогнозируют 7%-ное увеличение.

Дозированное предложение

Есть сценарий и более серьезного роста. Он может реализоваться, если апартаменты де-юре приравняют к жилью. Сейчас Минстрой готовит соответствующие поправки в законодательство. В ожидании этого спрос на апартаменты в течение прошлого года рос, и только в декабре покупатели немного успокоились. В этом сегменте рост может прогнозироваться на 10-12% в год, полагает Игорь Петров, генеральный директор компании "Р-Фикс". "Возможно, подогреют интерес разговоры о том, что апартаменты признают жильем. Также серьезным фактором может стать рост цен на стройматериалы", - отмечает он.

По мнению Дмитрия Шафоростова, руководителя агентства недвижимости "Ваша квартира", активный рост (3-5% в месяц) продолжится в первой половине года, поскольку девелоперы будут выводить на рынок объекты "очень дозированно", то есть предложение заметно не увеличится. Но уже в третьем квартале, считает он, спрос успокоится. "Ближе к концу года вновь жду роста спроса и цен", - добавляет эксперт. Георгий Патанин, руководитель АН Георгия Патанина, полагает, что после отмены программы льготной ипотеки цены могут встать, хотя "спрос все равно будет сильный и даже большое количество стартов не приведет к снижению цен". "Квадратный метр в ближайшие полгода будет расти. Мы не видим предпосылок не только для спада, но и для остановки роста", - резюмирует Екатерина Сивова.

Диктат спроса

Эксперты призывают не забывать еще об одном факторе, от которого зависит стоимость "квадрата", - сокращении доходов граждан.

" Вероятнее всего, основной потенциал роста цен реализован в 2020 году. В 2021-м прошлогодние драйверы остаются. Тем не менее есть объективные ограничения роста, связанные со стагнацией доходов. Поэтому стоимость квадратного метра продолжит увеличиваться, но более скромными темпами, чем в 2020 году", - говорит Дмитрий Михалев, руководитель отдела по связям с госорганами "СПб Реновации".

Многим жилье уже не по карману даже с ипотечным кредитом, считает Россита Габриелян, генеральный директор инвестиционно-риелторской компании "Альфа-групп". Более того, льготная программа сыграла злую шутку: не все заемщики могут расплачиваться по обязательствам, растет число обращений с просьбой об ипотечных каникулах и рефинансировании. А дальше - дефолт, напоминает она.

"Залоговое жилье попадет на торги, составив конкуренцию новостройкам. Итог - больше предложение, меньше спрос, ниже цены", - рассуждает эксперт.

Окончание программы субсидирования ставок тоже не является гарантией остановки цен. "Даже при условии отмены программ с субсидированной ставкой ипотечные кредиты будут выдаваться по ставкам всего на 2% выше. То есть проценты повысятся, но некритично для рынка. В краткосрочной перспективе (3-4 месяца) после отмены субсидирования темпы продаж снизятся на 25-35%, но затем вернутся на прежний уровень", - полагает Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development.

Не исключено, что некоторые банки займутся пролонгацией собственных специальных ипотечных программ, даже если перестанут получать компенсацию от государства, считает Андрей Кириллов, директор по маркетингу и продажам корпорации "Мегалит". Это станет дополнительным стимулом спроса. При этом предложение все еще сокращается.

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК "Ленстройтрест ", полагает, что цены продолжат повышаться, но рост будет более сдержанным, в среднем по рынку - 10%.

"Рынок будет сбалансированным, без резких колебаний. Но все это при условии отсутствия потрясений, связанных с экономической или эпидемиологической ситуацией", - добавляет он.

145,8 тыс. рублей за 1 м2 достигла стоимость жилья класса масс-маркет в Петербурге в январе 2021 года

**Похожие сообщения:**

[**Российская гильдия управляющих и девелоперов (rgud.ru), Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Дорогие, метры: три сценария на рынке нового жилья в Петербурге**](https://rgud.ru/market-news/dorogie-metry-tri-stsenariya-na-rynke-novogo-zhilya-v-peterburge/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 17 февраля 2021, Дорогие, метры: три сценария на рынке нового жилья в Петербурге**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/dorogie-metry-tri-scenariya-na-rynke-novogo-jilya-v-peterburge/)

[**КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Дорогие, метры: три сценария на рынке нового жилья в Петербурге**](https://ktostroit.ru/news/303303/)

[**Dp.ru, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Дорогие, метры: три сценария на рынке нового жилья в Петербурге**](https://www.dp.ru/a/2021/02/17/Dorogie_metri/)

[**MSN (msn.com), Москва, 17 февраля 2021, Дорогие, метры: три сценария на рынке нового жилья в Петербурге**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/дорогие-метры-три-сценария-на-рынке-нового-жилья-в-петербурге/ar-BB1dKrhX)

[**Мафія України (ukr-mafia.com), Киев, 16 февраля 2021, Дорогие, метры: три сценария на рынке нового жилья в Петербурге**](http://ukr-mafia.com/novosti-ukrainy/item/101191-1613547864)

Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021

В КОНТЕКСТЕ

Автор: Петров Евгений

Девелоперы предупреждали еще 3 года назад, что законотворчество для рынка долевого жилья обязательно приведет к резкому росту цен на строящиеся "квадраты". Предупреждали и банки: берите кредиты, пока регулятор окончательно не закрутил гайки из-за боязни "ипотечного пузыря".

Нельзя сказать, что взлет цен на строящееся жилье пропорционально сказался на финансовых успехах застройщиков. "Группа ЛСР" отчиталась по итогам 2020 года о приросте новых продаж в денежном выражении на 12%, Setl Group - на 6%, ГК "Эталон" - на 3%. Льготная ипотека, обвиненная в уничтожении доступности жилья, может быть, действительно в чем- то и повлияла, но не в тех масштабах, которые на цены оказали повышение НДС или принудительное вычеркивание банковских игроков с рынка ипотеки.

Затраты государства на льготную ипотеку мизерны: с апреля по октябрь в Петербурге банкам выплачено субсидий на 172 млн рублей при выданных 115 млрд, или 30 тыс. кредитов, что составляет 86% от годового количества займов на первичном рынке. Дольщиков с 2019 года направляют лишь в банки, с любовью отобранные. По субсидируемой ставке в городе работают лишь 30 кредиторов из более чем 100. Внедрение проектного финансирования и эскроу-счетов, расходы на которые легли на дольщиков через цену квадратного метра, секвестирование допущенных к ипотеке банков уже привели к тому, что в 2020 году доля первичной ипотеки в общем количестве выданных кредитов на покупку жилья упала до 44% против 49% в 2019-м. В таких условиях сокращение объемов вводимого жилья оправданно: тут или продавать по новым правилам и со стадии фундамента, пытаясь заработать сейчас, или просто строить и выводить в продажу уже готовое, хотя формально и новое, жилье. Тем более что цена на вторичке выше.

**Похожие сообщения:**

[**Dp.ru, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Умерили пыл: чем обернулась льготная ипотека**](https://www.dp.ru/a/2021/02/17/v_kontekste/)

[**MSN (msn.com), Москва, 17 февраля 2021, Умерили пыл: чем обернулась льготная ипотека**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/умерили-пыл-чем-обернулась-льготная-ипотека/ar-BB1dKoFY)

[**Мафія України (ukr-mafia.com), Киев, 16 февраля 2021, Умерили пыл: чем обернулась льготная ипотека**](http://ukr-mafia.com/novosti-ukrainy/item/101192-1613547888)

Рязанские ведомости, Рязань, 17 февраля 2021

Время выгоды

В сегодняшних экономических условиях рязанцы сочли покупку недвижимости самым перспективным вложением средств.

Пандемия отразилась на всех отраслях экономики в 2020 году. Не стал исключением и рынок новостроек. Работа на строительных площадках практически никогда не останавливалась. И хотя весной продажи квартир снизились, однако уже во второй половине года произошел покупательский бум. Временное затишье в весенние месяцы привело к отложенному спросу. Дополнительные возможности покупателям жилья предоставила федеральная программа льготной ипотеки. Цены на квартиры стали расти.

- Анализируя результаты работы в 2020 году, мы можем сделать вывод, что стоимость квадратного метра в среднем по нашей группе выросла на 20 процентов, - отмечает генеральный директор группы компаний "ЕДИНСТВО" Антон Воробьев. - Покупатели, которые в начале 2020 года вложили средства в недвижимость, в конце года могли легко продать квартиру, получив годовую доходность в 20 процентов, а то и больше (в зависимости от ликвидности того объекта, который они приобрели). - Среди инструментов сбережения и увеличения своих накоплений в 2020 году недвижимость была, наверное, лидером.

Аналитики прогнозируют, что на первичном рынке недвижимости в 2021 году рост продолжится и цена за квадратный метр перешагнет отметку в 60 тысяч рублей. Как отмечают сами застройщики, это не прихоть, а экономически обоснованная реальность. Рост обусловлен сразу несколькими факторами, в частности - увеличением стоимости строительных материалов и оборудования. Так, в 2020 году, по данным Минстроя, арматурная сталь подорожала на 40 процентов, цена металлоконструкций поднялась на 20 процентов.

Себестоимость квартир увеличилась также из-за подорожания импортных материалов вследствие ослабления курса рубля.

Важным фактором является переход застройщиков на проектное финансирование - в переходный период разрешений на строительство в регионе выдано значительно меньше, чем в предыдущие годы, что вызвало сокращение предложения при растущем спросе. Эксперты утверждают, что не стоит ждать снижения цен на квартиры. Принимать решение о покупке жилья стоит, исходя из сегодняшней ситуации, тем более что до 1 июля еще есть возможность воспользоваться программой льготной ипотеки, которая позволяет купить жилье в новостройке по ставке не более 6,5 процента. Для жителей Рязанской области сумма кредита не должна превышать 6 миллионов рублей, заем предоставляется на 20 лет при первоначальном взносе от 15 процентов.

**Похожие сообщения:**

[**https://rv-ryazan.ru/vremya-vygody/**](https://rv-ryazan.ru/vremya-vygody/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 февраля 2021, Время выгоды**](https://news-life.pro/ryazan-obl/275672416/)

Рязанские ведомости, Рязань, 17 февраля 2021

Помогут Эскроу-счета

В условиях роста цен на строительные материалы в россии поэтапное раскрытие эскроу счетов даст застройщикам возможность не увеличивать объемы собственных средств в проектах. с таким заявлением выступил глава комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологического и ценового аудита общественного совета при Минстрое рф Антон глушков.

доля строительства с применением схемы эскроу счетов постепенно растет, отметил глушков. Бюджет проекта застройщики формируют, получая кредиты в банке. Выход за пределы банковского финансирования возможен только за счет будущей прибыли, увеличения собственных средств в проекте.

"Мы сейчас наблюдаем тенденцию: чем больше объектов строится с использованием эскроу счетов, тем больше оборотных средств требуется для компаний-застройщиков. и сейчас наступает та итоговая величина, когда вопрос поэтапного досрочного раскрытия эксроу счетов приобретает совершенно новое понятие. такое количество собственных средств большее количество компаний у нас не имеет", - сказал глушков.

ранее Минстрой сообщил, что стоимость строительных материалов в россии за последние 3 месяца выросла на 15%. подорожание влечет за собой увеличение цены квадратного метра в проектах девелоперов - чтобы нивелировать данный эффект, специальной комиссией уже разработан ряд мер.

Юг Times, Краснодар, 17 февраля 2021

Льгота Разогрела рынок

Автор: Тамразян Аревик

Рынок недвижимости Краснодарского края пришел в с толь активное состояние, что в его истории практически не ос талось периодов, с которыми можно сравнить происходящее сегодня. Учитывая рекордно низкую с тоимость ипотеки и лояльность банков, жители и г ости края поспешили приобрес ти квартиры в к ачестве жилья, инвестиции в будущее или для сд ачи в аренду. По з аконам рынка, за спросом выросло и ценовое предло жение. Темпы роста стоимости квадратного метра отслеживать стало крайне тяжело, у некоторых застройщиков прайс меняется несколько раз за неделю.

Краснодарский край вошел в число лидеров среди российских регионов по объему выданных льготных кредитов на жилье в новостройках. За 2020 год по такой программе на Кубани выдано более 22,4 миллиарда рублей, свыше 12 тысяч ипотечных займов. Всего же в крае за это время выдали 117,5 миллиардов рублей ипотеки, что является беспрецедентной цифрой.

УВЕРЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

Как отметили в краевом министерстве экономики, за счет возмещения государством части недополученных банками доходов по кредиту ипотека обходится заемщику по ставке до 6,5% годовых. И это исторический минимум для российской экономики.

- Программы стали востребованы в условиях пандемии коронавируса и осложнения экономической ситуации. Доля общего объема господдержки ипотечных программ составила около 46% от объема ипотечного кредитования и 55,8% от количества всех выданных кредитов в крае, - прокомментировали в министерстве.

Генеральный директор консалтинговой компании MACON Илья Володько сообщил "Юг Times" результаты аналитики, исходя из которых по итогам 2020 года средневзвешенная стоимость квартир в новостройках Краснодара была зафиксирована на уровне 65 тысяч рублей за квадратный метр. Эта цифра уже сама по себе является непривычной для Краснодара, всегда отличавшегося доступностью жилья. С начала 2020 года цены на новостройки выросли в среднем на 15%. Еще одна тенденция, которая стала актуальной во время квартирного бума в Краснодаре: цены на вторичном рынке практически догнали новостройки. Стоимость квартир в данном сегменте ниже на 13,4% и составляет в среднем 62 тыс. рублей за квадратный метр.

По прогнозам экспертов MACON, в следующем году динамика цен на жилье в новостройках останется положительной, но значительно сократится ее темп - до 5-6%. Стоимость жилой и апартаментной недвижимости в Сочи и вовсе ставит рекорды. На сегодняшний день средневзвешенная цена 1 кв. м составляет около 216 тысяч рублей, что в сравнении со многими городами РФ оценивается как очень высокое значение. По итогам 2020 года наибольший прирост цен был зафиксирован в бизнес-классе (-68% к значению на 2019 г.). Средневзвешен- ная стоимость на вторичном рынке Сочи составляет 131,8 тыс. рублей.

- Ценовая дельта между показателями первичного и вторичного рынков увеличилась до 38,9%. Такая динамика средневзвешенной стоимости является следствием увеличения спроса на недвижимость из-за макроэкономических факторов, - комментируют исследование специалисты MACON.

По данным аналитиков сервиса "Авито.Недвижимость", ценник на квартиры Краснодарского края в конце 2020 года вырос на 31% по сравнению с прошлогодним показателем. И это по новостройкам премиум-класса. В среднем сегменте повышение тоже значительное - 12%.

Но, несмотря на непривычно высокие ценники, очереди на регистрацию сделок и подачу заявлений на ипотеку только росли. Риелторы все чаще оказывались в ситуации, когда клиент не успевал внести залог за понравившийся объект, а тот уже прибавлял в цене 100 и более тысяч рублей. Единые центры продаж, работающие со строительными компаниями, перешли в режим нон-стоп, а перед офисами застройщиков, особенно в выходные дни, скапливались очереди. Все это происходит в условиях сложной экономической ситуации, которая негативным образом повлияла на доходы населения.

Все же господдержка не единственная причина, по которой стоимость квадратного метра жилья в Краснодарском крае стала расти в геометрической прогрессии. В регионе продолжает действовать мораторий на выдачу разрешений на строительство, а значит, предложение пока ограничено.

Последствия моратория ощутили на себе все девелоперы, но наиболее острый дефицит новостроек сложился в Анапе. В 2020 г. среднерыночные цены курорта продолжили рост и по итогам года достигли максимальной отметки. Их текущее значение составляет 78,1 тысячи руб./кв. м (-21%, или -13 тысяч руб./кв. м) относительно величины годом ранее.

Разрыв в стоимости 1 кв. м на первичном и вторичном рынках недвижимости составляет 6,7%. По оценкам компании MACON, на сегодняшний день средневзвешенная стоимость реализации 1 кв. м квартир в готовых домах в городе-курорте составляет 83,6 тысячи рублей. Ключевые драйверы роста показателя - увеличение емкости спроса и дефицит предложения в обоих массовых сегментах, подчеркивают аналитики.

Кроме того, девелоперы Анапы отмечают в качестве еще одного важного фактора повышения цен на квартиры удорожание строительных материалов. По информации местных строителей, несмотря на то, что арматура и все, кроме крупногабаритных модулей для возведения зданий, закупается на заводах Анапы и ближайших регионов, цены растут. За 2020 год поставщики меняли стоимость несколько раз. В итоге в целом за год стройматериалы прибавили в цене почти 30%. Любопытно, что если вначале стоимость сырья росла из-за курса валют и ограничительных мер, то сейчас - из-за отсутствия конкуренции.

ТОЧКА НЕВОЗВРАТА

Причины исторического роста цен на квадратные метры некоторые эксперты видят не столько в низком проценте по ипотеке и повышении стоимости сырья, сколько в законах рыночных отношений.

- Чтобы понять происходящее на рынке недвижимости, необходимо заглянуть в XVII век и изучить великий труд Адама Смита о законе спроса и предложения, - уверен директор Федерального агентства недвижимости "Этажи" в Краснодаре Вадим Камалов. - На Кубани всегда был избыток предложения.

Причем это касается и первички, и вторички. Но если отследить финансовую сторону вопроса, мы поймем, насколько уникальны сложившаяся сегодня ситуация и ажиотаж вокруг квартирного вопроса.

По словам Вадима Камалова, деньги в недвижимость приходят в основном от продажи собственности: люди разменивают квартиры на более удобные, создают семьи или, наоборот, разводятся - словом, перед приобретением недвижимости, как правило, идет продажа другого объекта. После пандемии государство воспользовалось искусственной мерой создания спроса, снизив процентную ставку на ипотеку. Сложилась ситуация, когда ежемесячная оплата банку за квартиру, которая в перспективе станет собственностью, дешевле, чем аренда жилья.

- Естественно, после резкого взлета спроса повышается и цена. Чуть позже, в августе, в Краснодарском крае объявлен мораторий на выдачу разрешений на строительство новых объектов. Это привело к тому, что предложений стало меньше, риелторская база вымывается со скоростью, которой еще не было. И на этом фоне происходит еще один взлет цены. К концу года выгода стала очевидной уже для всех, и покупка квартиры приобрела ажиотажный вид. Банки зафиксировали резкий отток рублевых вкладов со счетов кубанцев, - рассказал Вадим Камалов. - К тому же сумма первоначального взноса стала в разы меньше, и покупку квартиры теперь могут себе позволить даже те слои населения, у кого совершенно не было накоплений.

О том, что пандемия и введение льготной ипотеки стали основными драйверами изменений на рынке недвижимости Краснодара, свидетельствуют данные портала "Авито.Недвижимость". Аналитики сервиса указывают, что к концу II квартала 2020 года спрос на недвижимость в новых домах сократился на 21%. К середине карантина, уже в следующем квартале, эти показатели резко развернулись и выросли практически вдвое, когда потребительский интерес вновь увеличился на 38%.

НА СДЕЛКУ СО ЗДОРОВЬЕМ

Коммерческий директор ГК "Европея" Наталья Попова уверена, что непростая эпидемиологическая ситуация стала причиной принятия решения о покупке жилья даже теми, кто не планировал этого.

- Оказавшись в сложных и не вполне понятных условиях, люди стремятся вкладывать свободные средства в объекты со стабильной ликвидностью, к которым традиционно относят недвижимость. Кстати, этому способство- вала и новость о возможном введении налогов на банковские вклады. Вместе со стимуляцией спроса пандемия повлияла на себестоимость жилья: закрытие границ привело к трудностям в закупке материалов и росту стоимости рабочей силы, а следовательно, к удорожанию объектов строительства. Благодаря действию программы господдержки застройщикам пока удается компенсировать убытки за счет увеличения спроса. В конце октября был небольшой период, когда покупательская активность ненадолго упала. Предполагаю, это связано с тем, что люди, имеющие наибольший интерес к приобретению жилья, успели купить жилплощадь в первую волну действия государственных мер. Но в данном случае даже это падение спроса побудило застройщиков к повышению цен в ноябре, - уверена эксперт.

Между тем, по данным Южного управления Банка России, в Краснодарском крае зарегистрировано 132 действующих кредитных договора об эскроу-счетах на общую сумму более 103 миллиардов рублей. Всего эскроу-счетов 16 463, из них раскрытых на первое января 2021 года - 4261.

Сумма средств, перечисленных с раскрытых эскроусчетов, - 11,2 миллиарда рублей. Это в три раза меньше, чем сумма остатков.

Руководитель отдела маркетинга Группы компаний "ГИК" Давид Арутюнян рассказал, в каком режиме работали отделы продаж и агенты по недвижимости в период карантина и после. По его словам, когда только возникла ситуация с пандемией и начали вводить ограничительные меры, у людей была паника - многие не хотели подвергать себя риску и поэтому снимали квартиры с продажи, отменяли просмотры. То же самое касается покупателей - они откладывали приобретение недвижимости, опасаясь за свое здоровье. Но уже буквально спустя 2-3 недели ситуация стала меняться.

- Спрос на жилье очень сильно вырос, - говорит эксперт. - Этому способствовали снижение ключевой ставки, а также появление ипотечных программ с рекордно низкими ставками. Сейчас застройщики распродают почти все свои объекты по предварительной записи.

Спрос на недвижимость остается высоким уже несколько месяцев. При условии дальнейшегоослабления курса рубля он будет удерживаться на высоком уровне, а при стабилизации курса начнется снижение покупательской активности. Но произойдет это, по оценкам экспертов, не раньше следующего года.

Исполнительный директор компании "Нефтестройиндустрия - Юг" Наталья Гульчевская уверена, что повышение цен сохранится и в ближайшей перспективе снижений не будет.

- Все объекты уже возводятся за счет застройщика, по закону об эскроу-счетах, и, конечно, это будет закладываться в стоимость квадратного метра. Сейчас сложнее продавать, приходится работать в условиях действующего моратория, дорогих стройматериалов и некоторого сокращения персонала. Все это оставляет свой отпечаток в том числе на ценообра- зовании. Но рынок недвижимости - живой организм, подстраивается под все и с этими трудностями тоже справится.

Вопрос только, когда это произойдет. Ответа на него нет ни у кого. Эксперты сходятся во мнении: сегодня очень сложно что-либо прогнозировать относительно будущего рынка недвижимости. Еще несколько лет назад можно было точно рассчитать определенную выгоду от покупки квадратных метров. Сейчас, даже при условии постоянного мониторинга всей информации, новостей и законодательных перемен, строить гипотезы крайне затруднительно.

БУДЕТ ЛИ ПАУЗА?

Коммерческий директор ГК "Европея" Наталья Попова отметила, что следующий всплеск покупательской активности прогнозируется ближе к окончанию действия льгот, и это позволяет предполагать, что значительных колебаний в цене строящегося жилья до июля 2021 года не будет. Исключением могут стать объекты, которые только вводятся в продажу: вероятно, возросшие расходы на возведение жилья здесь сразу будут включаться в стоимость.

Коммерческий директор ООО "ЮгСтройИмпериал" Сергей Радкевич считает, что недвижимость юга всегда в тренде, а если говорить о влиянии пандемии, то накопленный во время карантина спрос сыграл не последнюю роль.

- Многим пришлось отказаться от летних путешествий и остаться дома - люди смогли заняться поиском и продажей жилья. Предложения рождают спрос, а спрос рождает цену - это закономерно. Непростое время карантина отразилось и на отношениях B2B, когда многие поставщики строительных материалов перешли на работу по предоплате, что стало дополнительной нагрузкой для застройщиков, - отметил эксперт.

По данным ООО "ЮгСтрой Империал", прирост цен на недвижимое имущество за 2020 год составил порядка 20%.

- При этом важно не путать реальное изменение стоимости квадратного метра с закономерным изменением цены в зависимости от стадии реализации объекта, - прокомментировали в компании. - Ввиду высоких темпов строительства и возведения наших объектов стоимость планомерно растет с учетом сроков завершения проектов.

По данным аналитиков СК "Неометрия", цены на жилье в Краснодарском крае будут расти и дальше, что связано в том числе с ужесточением условий реализации проектов (обязательное возведение соцобъектов в части регионов). Вместе с тем темп роста, вероятнее всего, не достигнет показателей прошлых лет и средние цены на рынке вряд ли будут возрастать более чем на 10% в год. Вице-президент по коммерции AVA Group Ольга Нарт считает, что при прогнози- ровании спроса следует ориентироваться на то, что большая часть россиян, которые настроены на улучшение жилищных условий, будет стараться приобрести недвижимость в период действия льготной ипотечной ставки, которую Правительство РФ продлило до лета 2021 года. - Пока спрос на недвижимость, несмотря на рост цен, достаточно высок, мы прогнозируем, что он сохранится таким как минимум до середины года. Дополнительно на спрос оказывают влияние градостроительная политика, которая проводится в городе, объем предложений. В ближайшее время мы не прогнозируем снижения цен, кроме общей экономической ситуации влияние оказывают степень готовности объекта, инфляционные показатели. Отмечу, что за последние 6 лет в регионе снижения цены на недвижимость не было зафиксировано ни разу, хотя в 2014 году многие регионы РФ испытали резкое падение спроса и коррекцию цены. Привлекательная цена может быть сегодня только на начальной стадии проекта, поскольку в этот момент девелоперы предлагают самую низкую цену, - рассказала Ольга Нарт.

Специалист по сопровождению ипотечных сделок, основатель ИП "Нова Ипотечное" Надежда Леонова уверена, что сложившаяся высокая цена за квадратный метр жилья на территории Краснодарского края не изменится.

- Такой процентной ставки уже не будет. Банки постоянно ужесточают рассмотрение клиентов. Они хотят, чтобы все данные были подтверждены официально. И в результате ипотеку будет взять сложнее. Квартиры, которые строятся после пандемии, уже стоят дороже за счет увеличенной себестоимости. Кроме того, за 20 лет стажа я ни разу не наблюдала снижения стоимости жилья. Не думаю, что это произойдет сейчас. Да, возможно, упадет спрос - как за счет повышения ставки по ипотеке, так и за счет снижения количества заинтересованных в покупке лиц, но цена уже не изменится, - поделилась размышлениями эксперт.

Банки понимают, что акция по рекордно низким процентам привлекла немалую часть покупателей, которые, возможно, приняли решение спонтанно. А учитывая нестабильную экономическую обстановку в стране и мире, очень высок риск, что клиенты окажутся неплатежеспособными. Но соблюдать программу господдержки все же нужно. Поэтому финансовые учреждения идут на ужесточение отбора граждан, которым ипотека будет одобрена.

МНЕНИЕ СЕРГЕЙ ИВАНОВ, президент ООО СИК "Девелопмент-Юг":

- Когда произойдет остановка роста цен, пока никто не знает. Еще действует льготная ипотека, поддерживается спрос на недвижимость, но доходы населения не растут, поэтому, я думаю, мы выйдем на некое плато по цене, но не по темпам строительства.

Конечно, льготная ипотека сыграла роль в скачке цен на кубанскую недвижимость, но не главную. Основным драйвером для девелоперов стало именно повышение цен на стройматериалы и оплаты труда специалистов. Говорить о том, когда рост цены остановится, можно, только когда уже экономика полностью восстановится. Но в такой момент и труд специалистов будет оплачиваться уже дороже. Чтобы сложившаяся стоимость пошла на снижение, нужны серьезные причины. По некоторым прогнозам, в этом году в России сдается чуть больше 78 миллионов кв. м жилья при плане в 120 миллионов. На этот показатель мы сможем выйти только к 2030 году, а пока наблюдается колоссальный дефицит. Нужно не просто построить новые дома, но и заменить тот жилой фонд, который со временем становится непригодным. Поэтому дефицит будет сохраняться гораздо дольше, чем до 2030 года. То есть говорить о снижении средней стоимости квартир в Краснодарском крае мы можем не ранее чем через 10 лет.

**Похожие сообщения:**

[**Юг Times (yugtimes.com), Краснодар, 16 февраля 2021, Кубань - в числе регионов-лидеров по объему выданных льготных кредитов на жилье в новостройка**](https://www.yugtimes.com/news/66328/)

Московский Комсомолец # Уфа. Поволжье, Уфа, 17 февраля 2021

ЖИТЕЛИ РЕГИОНА ПОЛОЖИЛИ НА ЭСКРОУ-СЧЕТА 10 МЛРД РУБЛЕЙ

Автор: Веселов Артем

По данным башкирского отделения Нацбанка России, на 1 января 2021 года объем средств региональных участников долевого строительства на эскроусчетах превысил 10 млрд рублей.

Таким образом, за год эта сумма увеличилась в 5,5 раза.

- Одним из драйверов притока средств на счета эскроу стала госпрограмма льготной ипотеки, - отметил заместитель управляющего региональным отделением Национального банка Сергей Коровин. - Ее продление до 1 июля 2021 года будет способствовать росту жилищного кредитования в регионе и в ближайшей перспективе.

В пресс-службе банка отмечают, что количество эскроу-счетов также выросло в 5,5 раза и дошло до 4,2 тысячи, а четверть из них уже "раскрыта". Это порядка 3,2 миллиарда рублей, перечисленные застройщикам или направленные на погашение полученных ими строительных кредитов. Общий лимит выдачи по кредитным договорам между банками и застройщиками за год увеличился в четыре раза и на 1 января составил почти 38 миллиардов рублей.

В среднем по России объем средств на счетах эскроу за 2020 год увеличился в восемь раз, а общий лимит по договорам возрос втрое.

Напомним, в стране действует новая система финансирования возведения жилья. На смену долевому строительству пришли эскроу-счета в банках, где покупатель строящейся квартиры хранит свои деньги, пока дом не сдадут в эксплуатацию. Строители больше не могут пользоваться "бесплатными" деньгами дольщиков и вынуждены брать кредиты в банках.

Новая новгородская газета, Великий Новгород, 17 февраля 2021

Лед вроде бы тронулся

Автор: Рявкин Геннадий

Показатели проектного финансирования долевого жилищного строительства в Новгородской области демонстрируют значительный рост, сообщили в Отделении Новгород СЗГУ Банка России. По данным на 1 января 2021 года, в Новгородской области открыто 580 счетов эскроу. Объем средств дольщиков, размещенных на этих счетах, составил 1,3 млрд. рублей. Тогда как на 1 января 2020 года в области был открыт всего один счет эскроу.

Проектное финансирование долевого жилищного строительства действует в России с 1 июля 2019 года. Застройщики теперь не могут привлекать деньги дольщиков напрямую - эти средства граждан хранятся на счетах эскроу, а строительство ведется строительными компаниями либо за счет собственных средств, либо с применением банковского кредитования.

"Популярность проектного финансирования при строительстве жилья в регионе выросла вместе с ростом общего спроса на дома и квартиры, - комментирует управляющий Отделением Новгород Северо-Западного главного управления Банка России Сергей Левчаков. - Этому способствовали антикризисные меры поддержки строительной отрасли и социальной сферы, в том числе государственные программы льготного ипотечного кредитования, условия использования материнского капитала. Тем более что благодаря применению механизма счетов эскроу права дольщиков надежно защищены: ведь даже если застройщик не завершит строительство, они не потеряют свои деньги и смогут вернуть их, обратившись в банк, в котором открыт счет эскроу".

РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 16 февраля 2021

Эксперты поспорили о прогнозах изменения цены на недвижимость в России

Автор: Бессмельцев Юрий

Стоимость недвижимости в стране будет обоснована победой банковского или строительного лобби, а также строительством инфраструктуры, заметили специалисты рынка недвижимости на пресс-конференции ФАН и Медиагруппы "Патриот".

"Непонятно кто победит: строительное лобби или банковское. Есть разные варианты. Льготная ипотека, как известно, невыгодна банку. Мы знаем многие банки, которые от нее отказались. Если победит банковское лобби, мы получим увеличение ставок, но это, как ни странно, может привести к удешевлению жилья", - считает член совета Гильдии риелторов Москвы Роман Вихлянцев.

Координатор Общероссийской общественной организации "Деловая Россия" по СЗФО, председатель петербургского отделения "Деловой России" Дмитрий Панов уточнил, что жилье россияне в начале года покупали и по другим причинам.

"Мне странно, что при этом господин Вихлянцев не упомянул, что спрос на недвижимость, например, в Москве и крупных федеральных центрах, был связан с ослаблением национальной валюты. Одновременно надо понимать, что было до пандемии, надо подчеркнуть: компании боролись за рентабельность проектов. Появившаяся система эскроу привела к тому, что были разработаны Минстроем специальные программы, позволяющие выравнивать ликвидность проектов для получения проектного финансирования", - подчеркнул он.

По мнению Панова, после стабилизации ситуации на рынке недвижимости, вновь вернутся проблемы, например, строительства инженерной и транспортной инфраструктуры за счет денежных средств девелоперов. С учетом взлета цен на материалы и услуги, потребители рискуют получить недвижимость по завышенным ценам.

"Центробанк поддерживает создание инфраструктуры за счет регионов. Есть нацпроекты, например, "Безопасные дороги", из которых можно получить средства в качестве субсидий на постройку дорог", - заметил Панов.

Ранее ФАН сообщал, что люди, берущие ипотечный кредит на приобретение жилья на вторичном рынке, рискуют больше, чем покупатели квартир в новостройках.

[**https://riafan.ru/1388912-eksperty-posporili-o-prognozakh-izmeneniya-ceny-na-nedvizhimost-v-rossii**](https://riafan.ru/1388912-eksperty-posporili-o-prognozakh-izmeneniya-ceny-na-nedvizhimost-v-rossii)

**Похожие сообщения:**

[**Деловая Россия (deloros.ru), Москва, 17 февраля 2021, Эксперты поспорили о прогнозах изменения цены на недвижимость в России**](https://deloros.ru/eksperty-posporili-o-prognozah-izmeneniya-ceny-na-nedvizhimost-v-rossii.html)

[**Blitznews.ru, Донецк, 16 февраля 2021, Эксперты поспорили о прогнозах изменения цены на недвижимость в России**](https://blitznews.ru/20210216-jeksperty-posporili-o-prognozah-izmenenija-ceny-na-nedvizhimost-v-rossii.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 февраля 2021, Эксперты поспорили о прогнозах изменения цены на недвижимость в России**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245752843)

[**https://spbdnevnik.ru/news/2021-02-17/ekspert-po-nedvizhimosti-sprognoziroval-situatsiyu-s-tsenami-na-zhilie**](https://spbdnevnik.ru/news/2021-02-17/ekspert-po-nedvizhimosti-sprognoziroval-situatsiyu-s-tsenami-na-zhilie)

Мойка 78 (moika78.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021

Максим Ельцов: отказ застройщиков от риелторов - последствия перехода на эскроу-счета

С 1 июля 2019 года большинство застройщиков не принимают деньги от дольщиков напрямую и не прибегают к услугам риелторов. Финансирование строительства многоквартирных домов по договорам долевого участия теперь не прямое - деньги нужно платить не на счет застройщика, а в банк на счет эскроу. Для покупателей это снижает вероятность, что он будет обманутым, а застройщик уедет с его деньгами.

Генеральный директор Первого ипотечного агентства Максим Ельцов в беседе с Мойкой78 объясняет, как будет устроена новая модель.

Эскроу-счета гарантируют дольщикам прозрачный ход строительства. Фото: Мойка78

"Застройщики отказываются от услуг риелторов. Большинство девелоперов платили комиссионные вознаграждения, чтобы агентства приводили им клиентов на покупку строящейся недвижимости. Размер вознаграждения колебался от 2 до 5 процентов, но реальная цифра - на уровне 4 процентов. Таким образом, складывалась парадоксальная ситуация, когда агентство ведет клиента, помогает подобрать объект недвижимости бесплатно, но мы все понимаем, что риелтор получит вознаграждение от застройщика.

Эта практика складывалась на протяжении 15 лет - в разные годы застройщик либо снижал, либо повышал процент комиссионных. Когда рынок был сложным - девелоперы расширяли перечни агентств и платили за клиентов больше, когда рынок был хорошим - отказывались от их услуг. Сейчас 15-20 процентов застройщиков вообще не платят агентствам за привлечение клиентов.

Кардинальные перемены произошли после введения эскроу-счетов. Сейчас все меньше и меньше новостроек, которые строятся без эскроу-счетов, а все новые объекты возводятся именно по этой модели. Она подразумевает, что есть банк, который официально уполномочен под строительство жилого комплекса. Дольщик вносит деньги на счет именно этого банка, а банк кредитует застройщика. Такая модель действует до окончания строительства и выполнения всех обязательств. У застройщика, который подписал соглашение с банком, есть гарантированный поток денежных средств, направленный на строительство. Кроме того, у девелопера нет острой необходимости в срочном привлечении денег, например, в ситуации, когда основным источником финансирования были деньги дольщиков.

В этой модели существовало очень много рисков и большой процент обманутых дольщиков. Правительство в определенный момент приняло жесткое решение о переходе на эскроу-счета, и сейчас мы наблюдаем последствия: среди них повышение надежности, с другой стороны - резкое снижение выдачи разрешений на строительство. Отрасль только приспосабливается к системе, а количество вводимых объектов ниже, чем до внедрения эскроу-счетов. Отказ от услуг риелторов - это еще одно последствие перехода", - рассказал в беседе с Мойкой78 Максим Ельцов.

[**https://moika78.ru/news/2021-02-16/554711-maksim-eltsov-otkaz-zastrojshhikov-ot-rieltorov-posledstviya-perehoda-na-eskrou-scheta/**](https://moika78.ru/news/2021-02-16/554711-maksim-eltsov-otkaz-zastrojshhikov-ot-rieltorov-posledstviya-perehoda-na-eskrou-scheta/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Санкт-Петербург (sanktpeterburg.bezformata.com), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, Максим Ельцов: отказ застройщиков от риелторов - последствия перехода на эскроу-счета**](https://sanktpeterburg.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-ot-rieltorov-posledstviya/91299798/)

[**https://global78.ru/news/id/6398**](https://global78.ru/news/id/6398)

[**https://www.kvartiranew.ru/news\_2021\_02\_559912.html**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_02_559912.html)

[**https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent\_id=132403872**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=132403872)

[**https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-164293.html**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-164293.html)

Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 16 февраля 2021

В Воронежской области количество ДДУ в 2020 году снизилось на 40%

Автор: Лобанова Ирина

В 2020 году в Воронежской области зарегистрировано 13,650 тыс. договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), сообщила в ходе пресс-конференции руководителя управления Росреестра по Воронежской области Елена Перегудова. В аналогичном периоде 2019 года этот показатель был выше почти на 40% (18,738 тыс. договоров), так как в 2019 году отмечался существенный рост заключения таких договоров перед переходом на счета эскроу в качестве обеспечения обязательств застройщиков по договорам участия в долевом строительстве.

Тем не менее, количество заключенных договоров участия в долевом строительстве в 2020 году примерно соответствует показателю 2018 года, когда в регионе было зарегистрировано 12,756 тыс. договоров участия в долевом строительстве, заметили в управлении.

Вместе с тем, Росреестром отмечен рост ДДУ, обеспеченных счетами эскроу - 6,55 тыс. за 2020 год, что почти в шесть раз превышает данный показатель за 2019 год (1,167 тыс. договоров). В Росреестре такое увеличение объясняют постепенным замещением способа обеспечения в виде отчислений застройщика в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства способом обеспечения в виде расчетов посредством счетов эскроу.

За что систему эскроу-счетов критиковали девелоперы, развивающие застроенные территории, читайте в материале "Ъ-Черноземье"

[**http://www.kommersant.ru/doc/4693441**](http://www.kommersant.ru/doc/4693441)

**Похожие сообщения:**

[**http://obozvrn.ru/archives/162618**](http://obozvrn.ru/archives/162618)

[**https://riavrn.ru/news/v-2020-godu-zhiteli-voronezhskoj-oblasti-kupili-v-dolevku-na-40-menshe-kvartir/**](https://riavrn.ru/news/v-2020-godu-zhiteli-voronezhskoj-oblasti-kupili-v-dolevku-na-40-menshe-kvartir/)

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 17 февраля 2021, В 2020 году жители Воронежской области купили "в долевку" на 40% меньше квартир**](https://voronej.bezformata.com/listnews/voronezhskoy-oblasti-kupili-v-dolevku/91321166/)

КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021

Рынок апартаментов Петербурга: спрос опережает предложение

Спрос на апартаменты в Северной столице растет, а вот вывода новых проектов в ближайшее время можно не ждать.

В Петербурге наблюдается интересный феномен в области недвижимости: спрос на покупку апартаментов растет, но вместе с этим предложение уменьшается. По данным аналитиков, совокупная площадь юнитов за год сократилась более чем на 18 % - до 786 тыс. квадратных метров. Глава компании "Р-ФИКС" Игорь Петров объяснил, с чем может быть связано снижение количества вывода новых проектов.

"Снижение числа корпусов - это не тренд в области апартаментов, это ситуация с выдачей разрешений на строительство в Санкт-Петербурге в 2020 году, которых было выдано чуть более 60, вместо привычных 150-200 штук. Эта ситуация, безусловно, связана с переходом застройщиков на эскроу-счета и отложенными из-за этого проектами. Замечу, что неясно, будут ли они теперь реализованы", - рассказал Петров.

При подобной тенденции лучшего времени вложения средств в готовые апартаменты, чем сейчас, скорее всего, не будет. Обратить внимание стоит на варианты юнитов сегмента "комфорт" - именно на них приходится от 79 до 84 % продаж в зависимости от наличия или отсутствия сопутствующих сервисных услуг. Несервисные апартаменты комплекса "Лахта Парк", возведенного недалеко от Лахтинского разлива и Юнтоловского заказника, как раз относятся к комфорт-классу. Застройщик предлагает несколько вариантов размещения - от небольших студий до видовых апартаментов с террасами. Все дома на обширной охраняемой территории являются малоэтажными. В комплексе работают фитнес, кофейня, салон красоты, а вскоре начнут функционировать частный детский сад и спорткомплекс с бассейном.

Несмотря на очевидные преимущества такого предложения, некоторые петербуржцы до сих пор относятся к рынку апартаментов настороженно. Конечно, среди объектов одного класса есть из чего выбрать, однако все чаще условия жизни в юнитах оказываются гораздо выше по сравнению с обычными ЖК. Для сравнения можно взять строящийся 19-этажный жилой комплекс под названием YOGA. Он располагается неподалеку от станции метро "Комендантский проспект". "Лахта Парк" и YOGA находятся в одном рыночном сегменте - "комфорт" - и даже построены в одном районе, но выглядят абсолютно не похоже.

Эксперты в области строительства уверяют, что много новых проектов апартов на рынке до лета можно не ожидать. Именно поэтому спрос на покупку уже готовых юнитов растет с каждым днем все больше. Чаще всего выбор покупателей падает на апартаменты в удобной локации, неподалеку от какой-либо достопримечательности. Немаловажную роль играет и репутация девелопера. "На этом рынке останутся крупные операторы, которые уже на нем обосновались", - уточнил Игорь Петров.

Так, комплекс бизнес-класса "Лахта Плаза" находится на берегу Финского залива. Часть апартаментов является видовой: люди мечтают ежедневно лицезреть водную гладь акватории и футуристическую городскую доминанту - небоскреб "Лахта Центр". Кроме этого, комплекс располагается рядом с выездом на ЗСД и в шаговой доступности от метро.

Привлекательность апартаментов стала максимальной после поднятия Владимиром Путиным вопроса об их правовом жилом статусе. Уже летом может появиться законопроект, в котором будет утверждено не только новое понятие для юнитов, но и правила регистрации в них, особенности долевого участия при строительстве, порядок взимания платы за коммунальные услуги и т.д.

[**https://ktostroit.ru/news/303291/**](https://ktostroit.ru/news/303291/)

**Похожие сообщения:**

[**Пресс-релизы A-BCD.ru, Москва, 17 февраля 2021, Рынок апартаментов Петербурга: спрос опережает предложение**](http://a-bcd.ru/press/172597/)

[**Пресс-релизы Re-port.ru, Москва, 17 февраля 2021, Рынок апартаментов Петербурга: спрос опережает предложение**](https://re-port.ru/pressreleases/rynok_apartamentov_peterburga_spros_operezhaet_predlozhenie/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 16 февраля 2021, Рынок апартаментов Петербурга: спрос опережает предложение**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/rynok-apartamentov-peterburga-spros-operejaet-predlojenie/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, Рынок апартаментов Петербурга: спрос опережает предложение**](https://news-life.pro/spb/275617144/)

Вслух.ru (vsluh.ru), Тюмень, 16 февраля 2021

Объем средств на счетах тюменцев превысил 970 млрд рублей

На 15% увеличился объем средств на банковских счетах жителей Тюменской области, Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов по итогам 202 года. На 1 января 2021 года он превысил 970 млрд рублей. Таковы данные Отделения по Тюменской области Уральского Г У ЦБР.

Более 500 млрд рублей держат на счетах жители Югры, 284 млрд и 186 млрд рублей приходится на тюменцев и ямальцев. При этом наибольший прирост сбережений за год отмечен на Ямале - 22%, у югорчан и тюменцев вклады увеличились на 13 и 14% соответственно.

Средняя сумма вклада в расчете на каждого жителя Ямала составила 341 тыс. рублей, Югры - 297 тыс. рублей, Тюменской области - 184 тыс. рублей.

Значительную часть или 77% в общем объеме депозитов жители области хранят в рублях (в целом по России - 79%).

"Существенный прирост средств на счетах граждан можно объяснить несколькими факторами. Во-первых, в полную силу заработал механизм проектного финансирования в строительстве - остатки средств на счетах эскроу в нашем регионе выросли почти в семь раз. Во-вторых, на фоне неопределенности из-за пандемии люди стали больше сберегать", - прокомментировал ситуацию управляющий Отделением Банка России по Тюменской области Сергей Попов.

[**https://vsluh.ru/novosti/dengi/obem-sredstv-na-schetakh-tyumentsev-prevysil-970-mlrd-rubley\_358767/**](https://vsluh.ru/novosti/dengi/obem-sredstv-na-schetakh-tyumentsev-prevysil-970-mlrd-rubley_358767/)

**Похожие сообщения:**

[**Лента новостей Тюмени (tyumen-news.net), Тюмень, 17 февраля 2021, Вклады жителей Тюменской области в 2020 году выросли на 14%**](http://tyumen-news.net/society/2021/02/17/174115.html)

[**ИА Север-Пресс, Салехард, 17 февраля 2021, Сбережения ямальцев на банковских счетах выросли на 22% за год**](https://sever-press.ru/2021/02/17/sberezhenija-jamalcev-na-bankovskih-schetah-vyrosli-na-22-za-god/)

[**БезФормата Салехард (salehard.bezformata.com), Салехард, 17 февраля 2021, Сбережения ямальцев на банковских счетах выросли на 22% за год**](https://salehard.bezformata.com/listnews/sberezheniya-yamaltcev-na-bankovskih-schetah/91306863/)

[**БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 16 февраля 2021, Средняя сумма вклада на жителя Тюменской области - 184 тысячи рублей**](https://tumen.bezformata.com/listnews/tyumenskoy-oblasti-184-tisyachi/91289848/)

[**Newsprom.ru, Тюмень, 16 февраля 2021, Средняя сумма вклада на жителя Тюменской области - 184 тысячи рублей**](http://newsprom.ru/news/Ekonomika/258486.html)

[**Gorodskoyportal.ru/tyumen, Тюмень, 16 февраля 2021, Средняя сумма вклада на жителя Тюменской области - 184 тысячи рублей**](http://gorodskoyportal.ru/tyumen/news/biz/67972694/)

[**http://www.yamalpro.ru/2021/02/18/yamalskie-millioneryi-tsentrobank-podschital-nakopleniya-zhiteley-okruga/**](http://www.yamalpro.ru/2021/02/18/yamalskie-millioneryi-tsentrobank-podschital-nakopleniya-zhiteley-okruga/)

[**Ямал-24 (yamal-24.ru), Салехард, 18 февраля 2021, Ямальские миллионеры. Центробанк подсчитал накопления жителей округа**](https://yamal-24.ru/iamalskie-millionery-centrobank-podschital-nakopleniia-jitelei-okryga/)

[**http://ks-yanao.ru/ekonomika/yamaltsy-za-god-na-22-protsenta-narastili-sberezheniya-v-bankakh.html**](http://ks-yanao.ru/ekonomika/yamaltsy-za-god-na-22-protsenta-narastili-sberezheniya-v-bankakh.html)

[**БезФормата Салехард (salehard.bezformata.com), Салехард, 18 февраля 2021, Ямальцы за год на 22 процента нарастили сбережения в банках**](https://salehard.bezformata.com/listnews/god-na-22-protcenta-narastili-sberezheniya/91345581/)

[**https://eanews.ru/news/uraltsy-narashchivayut-bankovskiye-vklady-lidery-sverdlovchane-autsaydery-kurgantsy\_18-02-2021**](https://eanews.ru/news/uraltsy-narashchivayut-bankovskiye-vklady-lidery-sverdlovchane-autsaydery-kurgantsy_18-02-2021)

[**Новости Югры (ugra-news.net), Сургут, 18 февраля 2021, Уральцы наращивают банковские вклады. Лидеры - свердловчане, аутсайдеры - курганцы**](http://ugra-news.net/other/2021/02/18/51279.html)

[**Новости Урала (ural-news.net), Екатеринбург, 18 февраля 2021, Уральцы наращивают банковские вклады. Лидеры - свердловчане, аутсайдеры - курганцы**](http://ural-news.net/other/2021/02/18/246873.html)

[**БезФормата Екатеринбург (ekaterinburg.bezformata.com), Екатеринбург, 18 февраля 2021, Уральцы наращивают банковские вклады. Лидеры - свердловчане, аутсайдеры - курганцы**](https://ekaterinburg.bezformata.com/listnews/bankovskie-vkladi-lideri-sverdlovchane/91340309/)

[**Лента новостей Тюмени (tyumen-news.net), Тюмень, 18 февраля 2021, Уральцы наращивают банковские вклады. Лидеры - свердловчане, аутсайдеры - курганцы**](http://tyumen-news.net/other/2021/02/18/174324.html)

[**Новости Челябинска (chelyabinsk-news.net), Челябинск, 18 февраля 2021, Уральцы наращивают банковские вклады. Лидеры - свердловчане, аутсайдеры - курганцы**](http://chelyabinsk-news.net/other/2021/02/18/283583.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, Уральцы наращивают банковские вклады. Лидеры - свердловчане, аутсайдеры - курганцы**](https://news-life.pro/chelyabinsk-obl/275799357/)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 18 февраля 2021, Уральцы наращивают банковские вклады. Лидеры - свердловчане, аутсайдеры - курганцы**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/68013475/)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, Уральцы наращивают банковские вклады. Лидеры - свердловчане, аутсайдеры - курганцы**](https://russia24.pro/sverdl-obl/275799357/)

[**https://tass.ru/ural-news/10722587**](https://tass.ru/ural-news/10722587)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 17 февраля 2021, Объем вкладов жителей УрФО вырос за 2020 год на 11%**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 17 февраля 2021, Объем вкладов жителей УрФО вырос за 2020 год на 11%**

[**https://t.rbc.ru/tyumen/17/02/2021/602cbcfb9a79477575c86e4d**](https://t.rbc.ru/tyumen/17/02/2021/602cbcfb9a79477575c86e4d)

[**https://t-l.ru/298946.html**](https://t-l.ru/298946.html)

[**БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 17 февраля 2021, Вклады жителей Тюменской области в 2020 году выросли на 14%**](https://tumen.bezformata.com/listnews/tyumenskoy-oblasti-v-2020-godu/91311853/)

[**Gorodskoyportal.ru/tyumen, Тюмень, 17 февраля 2021, Вклады жителей Тюменской области в 2020 году выросли на 14%**](http://gorodskoyportal.ru/tyumen/news/society/67990877/)

[**https://fedpress.ru/news/89/society/2678296**](https://fedpress.ru/news/89/society/2678296)

[**https://nashgorod.ru/news/society/17-02-2021/za-vremya-pandemii-zhiteli-tyumenskoy-oblasti-nakopili-okolo-100-milliardov-rubley**](https://nashgorod.ru/news/society/17-02-2021/za-vremya-pandemii-zhiteli-tyumenskoy-oblasti-nakopili-okolo-100-milliardov-rubley)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 февраля 2021, За время пандемии жители Тюменской области накопили около 100 миллиардов рублей**](https://news-life.pro/hanty-mansiysk/275731864/)

[**https://siapress.ru/news\_ugra/102800-obem-vkladov-giteley-hmao-previsil-500-milliardov-rubley**](https://siapress.ru/news_ugra/102800-obem-vkladov-giteley-hmao-previsil-500-milliardov-rubley)

[**Это Юганск Детка (eto-yugansk-detka.ru), Нефтеюганск, 17 февраля 2021, Югорчане накопили на счетах миллиарды**](https://eto-yugansk-detka.ru/jugorchane-nakopili-na-schetah-milliardy/)

[**National Business (nb-ugra.ru), Сургут, 16 февраля 2021, Югорчане накопили на счетах более 500 миллиардов рублей**](https://nb-ugra.ru/2021/02/16/югорчане-накопили-на-счетах-более-500-ми/)

[**БезФормата Сургут (surgut.bezformata.com), Сургут, 16 февраля 2021, &#x200b;Югорчане накопили на счетах миллиарды**](https://surgut.bezformata.com/listnews/yugorchane-nakopili-na-schetah-milliardi/91294079/)

Национальная Служба Новостей (nsn.fm), Москва, 16 февраля 2021

ОП РФ: дешевая ипотека порождает запрос на мигрантов

Автор: Редакция Нсн

Первый зампредседателя комиссии по экспертизе общественно значимых законопроектов и иных правовых инициатив Общественной палаты РФ, председатель Российского союза налогоплательщиков Артем Кирьянов на пресс-конференции НСН рассказал, что дешевая ипотека создает потребность в мигрантах.

В России сложилась острая нехватка рабочей силы, которую ощутили почти 50% застройщиков, сообщают в "Национальном объединении строителей". Все началось с локдауна, объявленного в апреле 2020 года, когда из-за остановленных работ многие мигранты были вынуждены уехать домой. Но сегодня, когда экономика начинает размораживаться и стройка возобновляется, въезд в Россию для иностранцев еще закрыт и на объектах некому работать. Вице-премьер Марат Хуснуллин сообщал, что из-за ограничений в связи с пандемией в страну не вернулись 1,5 миллиона покинувших ее строителей-гастарбайтеров.

Первый зампредседателя комиссии по экспертизе общественно значимых законопроектов и иных правовых инициатив Общественной палаты РФ, председатель Российского союза налогоплательщиков Артем Кирьянов на пресс-конференции НСН рассказал, что дешевая ипотека создает потребность в мигрантах.

"Дешевая ипотека увеличивает потребность в мигрантах, но главная проблема стройки - переход от долевого финансирования к проектному, когда вместо сбора денег с дольщиков с рисками получить долгострой и остаться без жилья застройщики вынуждены получать банковские кредиты на стройку. Из-за этого многие региональные застройщики уходят с рынка, так как не могут получить эти кредиты". - сказал Кирьянов.

Он добавил, что отток мигрантов из России носит ситуационный характер и связан либо с падением рубля, либо с коронавирусными ограничениями, которые были введены в стране. "Как только границы откроют - почти все вернутся, если не будет экономических флуктуаций", - уверен глава Российского союза налогоплательщиков.

Глава комитета по труду и соцполитике нижней палаты Ярослав Нилов в эфире НСН перечислил причины, по которым возникла нехватка трудовых ресурсов.

[**https://nsn.fm/society/ekspert-deshevaya-ipoteka-porozhdaet-zapros-na-migrantov**](https://nsn.fm/society/ekspert-deshevaya-ipoteka-porozhdaet-zapros-na-migrantov)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.nakanune.ru/articles/116751/**](https://www.nakanune.ru/articles/116751/)

[**Km.ru, Москва, 19 февраля 2021, "Отрасль задыхается от нехватки мигрантов". Почему нет замены гастарбайтерам**](https://www.km.ru/economics/2021/02/19/rynok-truda-i-bezrabotitsa-v-rossii/885759-otrasl-zadykhaetsya-ot-nekhvatki-mig)

[**Гражданин Созидатель (grso.ru), Москва, 19 февраля 2021, Анна Смирнова: "Отрасль задыхается от нехватки мигрантов". Почему нет замены гастарбайтерам (19.02.2021)**](http://www.grso.ru/articles/otrasl-zadyhaetsya-ot.html)

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 16 февраля 2021

Минстрой РФ намерен создать механизм льготного кредитования ИЖС к середине этого года

Москва. 16 февраля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ — Механизм, позволяющий использовать льготное кредитование для проектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС), будет создан в течение полугода, заявил во вторник замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин.

"Мы обещаем, что до середины года мы разработаем механизм, который даст возможность выдавать ипотеку по всем льготным программам на этапе стройки под ИЖС, в том числе деревянный, в любом исполнении. И это точно даст взрывной вектор в развитии всего жилищного строительства, потому что до 2030 года 1 млрд кв.м без развития ИЖС мы точно не сделаем", - заявил Стасишин на совещании комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию.

Он подчеркнул, что наиболее перспективным является путь индустриального способа развития ИЖС.

Тем не менее, по его словам, Минстрой с ДОМ.РФ и Минпромторгом создает перечень проектов под ИЖС, которые будут строиться как хозяйственным, так и индустриальным способами, но с понятной себестоимостью в любом исполнении.

"Это даст возможность банку четко и точно оценить сколько себестоимость, какой объем материалов и на этот объем выдать ипотечный продукт, приближенный к рынку", - пояснил Стасишин.

Напомним, что при участии ДОМ.РФ разработана дорожная карта по развитию ИЖС. В ближайшем будущем ожидается ее принятие правительством.

Как сообщал ранее глава Минстроя Ирек Файзуллин, ведомство планирует распространить механизм проектного финансирования со счетами эскроу в ИЖС весной 2021 года.

"В самое короткое время мы отработаем механизмы перехода на счета эскроу в ИЖС, то есть распространяем законодательно. Думаем, что в весеннюю сессию все эти документы проведем через Госдуму. Соответствующие нормативные акты правительства тоже будут в этом направлении", - сказал Файзуллин на встрече с президентом Торгово-промышленной палаты Сергеем Катыриным и бизнес-сообществом.

Он добавил, что в настоящее время Минстрой также разрабатывает пилотную схему двухэтапного ипотечного кредитования для ИЖС.

Развитие индивидуального жилищного строительства - один из ключевых факторов достижения целей национального проекта "Жилье и городская среда" по вводу не менее 120 млн кв.м жилья ежегодно к 2030 году. Не менее 50 млн кв.м из этого объема должно приходиться на ИЖС.

[**https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/125110**](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/125110)

**Похожие сообщения:**

[**http://rosinvest.com/novosti/1432723**](http://rosinvest.com/novosti/1432723)

[**https://iz.ru/1125646/2021-02-16/vlasti-otcenili-sroki-vydachi-lgotnoi-ipoteki-na-chastnye-doma-v-rossii**](https://iz.ru/1125646/2021-02-16/vlasti-otcenili-sroki-vydachi-lgotnoi-ipoteki-na-chastnye-doma-v-rossii)

[**Русипотека (rusipoteka.ru), Москва, 16 февраля 2021, Власти оценили сроки выдачи льготной ипотеки на частные дома в России**](http://rusipoteka.ru/lenta/market/vlasti_ocenili_sroki_vydachi_lgotnoj_ipoteki_na_chastnye_doma_v_rossii/)

[**Финансовый журнал (r-nk.com), Москва, 16 февраля 2021, Власти оценили сроки выдачи льготной ипотеки на частные дома в России**](http://www.r-nk.com/vlasti-ocenili-sroki-vydachi-lgotnoj-ipoteki-na-chastnye-doma-v-rossii.html)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 16 февраля 2021, Власти оценили сроки выдачи льготной ипотеки на частные дома в России**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/sroki-vyidachi-lgotnoy-ipoteki-na-chastnyie-doma)

[**Горячая линия ДНР (dnr-hotline.ru), Донецк, 16 февраля 2021, Власти оценили сроки выдачи льготной ипотеки на частные дома в России**](https://dnr-hotline.ru/20210216-vlasti-oczenili-sroki-vydachi-lgotnoj-ipoteki-na-chastnye-doma-v-rossii.html)

[**https://www.oreanda.ru/finansy/v-rossii-po-lgotnoy-ipoteke-mojno-budet-postroit-chastnyy-dom/article1359714/**](https://www.oreanda.ru/finansy/v-rossii-po-lgotnoy-ipoteke-mojno-budet-postroit-chastnyy-dom/article1359714/)

[**https://1prime.ru/state\_regulation/20210216/833054773.html**](https://1prime.ru/state_regulation/20210216/833054773.html)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома в России начнут выдавать в середине года , сообщает RUcountry**](http://rucountry.ru/news/lgotnuju_ipoteku_na_chastnye_doma_v_rossii_nachnut_vydavat_v_seredine_goda_177762.html)

[**Porti (porti.ru), Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома начнут выдавать в середине года**](https://porti.ru/news/77637)

[**Banki.news, Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома начнут выдавать в середине года**](http://banki.news/lgotnuu-ipoteku-na-chastnye-doma-nachnut-vydavat-seredine-21021617400050.htm)

[**Porti (porti.ru), Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома начнут выдавать в середине года**](https://porti.ru/news/77634)

[**Чехов.Net (chexov.net), Чехов, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома в России начнут выдавать в середине года**](https://chexov.net/lgotnyu-ipoteky-na-chastnye-doma-v-rossii-nachnyt-vydavat-v-seredine-goda/)

[**ПРАЙМ, Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома начнут выдавать в середине года**](https://1prime.ru/state_regulation/20210216/833054618.html)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома в России начнут выдавать в середине года**](https://realty.ria.ru/20210216/ipoteka-1597721866.html)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома в России начнут выдавать в середине года**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома в России начнут выдавать в середине года**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома в России начнут выдавать в середине года**

**РИА Новости # Главное, Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома в России начнут выдавать в середине года**

**РИА Новости # Экономика: главное, Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома в России начнут выдавать в середине года**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 16 февраля 2021, Льготную ипотеку на частные дома в России начнут выдавать в середине года**

[**https://newsru.com/realty/16feb2021/izhs\_ipoteka.html**](https://newsru.com/realty/16feb2021/izhs_ipoteka.html)

[**Квадрат.ру (kvadrat.ru), Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Минстрой разрабатывает механизм выдачи льготной ипотеки на индивидуальные дома**](https://www.kvadrat.ru/news/20210217_minstroy_razrabatyivaet_mehanizm_vyidachi_lgotnoy_ipoteki_na_individualnyie_doma)

[**Newsrk.ru, Москва, 16 февраля 2021, Минстрой разрабатывает механизм выдачи льготной ипотеки на индивидуальные дома**](http://newsrk.ru/news/546578-minstroy-razrabatyivaet-mehanizm-vyidachi-lgotnoy-ipoteki-na-individualnyie-doma.html)

[**NewsRbk.ru, Москва, 16 февраля 2021, Минстрой разрабатывает механизм выдачи льготной ипотеки на индивидуальные дома**](http://newsrbk.ru/news/5845382-minstroy-razrabatyivaet-mehanizm-vyidachi-lgotnoy-ipoteki-na-individualnyie-doma.html)

[**Новости Казахстана (aqparat.info), Алматы, 16 февраля 2021, Минстрой разрабатывает механизм выдачи льготной ипотеки на индивидуальные дома**](https://aqparat.info/news/2021/02/16/9956339-minstroi_razrabatyvaet_mehanizm_vydachi.html)

[**Politnews.net, Москва, 16 февраля 2021, Минстрой разрабатывает механизм выдачи льготной ипотеки на индивидуальные дома**](https://politnews.net/204577)

[**https://www.pnp.ru/social/v-minstroe-obeshhali-razrabotat-mekhanizmy-vydachi-lgotnoy-ipoteki-na-chastnye-doma.html**](https://www.pnp.ru/social/v-minstroe-obeshhali-razrabotat-mekhanizmy-vydachi-lgotnoy-ipoteki-na-chastnye-doma.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 февраля 2021, В Минстрое обещали разработать механизмы выдачи льготной ипотеки на частные дома**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245738621)

[**https://www.irn.ru/news/140013.html**](https://www.irn.ru/news/140013.html)

Взгляд.Ру, Москва, 16 февраля 2021

В Кремле заявили об энергичных мерах для обеспечения жильем обманутых дольщиков

Автор: Зубарев Дмитрий

Чтобы обеспечить жильем всех обманутых дольщиков, принимаются очень энергичные меры, в частности, создан механизм страховки от повторения подобных ситуаций, заявил пресс-секретарь президента Дмитрий Песков.

"Я бы по обманутым дольщикам вас переадресовал к коллегам в правительство. Они остаются, принимаются энергичные меры, чтобы оставшихся обманутых дольщиков обеспечить жильем - меры очень энергичные принимаются. Главное, что сейчас создан механизм - это и эскроу-счета, и так далее во время строительства жилья, которое нас страхует от повторения этой ситуации впредь", - передает слова представителя Кремля РИА "Новости".

Напомним, в ноябре прошлого года в Свердловской, Челябинской областях, Пермском крае и еще четырех российских регионах начались выплаты денежных компенсаций обманутым дольщикам.

[**https://vz.ru/news/2021/2/16/1085312.html**](https://vz.ru/news/2021/2/16/1085312.html)

**Похожие сообщения:**

[**Чехов.Net (chexov.net), Чехов, 17 февраля 2021, Песков рассказал о мерах для обеспечения жильем обманутых дольщиков**](https://chexov.net/peskov-rasskazal-o-merah-dlia-obespecheniia-jilem-obmanytyh-dolshikov/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, В Кремле заявили об энергичных мерах для обеспечения жильем обманутых дольщиков**](https://news-life.pro/chelyabinsk/275589590/)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 16 февраля 2021, Песков рассказал о мерах для обеспечения жильем обманутых дольщиков**](https://realty.ria.ru/20210216/dolschiki-1597681168.html)

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 16 февраля 2021, Песков: принимаются очень энергичные меры, чтобы обеспечить жильем обманутых дольщиков**

**РИА Новости # Кремль, Москва, 16 февраля 2021, Песков: принимаются очень энергичные меры, чтобы обеспечить жильем обманутых дольщиков**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 16 февраля 2021, Песков: принимаются очень энергичные меры, чтобы обеспечить жильем обманутых дольщиков**

**РИА Новости # Главное, Москва, 16 февраля 2021, Песков: принимаются очень энергичные меры, чтобы обеспечить жильем обманутых дольщиков**

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 16 февраля 2021

"Бон Тон": хорошая статистика не решит проблему долгостроя

Отсутствие претензий дольщиков - еще не повод исключить дом из списка проблемных

Даже если найден механизм завершения строительства, успокаиваться все же преждевременно. Руководитель юридического департамента агентства недвижимости "Бон Тон" Дмитрий Логинов считает, что с исключением из реестра объектов, по которым отсутствуют требования обманутых дольщиков, торопиться не стоит.

Ранее с такой инициативой выступил Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, предложив изменить систему учета проблемных домов.

В Фонде считают необходимым разработать дополнительные критерии для исключения объектов из Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО). При этом новых обманутых дольщиков по этим объектам не появится, так как денежные средства будут привлекаться по эскроу-счетам, уверены представители Фонда.

По словам руководителя юридического департамента агентства недвижимости "Бон Тон", как правило, большинство проблем правоприменительной практики возникает в тот момент, когда она сталкивается с пробелами в законодательстве. По этой причине само желание детализировать 214-ФЗ и сопутствующие ему нормативные акты можно только приветствовать.

Комментируя инициативу Фонда, Дмитрий Логинов отметил, что дать какую-либо оценку предложению Фонда будет возможно только тогда, когда предложения сформируются в некий законопроект. Главное, чтобы изменения были направлены на улучшение положения обманутых дольщиков и не превратились в попытку исправления статистики по проблемным объектам без реального решения вопроса.

За последние годы цифры по количеству проблемных объектов демонстрируют неприятную динамику. Так, если в начале 2018 года в процедуре банкротства находилось 6,3 млн кв. м жилья, то в 2019 году показатель достиг отметки в 12 млн кв. м. Следует отметить, что меры, предпринимаемые государством, смогли остановить эту жуткую динамику, и последние полтора года цифры не растут. Наметилась даже небольшая тенденция к снижению банкротной квадратуры (на начало 2021 года - 11,5 млн кв. м). Дополнительно к банкротной квадратуре с 2019 года в реестр проблемных включаются и дома с полугодовой просрочкой ввода в эксплуатацию и передачей объектов долевого строительства. Это дает в общие показатели еще 5,5 млн кв. м. То есть фактически вся статистика по проблемным домам состоит из двух частей: домов, принадлежащих застройщикам-банкротам и домов с просрочкой ввода. Исходя из этого, действующий закон допускает две возможности исключения объекта из перечня проблемных: либо ввод в эксплуатацию (для просрочки), либо передачу новому застройщику (для банкротов). Из ЕРПО объект исключается только в момент полного решения проблемы.

Как отметил Дмитрий Логинов, Фонд защиты прав дольщиков предлагает исключать дома из проблемного перечня не в момент окончательного решения проблемы, а в промежуточный период, когда решение найдено и предпринимаются реальные шаги к достройке дома. С одной стороны, это улучшит инвестиционную привлекательность таких домов, ведь под объект, не фигурирующий в перечне проблемных, значительно легче найти финансирование. Также предлагаемые изменения положительно скажутся на общей статистике. С другой стороны, исключение домов из перечня проблемных не по факту ввода в эксплуатацию, а только при наличии согласованного механизма такой достройки создает угрозу потери у государственных органов интереса к контролю достройки домов, уже снятых с "проблемного" учета.

[**https://www.irn.ru/news/140006.html**](https://www.irn.ru/news/140006.html)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.kvartirant.ru/news/?news\_id=124274&date=16.02.2021**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124274&date=16.02.2021)

Радио Крым (crimea-radio.ru), Симферополь, 16 февраля 2021

Крымские застройщики не успевают пополнять рынок недвижимости

Льготная ставка по ипотеке стимулирует на покупку недвижимости не только тех людей, которые действительно нуждаются в жилье, но также тех, кто желает выгодно вложить накопления. Таким образом, выросший спрос превышает количество предложений, застройщики просто не успевают наполнять рынок. Об этом в эфире "Радио Крым" заявила руководитель отдела продаж строительной компании Ксения Лабонина.

"Как любой повышенный спрос, конечно, это выгодно. Но с другой стороны, все говорят об этом, и я повторюсь, мы не успеваем. Наверное, весь рынок не успевает за этим ростом и спросом. Для того, чтобы было выгодно, должно быть стабильно. А для того, чтобы было стабильно, должны быть определенные условия для того, чтобы выходили вовремя нужные продукты, для того, чтобы их было достаточно", - прокомментировала Ксения Лабонина.

По мнению специалиста, сегодня для застройщика процедуры получения проектного финансирования и оформления разрешительной документации достаточно сложны, что также влияет на скорость наполнения рынка недвижимости.

[**https://crimea-radio.ru/krimskie-zastroyshhiki-ne-uspevayut-pop/**](https://crimea-radio.ru/krimskie-zastroyshhiki-ne-uspevayut-pop/)

Российская газета. ЮФО (rg.ru), Майкоп, 16 февраля 2021

На юге России квартиры на первичном рынке подорожали на 15 процентов

Автор: Ларина Алена

Привыкли к льготной ипотеке

Льготная ипотека в 2020 году вызвала рост спроса и, соответственно, цен на жилье: на юге России квартиры на первичном рынке подорожали более чем на 15 процентов. При этом покупку недвижимости, особенно в приморских городах, в прошлом году многие рассматривали как наиболее выгодный вариант вложения средств. Однако, по мнению экспертов, в ближайшее время рост цен на жилье замедлится, а ко второму полугодию 2021 года может и вовсе остановиться, даже при условии продления программы льготной ипотеки после 1 июля.

Домик у моря

По данным Краснодарстата, цена на квартиры в новостройках Кубани в четвертом квартале 2020 года выросла на 16,7 процента, до 58 630 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость строительства квадратного метра в многоэтажках к концу года составила 51 985 рублей (в тот же период 2019 года - 47 385 рублей).

При этом Краснодарский край в прошлом году стал лидером среди южных регионов по количеству ипотечных кредитов. По данным Сбербанка, в регионе более 36 тысяч семей приобрели жилье в ипотеку на общую сумму более 76,7 миллиарда рублей. Второй показатель у Ростовской области, где оформили свыше 19,7 тысячи кредитов на 35,6 миллиарда рублей. В общей сложности на юге страны рост ипотечного кредитования составил около 48 процентов.

Генеральный директор консалтинговой компании MACON Илья Володько оценивает подорожание жилой недвижимости в 2020 году в среднем на 15 - 18 процентов.

- Это довольно значимый рост, которого не было уже несколько лет. Причина не только в льготной ипотеке, не стоит забывать и о том, что на юге России, где есть сегмент курортного жилья, традиционно высок инвестиционный спрос. В 2020 году резко повысилась перспектива инвестирования в недвижимость, этот сегмент стал демонстрировать высокую динамику цены, на этом можно хорошо заработать. Одновременно произошло снижение ставок по банковским депозитам и облигациям, это вызвало перетекание некоторой части инвесторов с банковской сферы на рынок недвижимости, - рассказал "РГ" Илья Володько.

Вынуждены подтягиваться

Продажа жилья и цены на него росли и в "некурортных" регионах юга страны. Как признались "РГ" в крупной строительной компании, работающей в Ростовской области, в прошлом году было продано примерно на 43 процента больше квартир в новостройках, чем в 2019-м. При этом по стоимости квадратного метра регион занял второе место в Южном федеральном округе. Как рассказала руководитель Ростовстата Марина Самойлова, стоимость квартир на первичном рынке в прошлом году возросла в среднем на четыре с половиной процента, элитная недвижимость и жилье улучшенной планировки подорожало более чем на шесть процентов. При этом в связи с пандемией покупатели теперь отдают предпочтение квартирам большей площади и с балконом, а также домам за городом.

Подросли цены на жилье и в Волгоградской области. По данным застройщиков, в отдельных случаях увеличение цены составляло 15 процентов по сравнению с предыдущим годом.

- Но даже это не компенсировало роста цен на стройматериалы и транспортные расходы, который составил около 40 процентов за последние года четыре. Растет цена на цемент, арматуру, дорожает рабочая сила. В основном рабочие сейчас стремятся в те регионы, где выше доходы: в Москву, Питер, Казань, внутри нашего округа - в Краснодарский край и Ростов, где маржинальность рынка выше. И вслед за ними такие регионы, как Волгоградская область, вынуждены тоже подтягивать цены, - сказал генеральный директор работающей в регионе строительной компании Алексей Цуканов.

По его словам, на подорожание отчасти повлиял и переход на новую систему расчетов через эскроу-счета. Теперь застройщики вынуждены работать за счет собственных или заемных средств, а деньги дольщиков могут получить только после сдачи дома в эксплуатацию.

- Сейчас мы привлекаем средства на счета эскроу, а получаем деньги под проценты у банка. Это в любом случае дополнительная финансовая нагрузка, пусть и не очень значительная. Все это также отражается на конечной стоимости жилья, - пояснил Алексей Цуканов.

Ипотечные надежды

Спрос на новое жилье в прошлом году удерживался благодаря льготной ипотеке под шесть с половиной процентов, введенной как антикризисная мера на период пандемии коронавируса.

"Как только эта возможность появилась, у нас были быстро раскуплены все квартиры в уже построенных домах", - сказали "РГ" в ростовском строительном концерне.

- Льготная ипотека очень помогла в прошлом году, без нее рынок мог просто провалиться. Конечно, мы рассчитываем на ее продление, если этого не случится, в строительной сфере региона можно ожидать новой череды банкротств, - уверен Алексей Цуканов.

Пока что программа льготной ипотеки продлена до 1 июля и остается основным драйвером роста рынка недвижимости. О дальнейшей судьбе программы ведутся споры на уровне правительства РФ и Центробанка.

- Многие люди ищут возможность купить квартиру до лета, а строительные компании этим пользуются, - объяснила менеджер аксайской фирмы Екатерина Полякова.

По мнению экспертов, льготная ипотека должна быть продлена, причем во всех российских регионах (сейчас предлагается не продлевать программу там, где зафиксирован слишком большой рост цен на жилье).

- Я уверен, что к апрелю-маю, когда будет приниматься решение о судьбе льготной ипотеки, станет очевидно, что другого варианта просто нет. Льготная ипотека не дает рынку упасть. Если ее отменят с 1 июля, спрос может резко снизиться, и тогда начнутся системные проблемы в отрасли, - сказал эксперт.

Однако, по словам Ильи Володько, даже при продлении ипотечных льгот цены на жилье в этом году не так поднимутся, как в прошлом.

- Потенциал роста не бесконечен, доходы населения не растут с 2013 года. И как бы ни была выгодна ипотека, бесконечно поддерживать спрос она не сможет. Кроме того, многие застройщики среагировали на растущий спрос и в третьем-четвертом квартале начали новые проекты, то есть предложение на рынке жилья тоже понемногу растет. Поэтому максимальная отметка, которую можно прогнозировать, - семь-восемь процентов. Причем этот рост, скорее всего, произойдет в первом полугодии, а со второго мы будем наблюдать фиксацию всех показателей, - убежден Илья Володько.

Кстати

В 2020 году в Ростовской области спрос на покупку загородных домов вырос на 27 процентов, а в целом по стране - на 49.

- Ажиотаж на рынке недвижимости на протяжении прошлого года прослеживался и в категории загородного жилья. Интерес к долгосрочной аренде также повысился на 4 процента, - говорится в исследовании "Авито недвижимость".

При этом цены на дома и коттеджи в пригороде в Ростовской области выросли на четыре процента, стоимость аренды по сравнению с прошлым годом не изменилась. Примечательно, что в среднем по России аренда загородного жилья стала на 56 процентов дороже, чем год назад, а стоимость покупки выросла на три процента.

[**https://rg.ru/2021/02/16/reg-ufo/na-iuge-rossii-kvartiry-na-pervichnom-rynke-podorozhali-na-15-procentov.html**](https://rg.ru/2021/02/16/reg-ufo/na-iuge-rossii-kvartiry-na-pervichnom-rynke-podorozhali-na-15-procentov.html)

**Похожие сообщения:**

[**Polpred.com, Москва, 16 февраля 2021, Привыкли к льготной ипотеке**](https://polpred.com/?ns=1&ns_id=3638962)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 февраля 2021, На юге России квартиры на первичном рынке подорожали на 15 процентов**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245716210)

**Российская газета # Экономика Юга России, Ростов-на-Дону, 16 февраля 2021, Привыкли к льготной ипотеке**

Совет Федерации (council.gov.ru), Москва, 16 февраля 2021

Аркадий Чернецкий: Продление действия президентской программы льготной ипотеки - очень важное и правильное решение, позволяющее решить жилищную проблему многим российским семьям, а также поддержать строительный комплекс страны в сложных условиях

Сенатор прокомментировал продление льготной ипотеки.

Первый заместитель председателя комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий считает, что продление программы позволит поддержать спрос на рынке жилья.

"Льготная ипотека дала чрезвычайно большой эффект. Кроме того, сыграло роль то, что снизились ставки по депозитам: люди стараются вкладывают деньги в недвижимость. Эффект был получен гораздо больший, чем даже мы ожидали. Если сейчас взять и сказать, что льготная ипотека отменяется, мы получим абсолютно обратный эффект. Особенно учитывая то, что стоимость квадратного метра выросла, мы получим серьезное падение спроса, которое сложно будет восстановить", считает сенатор.

Аргументацию, которую приводит Э. Набиуллина, в принципе, тоже понятна. Но, на мой взгляд, отказываться от льготной ипотеки все‑таки нецелесообразно. Здесь нужно более внимательно проанализировать причины, которые привели к росту стоимости жилья. И точным образом на эти вопросы воздействовать.

И я бы не назвал льготную ипотеку главной причиной роста стоимости жилья. К сожалению, сработало несколько факторов: переход на эскроу-счета (проектное финансирование требует дополнительных денег), ослабление рубля (8-10% в строительстве - импортные материалы и техника), осложнение ситуации с рабочей силой (у многих трудовых мигрантов не было возможности вернуться своевременно на рабочие места), и, например, необоснованно резкий рост на арматуру на внутреннем рынке ". - заявил Чернецкий.

Вчера Президент России В. Путин озвучил идею продления программы льготной ипотеки под 6,5 процента до 2024 года. Президент России поручил правительству представить предложения по реализации льготных ипотечных программ, сообщает ТАСС.

Кроме этого глава государства поручил рассмотреть возможность снижения процентной ставки для семей, имеющих двух и более детей. Кабмин и Центробанк должны подготовить предложения до 31 марта 2021 года.

[**http://region.council.gov.ru/events/news/124078/**](http://region.council.gov.ru/events/news/124078/)

**Похожие сообщения:**

[**Новости Урала (ural-news.net), Екатеринбург, 17 февраля 2021, Аркадий Чернецкий: "Продление программы льготной ипотеки - важное и правильное решение"**](http://ural-news.net/economy/2021/02/17/246650.html)

[**Информационный портал Екатеринбурга (ekburg.ru), Екатеринбург, 17 февраля 2021, Аркадий Чернецкий: "Продление программы льготной ипотеки - важное и правильное решение"**](http://www.ekburg.ru/news/10/82849-arkadiy-chernetskiy-prodlenie-programmy-lgotnoy-ipoteki--vazhnoe-i-pravilnoe-reshenie/)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/senator-arkadiy-chernetskiy-lgotnaya-ipoteka-pozvolit-podderzhat-spros-na-rynke-zhilya/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/senator-arkadiy-chernetskiy-lgotnaya-ipoteka-pozvolit-podderzhat-spros-na-rynke-zhilya/)

[**Совет Федерации (council.gov.ru), Москва, 18 февраля 2021, А. Чернецкий: Продление действия программы льготной ипотеки - важное и правильное решение, позволяющее решить жилищную проблему многим семьям**](http://region.council.gov.ru/events/news/124146/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Сенатор Аркадий Чернецкий: льготная ипотека поддержит спрос на жилье**](https://stnews.ru/rossiya/88044-senator-arkadiy-cherneckiy-lgotnaya-ipoteka-podderzhit-spros-na-zhile.html)

[**https://fedpress.ru/news/66/realty/2678236**](https://fedpress.ru/news/66/realty/2678236)

[**https://екатеринбург.рф/news/82990-arkadiy-chernetskiy-prodlenie-programmy-lgotnoy-ipoteki-–-vazhnoe-i-pravilnoe-reshenie**](https://екатеринбург.рф/news/82990-arkadiy-chernetskiy-prodlenie-programmy-lgotnoy-ipoteki-%E2%80%93-vazhnoe-i-pravilnoe-reshenie)

[**АПИ (apiural.ru), Екатеринбург, 17 февраля 2021, Аркадий Чернецкий поддержал решение о продлении программы льготной ипотеки**](http://www.apiural.ru/news/politics/154326/)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 17 февраля 2021, Аркадий Чернецкий поддержал решение о продлении программы льготной ипотеки**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/67990060/)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 17 февраля 2021, Аркадий Чернецкий: Продление программы льготной ипотеки - важное и правильное решение**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/official/67986362/)

[**http://pervo66.ru/news/block-24727/**](http://pervo66.ru/news/block-24727/)

Российская газета. ЦФО (rg.ru), Белгород, 16 февраля 2021

В Центральной России опробуют механизм инфраструктурных облигаций

Бонд на дорожку

Упростить освоение участков под жилье в Тульской, а в перспективе - и в Воронежской области с помощью инфраструктурных облигаций обещает государственный институт развития "ДОМ.РФ". Как будет работать новый механизм поддержки отрасли и что он принесет покупателям жилья, "РГ" узнала у экспертов.

Затраты на инфраструктуру в крупных жилищных проектах могут съедать до 20 процентов бюджета. На помощь придут целевые займы. Фото: Александр Рюмин/ ТАСС

Суть программы в том, чтобы предоставить застройщикам доступные целевые займы на возведение инженерных сетей, дорог и социальных объектов. То есть того, что непременно понадобится новоселам помимо голых квадратных метров в многоэтажках. Затраты на инфраструктуру в крупных жилищных проектах могут съедать до 20 процентов бюджета.

- С учетом этих расходов рентабельность оказывается недостаточной для привлечения проектного финансирования от банков, и проекты замораживаются. Инфраструктурные облигации могут стать эффективным решением проблемы, - пояснял зампред правления Банка ДОМ.РФ Кирилл Гришанов.

Уже создано специализированное общество проектного финансирования, которое будет отвечать за выпуск облигаций на фондовом рынке, а из доходов от их размещения - выдавать займы на строительство инфраструктуры.

- Инфраструктурные облигации - достаточно популярный за рубежом инструмент. С его помощью финансируют строительство необходимых объектов на региональном и муниципальном уровне. Как правило, программы по размещению таких ценных бумаг спонсируются государственными органами и финансовыми организациями с госучастием. Это необходимо для того, чтобы повысить надежность выпускаемых облигаций, а значит, позволить эмитенту разместить бонды по благоприятным ценам, - отметил ведущий аналитик финансовой группы QBF Олег Богданов. - Доходность инфраструктурных облигаций - это стоимость привлекаемых под строительство денег. Чем ниже доходность, тем дешевле заемные деньги. Низкая доходность облигаций приведет к снижению себестоимости строительства, что неизбежно отразится на конечной цене недвижимости для потребителей.

Для реализации программы "ДОМ.РФ" определил пять пилотных регионов, в число которых вошла Тульская область, и двоих резервистов - это Воронеж и Красноярск. Каким же проектам окажут поддержку?

В Туле речь идет об одном из самых масштабных проектов комплексного освоения территории. Под него выделено 500 гектаров на выезде из города по Калужскому шоссе в районе деревни Нижней Китаевки. Когда-то это было поле за околицей на склоне пологого холма, окруженное с двух сторон речками Китаевкой и Воронкой. Теперь по замыслу авторов проекта в живописном месте должен появиться микрорайон "Новая Тула".

Здесь возведут 770 тысяч квадратных метров жилья. Первая очередь - высотные дома, в среднем по 24-27 этажей. Уже сдано и заселено несколько таких новостроек. Вторая очередь - таунхаусы. Запланировано также строительство общественно-деловой зоны (30-этажных офисных центров современной архитектуры), спортивных площадок и многоуровневых парковок. Небольшой участок зелени на территории микрорайона решено сохранить, превратив в красивый ландшафтный парк.

В Новой Туле также возведут онкологический центр, сосредоточив все имеющиеся в регионе мощности в одном месте. Качественное оснащение позволит вывести диагностику и лечение на более высокий уровень. Здесь будет консультативно-диагностический центр с поликлиникой, стационар, операционный блок и лаборатория. Символический старт этому проекту дали 2 февраля. "Военно-строительная компания" приступила к работам.

Первые жители микрорайона очень надеются на его развитие. Здесь пока нет заявленных детских садов и школы. Люди жалуются на холод в квартирах, необустроенные парковки и детские площадки, на отсутствие тротуара вдоль Калужского шоссе, из-за чего приходится ходить по обочине загруженной автомагистрали. Но, пожалуй, одна из самых больных проблем - развитие дорожной сети как таковой. В перспективе должен быть построен обход деревни Нижней Китаевки. Эта дорога не только поможет жителям микрорайона добираться до центра Тулы, но и разгрузит часть главной городской магистрали - проспекта Ленина.

В Воронеже применить инфраструктурные облигации предлагают при комплексной застройке 52 гектаров старых яблоневых садов в Северном микрорайоне. Эта часть города бурно развивается, квартиры в высотках охотно раскупают. Но дороги, поликлиники, детсады и школы в Северном строились в основном в 1970-1980-е годы, дополнительной нагрузки система не выдерживает. А новые объекты появляются много позже заселения домов. Московский проспект стоит в пробках, в школе классы по 40 человек, ну а те самые сады, где можно погулять на свежем воздухе, по большому счету обречены. Власти, правда, обещают контролировать плотность будущей застройки, оставить кусочек зелени и организовать социальный узел.

Территорию вдоль Московского проспекта уже разыграли на аукционе, победила структура местного "Домостроительного комбината". Проект должны реализовать по стандартам комфортности, которые внедряет "ДОМ.РФ". Сроки ставят сжатые, однако удлинить их может как раз проблема с инфраструктурой - магистральными сетями. Ни свет, ни газ к участку на сегодня не подвести. На решение вопроса может уйти несколько лет, отметил гендиректор ДСК Андрей Соболев. По его мнению, на примере данной территории стоит опробовать разные механизмы - применить инфраструктурные облигации, доработать проектное финансирование, синхронизировать планы по комплексной застройке с инвестпрограммами естественных монополий.

- Не так давно в Северном запустили цифровую электроподстанцию. Но ее мощность рассчитана исходя из договоров на техприсоединение, заключенных ранее. То есть на момент ввода резерва уже не было. Надо законодательно привязать развитие энергетической инфраструктуры именно к планируемой мощности, - подчеркнул Соболев на совещании по развитию отрасли. - Механизм же проектного финансирования надо распространить и на строительство инженерных объектов, включая магистральные сети. Тогда можно будет сдержать рост цен на жилье.

Прямая речь

Вера Бурцева, директор АНО "Научно-исследовательский институт устойчивого развития в строительстве":

- Инфраструктурные облигации имеют отношение не к жилью, а к сопутствующим объектам: транспортным, инженерным, социальным... Безусловно, их наличие важно, потому что жить в бетонной коробке в городе, но вдали от цивилизации - не просто некомфортно, но уже и несообразно запросам человека.

Однако готовы ли мы платить за такие блага? Представьте: вы проходите через парк, который расположен на вашем привычном маршруте, - и в этот момент с банковской карты списывается копеечка. Сегодня мы в основном пользуемся инфраструктурой, которая досталась нам от советского периода с его ориентацией на человека. Парки, скамейки, дорожки, спортивные площадки - все бесплатно. И при этом все нуждается в уходе. Идея инфраструктурных облигаций - привлечь деньги на строительство подобных объектов и далее получать доход от их продажи или от пользования ими.

Как это будет организовано, на сегодня неизвестно. Впрочем, и мнения на рынке диаметрально противоположны. Одни финансисты считают, что "ДОМ.РФ" задекларирует облигации, тем самым создав им инвестиционный рейтинг, а банки и фонды оперативно раскупят их. Тем более, как показывает практика, то, что делает "ДОМ.РФ", медленно, но движется - те же арендные жилые комплексы или ипотечные облигации.

Другие полагают, что данный финансовый инструмент не сработает: инвесторы не захотят вкладывать деньги, если не заложен страновой риск (а здесь он не заложен). Помимо того, пока неизвестны параметры бумаг, купонный доход, который должен бы составлять 15-17 процентов годовых, но это несбыточная мечта. В итоге инструмент оказывается сомнительным: потери от инфляции будут существенными, городская инфраструктура сама по себе - сложный продукт, чтобы для нее придумывать такие бумаги. Основной вопрос: есть ли достаточная покупательская способность у населения? Инфраструктурные облигации подразумевают возвратные деньги, но это едва ли будет выгодно, вряд ли на них найдется спрос, указывают скептики.

Впрочем, возможно, скоро появятся детали программы, которые заставят взглянуть на нее по-новому.

[**https://rg.ru/2021/02/16/reg-cfo/v-centralnoj-rossii-oprobuiut-mehanizm-infrastrukturnyh-obligacij.html**](https://rg.ru/2021/02/16/reg-cfo/v-centralnoj-rossii-oprobuiut-mehanizm-infrastrukturnyh-obligacij.html)

**Похожие сообщения:**

[**Polpred.com, Москва, 16 февраля 2021, Бонд на дорожку**](https://polpred.com/?ns=1&ns_id=3638973)

**Российская газета # Экономика Центрального округа, Воронеж, 16 февраля 2021, Бонд на дорожку**

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 16 февраля 2021

Дрозденко: переход на эскроу-счета снизил активность девелоперов Ленобласти

Использование эскроу-счетов оказало негативное влияние на активность застройщиков Ленобласти в 2020 году. Об этом сегодня сообщил губернатор региона Александр Дрозденко на съезде строителей региона.

Он пояснил, что за прошлый год выдано 58 разрешений на ввод в эксплуатацию 132 домов общей площадью 1,7 млн квадратных метров. Это на 21% меньше, чем за 2019 год.

В целом на территории Ленобласти с использованием эскроу-счетов работают 28 застройщиков, которые возводят 74 многоквартирных дома общей площадью 1,4 млн кв. метров. По информации Александра Дрозденко, в рамках строительства этих объектов заключено почти 7 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) на общую сумму 24,2 млрд рублей. В общей сложности банки одобрили целевых кредитов, предназначенных для строительства жилья с использованием эскроу-счетов, на сумму 41,5 млрд рублей. Из них на начало текущего года строительные компании использовали 10,7 млрд рублей.

Всего по состоянию на 1 января 2021 года в Ленобласти 95 застройщиков возводят 297 многоквартирных домов общей площадью 5,3 млн кв. метров. Заключено почти 39 тыс. ДДУ строительстве на 101,6 млрд рублей.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4693140**](http://www.kommersant.ru/doc/4693140)

**Похожие сообщения:**

[**https://omorrss.ru/press-center/novosti/novosti\_chlenov\_rss/sostoyalsya\_xiii\_sezd\_stroiteley\_leningradskoy\_oblasti/**](https://omorrss.ru/press-center/novosti/novosti_chlenov_rss/sostoyalsya_xiii_sezd_stroiteley_leningradskoy_oblasti/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 18 февраля 2021, Состоялся XIII съезд строителей Ленинградской области**](https://stnews.ru/rossiya/88126-sostoyalsya-xiii-sezd-stroiteley-leningradskoy-oblasti.html)

[**https://gtn-pravda.ru/2021/02/17/bolshe-zhilja-bez-riskov-v-leningradskoy-oblasti.html**](https://gtn-pravda.ru/2021/02/17/bolshe-zhilja-bez-riskov-v-leningradskoy-oblasti.html)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Каждый четвертый ДДУ в Ленобласти защищен счетами эскроу**](https://stnews.ru/rossiya/88067-kazhdyy-chetvertyy-ddu-v-lenoblasti-zaschischen-schetami-eskrou.html)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 17 февраля 2021, Каждый четвертый ДДУ в Ленобласти защищен счетами эскроу**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/kajdyy-chetvertyy-ddu-v-lenoblasti-zashchishchen-schetami-eskrou/)

[**Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 17 февраля 2021, Каждый четвертый ДДУ в Ленобласти защищен счетами эскроу**](https://www.stroygaz.ru/news/item/kazhdyy-chetvertyy-ddu-v-lenoblasti-zashchishchen-schetami-eskrou/)

[**Russia24.pro, Москва, 17 февраля 2021, Каждый четвертый ДДУ в Ленобласти защищен счетами эскроу**](https://russia24.pro/len-obl/275781387/)

[**БезФормата ЛенОбласть (lenoblast.bezformata.com), Гатчина, 17 февраля 2021, Больше жилья без рисков в Ленинградской области**](https://gatchina.bezformata.com/listnews/zhilya-bez-riskov-v-leningradskoy/91330159/)

[**https://konkir.ru/articles/stroitelstvo/v-god-potryaseniy-i-turbulentnosti-lenoblast-perevypolnila-plany-po**](https://konkir.ru/articles/stroitelstvo/v-god-potryaseniy-i-turbulentnosti-lenoblast-perevypolnila-plany-po)

[**https://asninfo.ru/articles/1953-bolshiye-oblastnyye-perspektivy**](https://asninfo.ru/articles/1953-bolshiye-oblastnyye-perspektivy)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 февраля 2021, Большие областные перспективы**](https://news-life.pro/murmansk/275694514/)

ЛенТВ24 (lentv24.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021

"Он неизбежен": Александр Дрозденко о переходе в Ленинградской области на эскроу-счета

В регионе сейчас более четверти договоров долевого участия полностью защищены именно счетами эскроу.

Открывая 16 февраля ежегодный съезд строителей Ленинградской области, губернатор Александр Дрозденко отметил неизбежность перехода на эскроу- счета, как самый перспективный способ софинансирования нового строительства. В целом с 2019 года доля домов, возводимых по данным счетам, в регионе растет.

"Полный переход на счета эскроу неизбежен, так как это единственная защищенная форма долевого строительства, которая гарантирует, что в регионе не появится больше обманутых дольщиков".

Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области

По состоянию на 1 января 2021 года на территории области 95 застройщиков осуществляют строительство 297 многоквартирных домов общей площадью 5 миллионов 302 тысячи квадратных метров. Так, заключено 38 960 договоров участия в долевом строительстве на 101 миллиард 572 миллиона рублей. Из них с использованием эскроу-счетов 28 застройщиков осуществляют строительство 74 многоквартирных домов общей площадью 1 миллион 354 тысячи квадратных метров.

"Мы рассчитываем, что тот темп перехода на эскроу-счета, тот опыт, который у нас уже появился, позволят нам сохранить достаточно высокий объем ввода жилья. Хотя понимаем, что переход на новую систему многим сложен, реформа непростая".

Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области

Напомним, с июля 2019 года в России начала действовать новая схема покупки первичного жилья - с использованием схемы эскроу-счетов. До ввода дома средства дольщиков находятся в банке, а застройщик возводит дома на кредитные или собственные средства.

В мае 2020 года сообщалось, что каждая десятая квартира в новостройке куплена в Ленобласти по защищенной форме.

[**https://lentv24.ru/Aleksandr\_Drozdenko\_o\_perehode\_v\_Leningradskoj\_oblasti\_na\_eskrou\_scheta.htm**](https://lentv24.ru/Aleksandr_Drozdenko_o_perehode_v_Leningradskoj_oblasti_na_eskrou_scheta.htm)

**Похожие сообщения:**

[**https://volhovsmi.ru/politika/stroit-garantirovanno**](https://volhovsmi.ru/politika/stroit-garantirovanno)

[**https://lentv24.ru/avm\_drozdenko\_i\_stroiteli\_0.htm**](https://lentv24.ru/avm_drozdenko_i_stroiteli_0.htm)

[**https://www.kp.ru/online/news/4190603/**](https://www.kp.ru/online/news/4190603/)

[**https://www.msn.com/ru-ru/news/other/губернатор-александр-дрозденко-«переход-на-эскроу-гарантирует-что-в-ленинградской-области-не-появится-больше-обманутых-дольщиков»/ar-BB1dJN4q**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%D0%B3%D1%83%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80-%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80-%D0%B4%D1%80%D0%BE%D0%B7%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE-%C2%AB%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B4-%D0%BD%D0%B0-%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83-%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%83%D0%B5%D1%82-%D1%87%D1%82%D0%BE-%D0%B2-%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%BD%D0%B5-%D0%BF%D0%BE%D1%8F%D0%B2%D0%B8%D1%82%D1%81%D1%8F-%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B5-%D0%BE%D0%B1%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%83%D1%82%D1%8B%D1%85-%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%89%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2%C2%BB/ar-BB1dJN4q)[**https://ria.ru/20210216/zhile-1597724882.html**](https://ria.ru/20210216/zhile-1597724882.html)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Больше жилья без рисков для ленинградцев**](https://stnews.ru/sankt-peterburg/88036-bolshe-zhilya-bez-riskov-dlya-leningradcev.html)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 17 февраля 2021, Больше жилья без рисков для ленинградцев**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/bolshe-jilya-bez-riskov-dlya-leningradcev/)

[**Russia24.pro, Москва, 17 февраля 2021, Больше жилья без рисков для ленинградцев**](https://russia24.pro/len-obl/275694500/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 февраля 2021, Больше жилья без рисков для ленинградцев**](https://news-life.pro/len-obl/275694500/)

[**АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Больше жилья без рисков для ленинградцев**](https://asninfo.ru/news/95161-bolshe-zhilya-bez-riskov-dlya-leningradtsev)

[**Bn.ru, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Переход на эскроу привел к снижению активности застройщиков в Ленобласти**](https://www.bn.ru/gazeta/news/263145/)

[**47channel.ru, Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Застройщики Ленобласти активно переходят на эскроу-счета**](https://47channel.ru/event/Zastrojschiki_Lenoblasti_aktivno_perehodyat_na_eskrou_scheta/)

[**Свирские огни (свирские-огни.рф), Подпорожье, 16 февраля 2021, Больше жилья без рисков**](https://www.свирские-огни.рф/news/bolshe-zhilya-bez-riskov/)

[**https://ivbg.ru/8169231-zastrojshhiki-lenoblasti-vse-bolshe-stroyat-po-eskrou-schetam.html**](https://ivbg.ru/8169231-zastrojshhiki-lenoblasti-vse-bolshe-stroyat-po-eskrou-schetam.html)

[**https://lentv24.ru/Fotoreportazh\_so\_Sezda\_stroitelej.htm**](https://lentv24.ru/Fotoreportazh_so_Sezda_stroitelej.htm)

[**Знамя труда (z-truda.ru), Сланцы, 16 февраля 2021, Ленинградская область: Больше жилья без рисков**](http://z-truda.ru/articles/zhkkh/leningradskaya_oblast_bolshe_zhilya_bez_riskov/)

[**Квадрат.ру (kvadrat.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, Ленобласть наращивает объем жилой недвижимости, строящейся по эскроу-счетам**](https://www.kvadrat.ru/news/20210216_lenoblast_naraschivaet_obyem_jiloy_nedvijimosti_stroyascheysya_po_eskrou_schetam)

[**БезФормата ЛенОбласть (lenoblast.bezformata.com), Гатчина, 16 февраля 2021, Больше жилья без рисков**](https://lenoblast.bezformata.com/listnews/bolshe-zhilya-bez-riskov/91289691/)

[**Официальный сайт администрации Ленинградской области (lenobl.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, Больше жилья без рисков**](https://lenobl.ru/ru/dlya-smi/news/33973/)

[**Санкт-Петербург ИНФО (sanktpeterburg-info.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, Больше жилья без рисков**](https://sanktpeterburg-info.ru/obshchestvo/bolshe-zhilya-bez-riskov.html)

[**https://online47.ru/2021/02/16/my-dostigli-khoroshikh-pokazateley-po-tselomu-ryadu-programm-aleksandr-drozdenko-o-dostizheniyakh-sfery-stroitelstva-lenoblasti-119785**](https://online47.ru/2021/02/16/my-dostigli-khoroshikh-pokazateley-po-tselomu-ryadu-programm-aleksandr-drozdenko-o-dostizheniyakh-sfery-stroitelstva-lenoblasti-119785)

[**Общая газета Ленинградской области (og47.ru), Никольское, 16 февраля 2021, Александр Дрозденко рассказал о достижениях сферы строительства Ленобласти**](https://og47.ru/2021/02/16/Aleksandr-Drozdenko-rasskazal-o-dostizheniyakh-sfery-stroitelstva-Lenoblasti-16198)

Forbes.ru, Москва, 16 февраля 2021

Прорыв в цифре: как банк поддерживает переход корпоративных клиентов в онлайн

Какие отрасли будут расти в 2021 году? Что сильнее всего стимулирует компании к цифровизации своих продуктов? Как меняется взаимодействие компаний и корпораций с банками? Обо всем этом - в интервью Дмитрия Снесаря, руководителя Департамента по работе с клиентами рыночных отраслей, старшего вице-президента банка ВТБ.

- В период пандемии многим компаниям, в том числе крупным и крупнейшим, пришлось пересмотреть и изменить свои бизнес-модели. Это временная мера или бизнес действительно начал работать по-новому?

- Фундаментально бизнес-модели не поменялись, многие тренды развивались и ранее, просто с началом пандемии все пришлось делать быстрее. Я бы сказал, скорректировались подходы в отношении бизнес-процессов как внутри компаний, так и при взаимодействии с клиентами. Например, изменились способы и каналы продаж продукции - они сместились в онлайн, пришлось перенастраивать цепочки поставок, процессы взаимодействия с клиентами и контрагентами. Все это существенно повысило нагрузку на ИТ и потребовало оперативных решений. И сразу стали лучше видны избыточные траты и "узкие места". Уверен, что этот стресс был на пользу бизнесу. Например, у многих наших клиентов в разы выросли объемы продаж через интернет, причем в самых разных отраслях, в результате чего многие продукты стали доступнее конечному потребителю.

- Экономика уже восстанавливается или пока рано говорить об этом?

- У наших клиентов, а это крупные и крупнейшие компании, бизнес восстановился до среднестатистических значений через две-три недели после окончания периода самоизоляции. В целом, думаю, у нас восстановление будет идти быстрее, чем во многих других странах. Малый и средний бизнес в России пока не занимает той доли в объеме ВВП, как, например, в Европе, а именно компании этого сегмента пострадали в наибольшей степени и нуждались в помощи и государства, и обслуживающих их банков. Но в контексте пандемии это позволяет нашей экономике чувствовать себя лучше, чем многие экономики мира.

Я думаю, наиболее затяжной возврат к докризисному уровню будет в сфере авиаперевозок, коммерческой недвижимости, гостиничном бизнесе, индустрии развлечений и спорта. Но в то же время ряду отраслей помогает рост внутреннего потребления, который стал следствием закрытия границ. В беседах с коллегами из ЦБ звучала такая цифра: в 2020 году наши соотечественники потратили в России около 7 млрд долларов. Часть этих средств пришлась на привлекательные туристические регионы, что стало важной поддержкой в том числе для локального малого и среднего бизнеса и занятых в этом сегменте людей.

- Какие отрасли, на ваш взгляд, будут драйверами российской экономики в 2021 году?

- Прежде всего строительство. Жилье сейчас очень востребовано: люди ищут способы сохранить свои сбережения при снижении курса рубля, активности покупателей способствует и низкая ставка ЦБ, и субсидирование ипотечной ставки на жилье в новостройках. Мы отмечаем опережающий рост продаж на первичном рынке недвижимости у крупнейших застройщиков, а также рекордные показатели по выдаче банками новых ипотечных кредитов: ВТБ, например, по итогам 2020 года выдал почти на 40% больше кредитов по сравнению с 2019 годом (354 тыс. ипотечных кредитов на 935 млрд рублей). Это дает уверенность в сохранении высоких темпов развития строительной отрасли в будущем и в том, что семьи будут иметь выбор доступного и качественного жилья.

При этом стройка позитивно влияет на всю экономику. Здесь очень высокий мультипликатор занятости - одно рабочее место дает возможность создать или задействовать до 50 рабочих мест в компаниях из смежных отраслей: транспорт, металлургия, производство строительных материалов и т. д.

Второй драйвер - товарно-сырьевые продукты, прежде всего серебро и золото, которые выросли в цене за 12 месяцев на 25-35%, тогда как другие драгметаллы - в среднем всего на 5%. Беспрецедентные объемы глобального монетарного стимулирования толкают цены вверх - мы видим высокий спрос на драгметаллы как инструменты для инвестирования. ВТБ, кстати, является одним из ведущих игроков на рынке драгоценных металлов с широким спектром продуктов как для юридических лиц, так и для физических лиц.

Крупнейшие золотодобывающие компании мира используют сложившуюся конъюнктуру для инвестиций в рост производства - в ближайшие три года капитальные затраты компаний будут в два раза превышать средний уровень за счет инвестиций в новые месторождения, новые технологии переработки руд, геологоразведку, а также цифровизацию. Инвесторы активно скупают мелкие и средние активы в золотодобыче. Полагаю, что при определенных обстоятельствах высокие цены на золото и другие драгметаллы продержатся еще годы.

- Да, многие эксперты отмечают, что пандемия стала катализатором суперцикла для драгметаллов. А как ощущает себя металлургия в целом? И в каких еще отраслях есть перспективы роста?

- Металлургия - горная добыча и производство металлов - благодаря экспортной ориентированности и конкурентоспособности на мировой арене останется драйвером восстановления и развития российской экономики при любом сценарии. В силу своей капиталоемкости и длительности инвестиционного цикла отрасль не может показывать взрывной рост объемов, как, например, ИТ или ретейл, но она нередко контрциклична, демонстрирует устойчивость в кризис: по итогам 2020 год EBITDA большинства компаний отрасли останется на уровне 2019 года.

Крупнейшие игроки увеличивают инвестиции: капитальные затраты, номинированные в долларах, вырастут более чем на 10% и достигнут максимального значения, превысив предыдущий пик инвестиционного цикла.

Если говорить о других растущих индустриях, то я бы отметил сельхозпроизводство. Отрасль внедряет современные технологии: агрохолдинги с дронов мониторят посевы и стада, повышают глубину переработки сырья, что важно для роста самообеспеченности фуражными кормами. Инвестиции в селекцию растут как в растениеводстве, так и в животноводстве. Сейчас земледелие развивается даже в регионах с высокими климатическим рисками - Алтай, Забайкалье, Новосибирская область. Для прогнозируемой урожайности нужен собственный зерновой фонд культур, устойчивых к нашим погодным условиям.

Мы как кредитор участвуем в ряде сельскохозяйственных проектов и видим значительный потенциал роста экспорта нашей продукции на мировые рынки при устранении определенных инфраструктурных ограничений.

Большие в цифре

- Что изменилось в вашей работе с корпоративными клиентами из-за коронавируса?

- Пандемия ускорила перевод продуктов и сервисов банка для крупных корпоративных клиентов в цифровой формат. Мы работали над этим давно: цифра делает бизнес-процессы прозрачнее, быстрее и эффективнее. В 2020 году запрос на цифровые сервисы со стороны наших клиентов значительно вырос. Мы усилили фокус на дистанционном банковском обслуживании и электронном документообороте, начали подписывать кредитные документы в цифровом формате: например, в мае с Ростелекомом одними из первых осуществили электронное подписание соглашения и выдачу банковской гарантии. Цифровое взаимодействие выгодно всем. Пандемия заставила всех участников процесса понять, что надо быстрее договариваться о стандартах работы и переносить все в онлайн. Цифровые продукты удобны, переход на цифру серьезно ускоряет процессы согласования, а значит, позволяет клиенту быстрее получать прибыль.

- Многие крупные компании стремительно переходили из офлайна в онлайн и запускали новые цифровые продукты для своих клиентов. Как банк ВТБ поддерживал этот процесс?

- Банк уже достаточно давно начал предоставлять удаленное платежное решение для корпораций, поскольку еще до пандемии целые отрасли проходили серьезную цифровую трансформацию. Так, с группой компаний ПИК мы разработали продукт, с помощью которого получаем в цифровом канале мониторинг, позволяющий контролировать ход стройки и использование кредитных средств. Без грузовиков с отчетной документацией всем намного проще жить - и нам, и застройщику.

В 2020 году компания ПИК закрыла все офисы продаж, перевела все необходимые для покупки квартиры процедуры в онлайн. Квартиру можно купить не выходя из дома или даже находясь за границей. Мы как банк обеспечили возможность оформить и получить ипотеку в цифровом формате. Высокая экспертиза нашей команды как в ипотечном бизнесе, так и в банковском деле позволила гармонизировать ИТ-системы всех участников процесса так, чтобы процедура стала максимально быстрой, безопасной и комфортной и для нашего корпоративного клиента, и для конечного потребителя. Первая полностью цифровая ипотечная сделка прошла 15 апреля 2020 года. Новый продукт оказался востребованным - к концу 2020 года мы выдали около 1500 электронных ипотечных кредитов, с ноября тиражировав технологию на работу со всеми девелоперами - партнерами банка.

Новые вызовы помогли нам с ГК ПИК при содействии ЦБ РФ создать по-настоящему инновационный продукт, который стал прорывом для всего ипотечного и жилищного рынка России. Важные составляющие этого продукта: стандартизация процессов и принципов в ипотечной отрасли, детальное и точное описание и оцифровка бизнес-процессов, повышение эффективности процедуры идентификации заемщиков от ЦБ.

Представьте: только для того, чтобы провести стандартный аннуитетный платеж заемщика, банк проводит около 150 бизнес-процессов по аутентификации клиента и верификации данных по объекту. Для конечного потребителя эта операция сейчас проходит почти так же буднично, как оплата обеда в ресторане.

Для покупателей квартир мы ведем активную работу по цифровизации эскроу-счетов, чтобы люди могли открывать их дистанционно в момент покупки квартиры. Запуск планируем в этом году. Как альтернативу аккредитивам мы запустили систему безопасных расчетов на базе онлайн-сервиса группы ВТБ "Метр квадратный", которая позволяет полностью дистанционно зарезервировать сумму средств и автоматически перевести ее в оплату договора долевого участия только после его регистрации.

- Есть ли в ваших взаимоотношениях с корпоративными клиентами какие-то процедуры, которые лучше проводить офлайн?

- Я сторонник личных визитов на производства, очного знакомства с бизнес-процессами. С одной стороны, самим клиентам приятно удивлять финансистов масштабом. С другой - за годы работы у нас создана очень серьезная экспертиза, которая позволяет оценить состояние бизнеса не только по бумагам и финансовым результатам, но и "в полях". Это очень важно и полезно. Например, осенью мы ездили в Калужскую область на новый завод "Архбум Тиссью Групп" по производству санитарно-гигиенических изделий из отечественной целлюлозы. Там 90% производства автоматизировано. Очень впечатлили такелажные роботы. Если бы мне показали это на видео с дрона, я бы, наверное, сказал: "Ну, очередная танцующая собака". А когда видишь это вживую, кажется, что попал в будущее: роботы вокруг тебя грузят, возят, складируют, принимают заказы, обрабатывают их. Такого рода впечатления и общение со специалистами на месте усиливают нашу экспертизу и позволяют принять более взвешенное решение о работе с тем или иным клиентом.

- Насколько госсектор, с которым вы много работаете, восприимчив к новым технологиям?

- Цифровизация здесь тоже идет очень активно. Например, в рамках совместного проекта с Департаментом транспорта Москвы мы реализовали возможность "встраивания" карты "Тройка" в нативный кошелек Android, что позволяет пассажирам платить за проезд телефоном, в том числе в офлайн-режиме. Такого пока нет ни в одной стране мира. Под Apple разработка есть, но переговоры идут медленнее.

Мы также инвестировали в разработку технологии бесшовных перевозок в Москве, когда по одному проездному документу - банковской или виртуальной транспортной карте - человеку доступны любые виды городского транспорта по единой тарифной сетке: метро, автобусы, троллейбусы, МЦК, МЦД. В 2021 году планируем подключить и других перевозчиков, в том числе такси.

Важный этап цифровизации - оплата проезда в метро при поддержке технологии считывания лиц. Пилот уже прошел в 2020 году на нескольких станциях, мы увидели все сильные и слабые места и дорабатываем продукт. Масштабирование и эффект от технологии зависит от быстродействия всей системы, что для наземного транспорта завязано на развитии сетей 5G в стране. Как только время операции сократится до 2 секунд, оплата в городском транспорте для пассажиров станет еще удобнее, особенно в часы пик.

В России сейчас уже высокая степень цифровизации госуслуг. Но она не завершена, нам есть куда расти. Здесь еще много работы, от цифровой идентификации до электронных трудовых книжек, медицинских карт и рецептов на лекарственные средства. Например, в Испании у человека есть электронная карточка с чипом - аналог нашей социальной страховки, идентификатор, к которому привязана вся история болезни. Думаю, неплохо было бы иметь такой сервис у нас.

Хочу отметить, что большинство инициатив, над которыми сейчас работает правительство в цифровой сфере, так или иначе связано с потребностями и каждого конкретного человека, и бизнеса - как государственного, так и частного.

- На ваш взгляд, что больше всего стимулирует компании внедрять в бизнес-процессы цифровые технологии?

- Конкуренция. Пандемия показала, что у потребителей - не важно, обычные это люди или бизнес - есть потребность пользоваться цифровыми услугами. Это тренд. И выиграют те компании, которые имеют в своем портфеле цифровые продукты, смогут опережать клиентский спрос, делать свои продукты для обычного человека более удобными и доступными.

Сейчас ни одна компания не может себе позволить быть не цифровой. Все компании работают над цифровой трансформацией - автоматизацией бизнес-процессов, производственных цепочек, клиентского пути, развитием облачных сервисов и аналитики больших данных, обеспечением безопасности цифрового опыта клиента. Кто это сделает быстрее и лучше, тот сможет предложить лучшее ценовое условие, в том числе за счет оптимизации расходов, а значит, может завоевать бо́льшую долю рынка и увеличить прибыль. Здесь прослеживается прямая связь между цифровизацией, рентабельностью и конкурентоспособностью компании. С другой стороны - у клиента всегда должен оставаться выбор, общаться с банком онлайн или приехать на встречу к своему менеджеру. Такой выбор своим клиентам мы тоже предоставляем.

- Если же корпоративный клиент делает выбор в пользу технологий, что нового вы предложите ему в 2021 году?

- Мы будем продолжать фокусироваться на масштабировании цифровых решений, делая их максимально удобными и безопасными для клиента. Это и широкое применение электронной банковской гарантии - хотим сделать этот продукт более доступным, и упрощение клиентского пути при открытии счета для юридических и физических лиц, и удаленная идентификация, развитие альтернативных каналов продаж. Планируем внедрять и новые платежные решения для ретейла, в том числе с Системой быстрых платежей. Одна из важных задач - ускорение процесса принятия кредитных решений в рамках цифровой трансформации кредитной процедуры банка. Мы анализируем данные игроков разных смежных отраслей, видим ценообразование, технические требования, себестоимость, что позволяет систематизировать и стандартизировать оценку клиентов и ускорить принятие решений. И, конечно, актуальной остается задача по минимизации бумажного документооборота.

- А что вы считаете приоритетной задачей в работе с корпоративными клиентами?

- Россия, как и мир в целом, еще не преодолела вторую волну пандемии. Поэтому основной нашей задачей остается активная поддержка предприятий по преодолению кризиса и его последствий, чтобы бизнес, занятые в нем люди и клиенты компаний могли максимально быстро вернуться к обычной жизни.

[**https://www.forbes.ru/brandvoice/vtb/421077-proryv-v-cifre-kak-bank-podderzhivaet-perehod-korporativnyh-klientov-v-onlayn**](https://www.forbes.ru/brandvoice/vtb/421077-proryv-v-cifre-kak-bank-podderzhivaet-perehod-korporativnyh-klientov-v-onlayn)

Официальный портал Красноярского края (krskstate.ru), Красноярск, 16 февраля 2021

В крае выросли объемы кредитования отраслей экономики и граждан

Сегодня на заседании краевого Правительства с докладом о вкладе финансового сектора в развитие региональной экономики и денежно-кредитной политике Банка России выступил управляющий отделением "Красноярск" Банка России Сергей Журавлев.

В частности, он рассказал, что вводимые в связи с распространением коронавирусной инфекции ограничения оказали существенное влияние на разные секторы экономики в прошлом году. Для восстановления деловой активности Центробанк использовал политику стимулирования спроса, в прошлом году ключевая ставка снижалась 4 раза. Во взаимодействии с федеральными и краевыми программами поддержки это позволило существенно увеличить объемы кредитования в разных отраслях.

Например, объем выдачи ипотеки за 2020 год вырос в крае на 60% и превысил 90 млрд рублей. Сумма средств на эскроу-счетах (проектное финансирование застройщиков) за год увеличилась в 13 раз и на 1 января 2021 достигла 13 млрд рублей. На 30% выросло кредитование агробизнеса. На треть увеличился кредитный портфель предприятий малого и среднего бизнеса.

Также Сергей Журавлев прокомментировал решение Банка России сохранить ключевую ставку на уровне 4,25%, принятое Советом директоров 12 февраля: "В основе этого решения несколько аргументов. Во-первых, восстановление спроса происходит быстрее и носит более устойчивый характер, чем ожидалось ранее. Во-вторых, инфляция складывается выше прогноза, инфляционные ожидания населения и бизнеса остаются на повышенном уровне. При этом денежно-кредитные условия остаются мягкими, на динамику кредитования оказывают влияние льготные программы правительства и регуляторные послабления".

Отдельно Сергей Журавлев отметил, что годовая инфляция в Красноярском крае остается ниже, чем в целом по стране, и на уровне среднего значения по Сибири. В январе этого года она составила 5,1%.

Дополнительная информация для СМИ по телефону 8(391)249-35-48, Александр Дьяков.

[**http://www.krskstate.ru/press/news/0/news/99095**](http://www.krskstate.ru/press/news/0/news/99095)

**Похожие сообщения:**

[**Нижнеингашская районная общественно-политическая газета (pobeda24.ru), п.г.т. Нижний Ингаш, 16 февраля 2021, В крае выросли объемы кредитования отраслей экономики и граждан**](http://pobeda24.ru/novosti/4704-v-krae-vyrosli-ob-jomy-kreditovaniya-otraslej-ekonomiki-i-grazhdan)

[**ИА Пресс-Лайн (press-line.ru), Красноярск, 16 февраля 2021, В крае выросли объемы кредитования отраслей экономики и граждан**](https://www.press-line.ru/news/2021/02/v-krae-vyrosli-objomy-kreditovaniya-otraslej-ekonomiki-i-grazhdan)

[**БезФормата Красноярск (krasnoyarsk.bezformata.com), Красноярск, 16 февраля 2021, В крае выросли объемы кредитования отраслей экономики и граждан**](https://krasnoyarsk.bezformata.com/listnews/krae-virosli-obyomi-kreditovaniya/91292107/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, В крае выросли объемы кредитования отраслей экономики и граждан**](https://news-life.pro/krasn-krai/275595011/)

[**Russia24.pro, Москва, 16 февраля 2021, В крае выросли объемы кредитования отраслей экономики и граждан**](https://russia24.pro/krasn-krai/275595011/)

[**БезФормата Красноярск (krasnoyarsk.bezformata.com), Красноярск, 16 февраля 2021, В крае выросли объемы кредитования отраслей экономики и граждан**](https://krasnoyarsk.bezformata.com/listnews/krae-virosli-obyomi-kreditovaniya/91278491/)

[**Лента новостей Красноярска (krasnoyarsk-news.net), Красноярск, 16 февраля 2021, В крае выросли объемы кредитования отраслей экономики и граждан**](http://krasnoyarsk-news.net/other/2021/02/16/214714.html)

[**http://krasnoyarskmedia.ru/news/1061975/**](http://krasnoyarskmedia.ru/news/1061975/)

[**БезФормата Красноярск (krasnoyarsk.bezformata.com), Красноярск, 16 февраля 2021, Жители сибирских регионов купили 28 тысяч квартир через механизм эскроу**](https://krasnoyarsk.bezformata.com/listnews/kvartir-cherez-mehanizm-eskrou/91289980/)

[**Красноярский рабочий (krasrab.ru), Красноярск, 16 февраля 2021, Жители сибирских регионов купили 28 тысяч квартир через механизм эскроу**](https://krasrab.ru/news/society/14293)

[**Финансист (finansist-kras.ru), Красноярск, 16 февраля 2021, Сибиряки купили больше 28 тысяч квартир через эскроу-счета**](https://finansist-kras.ru/news/banks/sibiryaki-kupili-bolshe-28-tysyach-kvartir-cherez-eskrou-scheta/)

РИА ФедералПресс, Москва, 16 февраля 2021

Депутат: жилье в Сибири дорожает из-за эскроу-счетов

КРАСНОЯРСК, 16 февраля, ФедералПресс. В Сибири за 2020 год зафиксирован 11-кратный рост покупок жилья с использованием эскроу-счетов. Как рассказал "ФедералПресс" председатель комитета по строительству и ЖКХ заксобрания Красноярского края Алексей Кулеш, именно использование этого инструмента во многом является причиной роста цен на жилье.

"Очевидно, что покупка квартир с помощью эскроу-счетов более безопасна, но квартиры стали дороже. Это понятно, поскольку финансовые риски переложены на застройщика. Безопасность важнее, но в связи с этим доступность жилья падает", - отметил Алексей Кулеш.

Вице-спикер Законодательного собрания края подчеркнул, что рынок жилья постепенно стагнирует, но это связано с общими экономическими тенденциями в России, а не с введением эскроу-счетов.

С момента перехода на проектное финансирование жители сибирских регионов приобрели 28 тыс. квартир через механизм эскроу. Согласно статистике, в 2019 году жители сибирских регионов приобрели всего 2,4 тыс. квартир в строящихся домах, воспользовавшись эскроу-счетами. В прошлом году их число выросло в 11 раз. Начальник Сибирского ГУ Банка России Николай Морев отметил, что застройщики имеют постоянный источник денег для строительства в виде кредита от банка, при этом деньги дольщиков защищены.

"В этом сегменте в Сибири в прошлом году было выдано кредитов на 76% больше по сравнению с 2019 годом", - отметил руководитель банка.

Больше всего средств на счетах эскроу хранится в Новосибирской области (26 млрд рублей), Красноярском (13 млрд рублей) и Алтайском крае (8,8 млрд рублей). Именно на эти регионы, согласно данным Единой информационной системы жилищного строительства ДОМ.РФ, приходятся основные объемы строительства многоквартирного жилья в Сибири. В большинстве сибирских регионов есть так называемые раскрытые счета эскроу. Застройщик вводит дом в эксплуатацию, а дольщик получает квартиру в собственность.

Ранее "ФедералПресс" сообщал, что в России хотят ввести эскроу-счета для частных домов. Эта мера предусмотрена в проекте стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2035 года.

[**https://fedpress.ru/news/24/realty/2677524**](https://fedpress.ru/news/24/realty/2677524)

**Похожие сообщения:**

[**Красноярск online (krasnojarsk.online), Красноярск, 16 февраля 2021, Депутат: жилье в Сибири дорожает из-за эскроу-счетов**](https://красноярск.online/novosti/2021-02-16/52838-deputat-zhile-v-sibiri-dorozhaet-iz-za-eskrou-schetov.html)

РИА Томск (riatomsk.ru), Томск, 16 февраля 2021

Томичи в 2020г купили через эскроу-счета жилье на 1 млрд руб

Автор: Соколов Андрей

ТОМСК, 16 фев - РИА Томск. Жители Томской области в 2020 году купили 384 квартиры через эскроу-счета для расчетов по договорам участия в долевом строительстве; объем размещенных на таких счетах средств превысил 1 миллиард рублей, сообщается во вторник на сайте Центрального банка РФ.

Ранее сообщалось, что для защиты прав покупателей квартир в новостройках в закон "О долевом строительстве" были внесены правки, и с июля 2019 года строительные организации обязаны продавать жилье с использованием эскроу-счетов. На таких счетах хранятся средства дольщиков до завершения строительства, они становятся доступны застройщику только после ввода дома в эксплуатацию.

"В 2020 году жители Томской области купили 384 квартиры через счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве. Объем размещенных на таких счетах средств превысил 1 миллиард рублей... На конец 2020 года в Томской области строилось 112 тысяч квадратных метров жилья в многоквартирных домах и почти половина из них - с использованием счетов эскроу", - говорится в сообщении.

Отмечается, что при использовании счетов эскроу, если застройщик обанкротится, не достроив дом, дольщики сразу смогут вернуть свои деньги полностью. Застройщик должен вкладывать в строительство дома собственные или кредитные деньги. На начало года томские строители заключили три кредитных договора с банками на проектное финансирование жилья с общим лимитом кредитования около 1,7 миллиарда рублей.

"В 2020 году первую квартиру через счет эскроу в Томской области купили в феврале. После этого продажи стали набирать обороты. По данным АО "ДОМ.РФ", в конце прошлого года из шести застройщиков, которые строили многоквартирные дома в Томской области, четыре работали через проектное финансирование и счета эскроу", - цитирует сайт управляющую отделением Томск Банка России Елену Петроченко.

По данным ЦБ. на начало 2021 года в регионах Сибири открыто 24 тысячи счетов эскроу, на них хранится около 60 миллиардов рублей. С момента перехода на проектное финансирование сибиряки приобрели 28 тысяч квартир через механизм эскроу. Каждая шестая из этих квартир уже построена.

[**https://www.riatomsk.ru/article/20210216/stroiteljstvo-eskrou-scheta-tomskaya-oblastj/**](https://www.riatomsk.ru/article/20210216/stroiteljstvo-eskrou-scheta-tomskaya-oblastj/)

**Похожие сообщения:**

[**Russian.city, Москва, 16 февраля 2021, Томичи в 2020г купили через эскроу-счета жилье на 1 млрд руб**](https://russian.city/tomsk/275548584/)

[**Russia24.pro, Москва, 16 февраля 2021, Томичи в 2020г купили через эскроу-счета жилье на 1 млрд руб**](https://russia24.pro/tomsk-obl/275548584/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, Томичи в 2020г купили через эскроу-счета жилье на 1 млрд руб**](https://news-life.pro/tomsk-obl/275548584/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 февраля 2021, Томичи в 2020г купили через эскроу-счета жилье на 1 млрд руб**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245703071)

[**https://tomsk.sibdom.ru/news/16126/**](https://tomsk.sibdom.ru/news/16126/)

[**https://tv2.today/News/Dolshchiki-tomskoy-oblasti-v-2020-kupili-kvartiry-cherez-eskrou-scheta-na-1-mlrd-rubley**](https://tv2.today/News/Dolshchiki-tomskoy-oblasti-v-2020-kupili-kvartiry-cherez-eskrou-scheta-na-1-mlrd-rubley)

[**БезФормата Томск (tomsk.bezformata.com), Томск, 17 февраля 2021, Дольщики Томской области в 2020 купили квартиры через эскроу-счета на 1 млрд рублей**](https://tomsk.bezformata.com/listnews/kvartiri-cherez-eskrou-scheta/91304920/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 февраля 2021, Дольщики Томской области в 2020 купили квартиры через эскроу-счета на 1 млрд рублей**](https://news-life.pro/tomsk-obl/275671496/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 февраля 2021, Дольщики Томской области в 2020 купили квартиры через эскроу-счета на 1 млрд рублей**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245762640)

[**Gorodskoyportal.ru/tomsk, Томск, 17 февраля 2021, Дольщики Томской области в 2020 купили квартиры через эскроу-счета на 1 млрд рублей**](http://gorodskoyportal.ru/tomsk/news/news/67986194/)[**https://tomsk.bezformata.com/listnews/eskrou-scheta-za-god-kupili/91302885/**](https://tomsk.bezformata.com/listnews/eskrou-scheta-za-god-kupili/91302885/)

[**https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-164341.html**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-164341.html)

[**https://rossaprimavera.ru/news/e7f5864c**](https://rossaprimavera.ru/news/e7f5864c)

[**https://www.tomsk.ru/news/view/164747-1-k-4-kak-ispolzuyutsya-scheta-eskrou-v-tomskoy-oblasti**](https://www.tomsk.ru/news/view/164747-1-k-4-kak-ispolzuyutsya-scheta-eskrou-v-tomskoy-oblasti)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, 1 к 4: как используются счета эскроу в Томской области**](https://news-life.pro/tomsk-obl/275608639/)

[**Gorodskoyportal.ru/tomsk, Томск, 16 февраля 2021, 1 к 4: как используются счета эскроу в Томской области**](http://gorodskoyportal.ru/tomsk/news/news/67972654/)

[**https://www.kvartiranew.ru/news\_2021\_02\_560563.html**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_02_560563.html)

[**https://www.tomsk.kp.ru/online/news/4189979/**](https://www.tomsk.kp.ru/online/news/4189979/)

[**ГТРК Томск, Томск, 18 февраля 2021, Эскроу-счетов более, чем на 1 млрд рублей открыли дольщики Томской области в прошлом году**](https://www.tvtomsk.ru/news/65960-jeskrou-schetov-bolee-chem-na-1-mlrd-rublej-otkryli-dolschiki-tomskoj-oblasti-v-proshlom-godu.html)

[**Томское время (tomsk-time.ru), Томск, 18 февраля 2021, Томские дольщики в 2020 году купили почти 400 квартир через безопасные счета**](https://tomsk-time.ru/news/main/5832-tomskie-dolschiki-v-2020-godu-kupili-pochti-400-kvartir-cherez-bezopasnye-scheta.html)

[**БезФормата Томск (tomsk.bezformata.com), Томск, 18 февраля 2021, Эскроу-счетов более, чем на 1 млрд рублей открыли дольщики Томской области в прошлом году**](https://tomsk.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-bolee-chem/91338291/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 февраля 2021, Эскроу-счетов более, чем на 1 млрд рублей открыли дольщики Томской области в прошлом году**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245830632)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, Эскроу-счетов более, чем на 1 млрд рублей открыли дольщики Томской области в прошлом году**](https://news-life.pro/tomsk-obl/275797939/)

[**Томская Интернет Газета (gt-tomsk.ru), Томск, 16 февраля 2021, В Томской области в 2020 году дольщики открыли эскроу-счета на сумму более 1 млрд рублей**](https://gt-tomsk.ru/news/v-tomskoj-oblasti-v-2020-godu-dolshhiki-otkryli-eskrou-scheta-na-summu-bolee-1-mlrd-rublej/)

[**https://news.vtomske.ru/news/182577-cb-tomichi-cherez-eskrou-scheta-za-god-kupili-jile-na-1-mlrd-rub**](https://news.vtomske.ru/news/182577-cb-tomichi-cherez-eskrou-scheta-za-god-kupili-jile-na-1-mlrd-rub)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 февраля 2021, ЦБ: томичи через эскроу-счета за год купили жилье на 1 млрд руб**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245759598)

[**https://www.kvartiranew.ru/news\_2021\_02\_559095.html**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_02_559095.html)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 16 февраля 2021, В Томской области в 2020 году дольщики открыли эскроу-счета на сумму более 1 млрд рублей**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-164270.html)

[**Banki.tomsk.ru, Томск, 16 февраля 2021, В Томской области в 2020 году дольщики открыли эскроу-счета больше чем на 1 млрд рублей**](http://banki.tomsk.ru/pages/409/?id=67007)

[**Пресс-релизы Banki.tomsk.ru, Томск, 16 февраля 2021, В Томской области в 2020 году дольщики открыли эскроу-счета больше чем на 1 млрд рублей**](http://banki.tomsk.ru/pages/347/?id=9085)

Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 16 февраля 2021

Московские застройщики продали рекордное количество квартир в 2020 году

Автор: Чичерова Людмила

Новое предложение будет гораздо скромнее

О результатах прошлого года большинство застройщиков говорят так, словно сами себе не до конца верят - практически все оказались в плюсе, - благодарят меры господдержки и хвалят льготную ипотеку. 2021-й, по расчетам девелоперов, может выйти не хуже: в первом полугодии спрос продолжит поддерживать льготная ипотека, а дальше случится дефицит нового жилья.

Хороший год

Тяжелый в целом для экономики страны 2020-й оказался благоприятным для рынка новостроек. Хотя в течение года были и спады продаж, по данным Аналитического центра ЦИАН, девелоперы Московского региона получили выручку в размере 1,32 трлн руб., что на 22% больше, чем в 2019 г. Суммарный объем продаж 2020 г. здесь превысил результат прошлого года на 4% и составил более 7,8 млн кв. м, говорит Дмитрий Волков, управляющий директор группы "Самолет". Сам "Самолет", несмотря на локдаун, нарастил и финансовые показатели, и число проектов в стадии строительства. Продали квадратных метров примерно столько же, сколько и в 2019 г., зато денежные поступления увеличились на 27%, говорится в распространенном компанией релизе об операционных результатах.

По подсчетам аналитиков ЦИАН, всего по Московскому региону заключено 151 900 договоров долевого участия с физлицами, на 1,3% больше, чем в 2019 г. Наибольшее число сделок прошло в декабре 2020 г., 18 900, и это самый высокий показатель за прошедшие годы.

По оценке Александра Пыпина, руководителя проекта Dataflat.ru, в Москве всего за 2020 г. было продано 4,8 млн кв. м квартир и апартаментов на первичном рынке - в среднем уходило по 7200 лотов в месяц. 4,7 млн кв. м проданного жилья насчитали аналитики ГК ФСК (86 600 объектов, преимущественно квартир), на 12% больше, чем в 2019 г. По словам Ольги Тумайкиной, коммерческого директора ФСК, сама компания продала в Московском регионе 362 000 кв. м жилья.

Показатели Московской области скромнее: продали жилья на 7% меньше, чем годом ранее, 3,14 млн кв. м, или 68 600 объектов. И сделок, по данным Ирины Доброхотовой, председателя совета директоров компании "Бест-новострой", заключили меньше, 56 584 (минус 13,2% по сравнению с 2019 г.).

56 200 кв. м жилья продала ГК "Атлант", по словам ее гендиректора Ивана Мотохова: 3600 кв. м в новой Москве и 52 600 кв. м в Московской области. 116 000 кв. м (более 80 000 кв. м в Москве и 35 000 кв. м в Подмосковье) реализовала AFI Development, по словам Федора Ушакова, директора по продажам жилой недвижимости компании. Более 489 000 кв. м продал "Самолет", сообщил Волков. В "Самолете" подтверждают уменьшение продаж в Московской области.

В пресс-службе "Донстроя" говорят о рекордном для компании годе: было продано 6215 квартир, это рост на 50%. В ЖК "Символ" в декабре купили 380 квартир общей площадью 20 023 кв. м - это абсолютный рекорд среди всех новостроек столицы за 1,5 года, по данным компании. В "Главстрое" сообщили, что в сегменте бизнес- и премиум-класса продажи выросли на 20%, продали около 50 000 кв. м. Собственный рекорд зафиксировали и в MR Group: по словам Ирины Дзюбы, заместителя гендиректора компании, это 6452 лота на 85,5 млрд руб.

При таком хорошем спросе цены, конечно, выросли: по подсчетам ЦИАН, 1 кв. м в новостройках Москвы подорожал почти на 40 000 руб. до 236 000 руб. в среднем (+21%), в Подмосковье - на 24 000 руб. до 112 600 руб. (+26%).

Товарный запас

По данным аналитиков ФСК, в Москве (включая новую) по состоянию на январь 2021 г. на первичном рынке представлено 2,6 млн кв. м жилья, или 41 000 объектов (85% квартир и 15% апартаментов), что на 22% больше, чем в январе 2020 г. В Московской области, по их же данным, в начале года было доступно для покупки 1,3 млн кв. м жилья, или 25 100 объектов (96% квартир и 4% апартаментов), на 42% больше, чем в январе 2020 г.

Рост себестоимости

Общий рост затрат на строительные материалы за последние три месяца составил 15%, рассказал президент Национального объединения строителей, руководитель комиссии Общественного совета Минстроя России Антон Глушков на конференции РБК "Рынок недвижимости 2021: точки развития". Значительно подорожали металл, кабельная продукция и керамические изделия, по некоторым позициям рост цен доходит до 100%. Рост себестоимости строительства негативно сказывается на бюджетном секторе, так как рентабельность по госконтрактам ограничена сметными нормами и составляет 5-7%, подчеркнул он. А чтобы получить проектное финансирование, застройщик должен защитить проект перед банком, минимальная рентабельность должна составлять 15%. "С учетом такого роста цен на стройматериалы проектное финансирование может оказаться недоступным для некоторых проектов", - считает Глушков.

Примерно такие же данные привел и Пыпин: по состоянию на 20 января 2021 г. в целом по Москве предложение квартир и апартаментов он оценивает в 40 800 лотов, из них примерно 10% в сданных корпусах. Год назад в это время на первичном рынке экспонировалось 48 400 лотов.

Но если выделить только жилье массового сегмента, то, по словам Марии Литинецкой, управляющего партнера "Метриума" (участник партнерской сети CBRE), к концу прошлого года в Москве в старых ее границах в предложении насчитывалось 14 100 лотов в 89 проектах массового сегмента (776 000 кв. м). Это на 16,1% меньше, если считать в квартирах, и на 20,6% меньше в метрах, чем в конце декабря 2019 г. В новой Москве в 31 жилом комплексе продавалось 9200 квартир (490 000 кв. м), т. е. относительно IV квартала 2019 г. число лотов в массовом сегменте уменьшилось на 0,8%, площадь квартир сократилась на 5,8%. Как уточнила Литинецкая, в старой Москве пиковое значение предложения было зафиксировано в сентябре 2017 г. - 40 230 лотов, а в новой Москве - в июле 2017 г., 12 830 лотов.

По данным Дом.РФ, по состоянию на 1 января 2021 г. непроданная часть всего строящегося жилья в Москве составила 4,89 млн кв. м жилой площади (они считают жилую, а не общую), а в Московской области - 3,16 млн кв. м. Продали 7,72 млн и 4,15 млн кв. м соответственно.

В "Метриуме" ожидают, что в 2021 г. продажи начнутся в 77 проектах, но по факту может быть и меньше. Среди причин заморозки части проектов - удорожание смены вида разрешенного использования земли, повышение себестоимости строительно-монтажных работ, нехватка рабочей силы, объясняет Литинецкая.

В портфеле "Донстроя" по состоянию на конец января 2021 г. 9,8 млн кв. м недвижимости в 10 жилых комплексах разного класса комфортности, сообщила пресс-служба девелопера. Совокупно проектный объем недвижимости в проектах MR Group - более 1,8 млн кв. м квартир и апартаментов. Это с учетом проектов Symphony 34, MOD и Nobel и строительства третьей очереди ЖК "Селигер сити", уточняет Ирина Дзюба, заместитель генерального директора MR Group.

У "Самолета" на продажу есть около 0,5 млн кв. м в 12 проектах на разной стадии строительства, рассказывает Волков. На рубеже 2020-2021 гг. компания вывела на рынок три объекта, один в новой Москве и два в Подмосковье, и еще пять появятся на рынке до конца 2021 г., плюс новые очереди и корпуса в уже реализуемых проектах. Тумайкина сообщила, что в Московском регионе ФСК активно строит и продает 10 проектов. Всего компания сейчас готова предложить покупателям около 360 000 кв. м жилья. У "Сити - XXI век" - 291 000 кв. м строящегося жилья, рассказывает Мария Могилевцева-Головина, директор по продукту компании. В 2021 г. планируется вывести на рынок еще около 57 000 кв. м в новом проекте "8 кленов" в Опалихе. AFI Development реализует в общей сложности 171 000 кв. м в семи проектах Москвы и Московской области и в ближайшее время начнет продавать еще более 75 000 кв. м жилья, рассказывает Ушаков. В 2021 г. AFI Development уже представила рынку AFI Tower (68 000 кв. м) и "Воронцовский" (69 000 кв. м). Суммарные товарные запасы в проектах ГК "Атлант" составляли 33 600 кв. м жилья. Из них 8800 кв. м в новой Москве ("Внуково парк") и 24 800 кв. м в Московской области. В 2021 г. "Атлант" планирует вывести на рынок вторую и третью очереди в ЖК "Внуково парк" (суммарно 30 000 кв. м) и "Большие Мытищи" (29 100 кв. м), сообщил Мотохов.

Совсем немного осталось продать девелоперской компании "СМУ-6 инвестиции", по словам ее гендиректора Алексея Перлина: в клубном "Даниловом доме" осталось четыре пентхауса общей площадью 701 кв. м, во второй очереди ЖК "Любовь и голуби" - чуть менее 20 000 кв. м.

В общем, не пусто, но никакого затоваривания рынка опрошенные "Ведомостями" участники рынка уже не опасаются, не то что в 2015 г.

Сколько купят

Волков подчеркивает: предложение на первичном рынке Московского региона последние два года неуклонно уменьшается, в ближайшее время быстрого возвращения к объемам 2017-2018 гг. не предвидится. Так, в Московской области в 2019-2020 гг. разрешений на строительство выдано вполовину меньше, чем только за один 2017 год, отмечает он. Существующих товарных остатков в старой Москве может хватить на один год и три месяца продаж при сохранении тех же темпов реализации, какие были в 2020 г., оценивает Доброхотова. По подсчетам Пыпина, то, что было выставлено на рынок в январе, можно продать за 5-6 месяцев, запланированные еще 85 000 апартаментов и квартир в строящихся домах - за 12 месяцев. Чтобы сбыть все запасы, потребуется примерно 1,5 года. Это соответствует среднему сроку до ввода в эксплуатацию возводимых корпусов.

На первичном рынке жилья бизнес-класса предложение и вовсе сократилось до уровня 20-летней давности и того, что есть, хватит менее чем на полгода продаж, отмечают аналитики Knight Frank. По их данным, в конце 2020 г. в продаже осталось 8600 квартир и апартаментов, что на 30% меньше, чем в начале прошлого года, и на 47% ниже уровня пиковых значений 2017 г.

"Можно говорить о дефиците, а не о затоваривании рынка" - таково наиболее распространенное мнение участников рынка. При текущем уровне спроса и цен все запасы новостроек будут проданы к их вводу, в то время как год назад к этому моменту оставались нераспроданными в среднем 10-15% квартир в проекте, говорит Пыпин.

Ушаков прогнозирует, что первое полугодие 2021 г. будет даже более продуктивным в плане продаж по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. благодаря ослаблению эпидемиологических ограничений и общему оживлению экономики. Уже к концу января в жилых комплексах AFI Development прошло на 15% больше сделок по сравнению с январем 2020 г., аргументирует он.

Тумайкина согласна, по ее словам, помимо льготной ипотеки (программу планируют завершить летом) серьезным стимулом для клиентов послужат совместные программы субсидирования застройщиков и банков. По таким программам покупателям предлагают кредиты под 2,99% годовых (например, ФСК или "Самолет" с Альфа-банком).

Но Мотохов считает, что темпы продаж в целом по году будут сопоставимы с предыдущим, а по мнению Литинецкой, в 2021 г. спрос, скорее всего, снизится. Это связано как с уменьшением ликвидного предложения, так и с ростом цен. Про рост цен застройщики говорят, что он вызван объективными причинами - например, подорожание строительных материалов может прибавить 5-7% уже к концу первого полугодия, предполагает Павел Брызгалов, заместитель директора по разработке продукта ГК "А101". Плюс факторы, которые влияли на рынок и в 2020-м: новых проектов меньше, а других способов удачно вложить деньги совсем мало, считает Александр Гуторов, директор по маркетингу и продажам ГК "Страна девелопмент".

Да и число самих девелоперов сокращается "в геометрической прогрессии", добавляет Волков. В ближайшие 2-3 года ожидается существенное сокращение предложения, вызванное сложностями мелких застройщиков при переходе на новые принципы работы - с эскроу-счетами и проектным финансированием.

Продали больше, чем осталось

В Московском регионе покупатели могут выбирать из 67 000 квартир и апартаментов, по данным ЦИАН, предложение новостроек на 27% меньше, чем год назад

[**https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/02/16/858081-moskovskie-zastroischiki**](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/02/16/858081-moskovskie-zastroischiki)

Аргументы и Факты (stav.aif.ru), Ставрополь, 16 февраля 2021

Ставропольцы вложили в банки более 400 млрд рублей в 2020 году

Ставрополь, 16 февраля - АиФ-СК.

Жители Ставрополья хранят в банках, по данным на 1 января 2021 года, 402,3 млрд рублей, сообщает пресс-служба Отделения Ставрополь Южного ГУ Банка России.

Это на 6,5% больше, чем годом ранее. Основную часть этих средств составляют вклады населения - 292,6 млрд рублей. В валюте хранится менее 8% этих сбережений. За год их сумма выросла на 3,3%.

Более заметно за год выросли вклады индивидуальных предпринимателей - на 19,3%, или до 17,6 млрд рублей. Депозиты юрлиц увеличились на 2,7% до 34,5 млрд руб.

8,2 млрд рублей лежат на счетах эскроу по договорам участия в долевом строительстве.

"По итогам первого полугодия 2020 года на счетах эскроу насчитывалось около 2 млрд рублей, а к концу года эта цифра выросла более чем в четыре раза. В условиях проводимой Банком России мягкой денежно-кредитной политики, а также действия государственной программы льготной ипотеки более доступны были ипотечные кредиты, что расширило возможности для инвестирования в недвижимость", - прокомментировал эти цифры управляющий Отделением Ставрополь Южного ГУ Банка России Георгий Тикунов.

[**https://stav.aif.ru/money/finance/stavropolcy\_vlozhili\_v\_banki\_bolee\_400\_mlrd\_rubley\_v\_2020\_godu**](https://stav.aif.ru/money/finance/stavropolcy_vlozhili_v_banki_bolee_400_mlrd_rubley_v_2020_godu)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, Ставропольцы вложили в банки более 400 млрд рублей в 2020 году**](https://news-life.pro/stavropol/275547771/)

[**Gorodskoyportal.ru/stavropol, Ставрополь, 16 февраля 2021, Ставропольцы вложили в банки более 400 млрд рублей в 2020 году**](http://gorodskoyportal.ru/stavropol/news/news/67961994/)

[**https://kavkaz.rbc.ru/kavkaz/freenews/602bb1f99a7947294314cd72**](https://kavkaz.rbc.ru/kavkaz/freenews/602bb1f99a7947294314cd72)

[**http://vechorka.ru/news/stavropoltsy-hranyat-dengi-v-rublyah/**](http://vechorka.ru/news/stavropoltsy-hranyat-dengi-v-rublyah/)

[**БезФормата Ставрополь (stavropol.bezformata.com), Ставрополь, 16 февраля 2021, Ставропольцы хранят деньги в рублях**](https://stavropol.bezformata.com/listnews/stavropoltci-hranyat-dengi-v-rublyah/91283600/)

[**Gorodskoyportal.ru/stavropol, Ставрополь, 16 февраля 2021, Ставропольцы хранят деньги в рублях**](http://gorodskoyportal.ru/stavropol/news/news/67968898/)

[**https://bloknot-stavropol.ru/news/stavropolskie-banki-privlekli-bolee-400-milliardov-1314065**](https://bloknot-stavropol.ru/news/stavropolskie-banki-privlekli-bolee-400-milliardov-1314065)

[**БезФормата Ставрополь (stavropol.bezformata.com), Ставрополь, 16 февраля 2021, Ставропольские банки привлекли более 400 миллиардов рублей от жителей и бизнесменов**](https://stavropol.bezformata.com/listnews/bolee-400-milliardov-rubley/91276885/)

Ведомости, Москва, 16 февраля 2021

Дом.РФ выбрала первые площадки под программу развития ИЖС

Автор: Филатов Антон

На них можно возвести более 700 000 кв. м недвижимости

Дом.РФ подобрала первые пять площадок, которые будут использованы по программе развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Это "Ведомостям" рассказал представитель госкомпании и подтвердил Александр Якубовский, руководитель рабочей группы по защите прав дольщиков президиума партии "Единая Россия" (занимается законодательным обеспечением программы).

По их словам, пилотный проект планируется реализовать в Иркутской области: там на 54,6 га может быть построен коттеджный поселок на 62 280 кв. м с туристическим и рекреационным кластерами. Еще четыре объекта по программе ИЖС появятся в Алтайском и Красноярском краях, Башкирии и Смоленской области. На 603 га в этих регионах предлагается возвести более 650 000 кв. м недвижимости. Инвестиции в эти проекты должны составить 20-25 млрд руб., подсчитал партнер Colliers International Владимир Сергунин.

Участки вместе с разработанными проектами планируется выставить на торги, уточняет представитель Дом.РФ. При этом, по его словам, госкомпания готова взять на себя обеспечение их всеми необходимыми коммуникациями за счет размещения инфраструктурных облигаций. Кроме того, она также выделит застройщикам проектное финансирование на возведение объектов.

В феврале прошлого года президент России Владимир Путин поручил проработать программу поддержки ИЖС: к 2024 г. объем ввода такого рода проектов должен превышать 40 млн кв. м в год. Гендиректор Дом.РФ Виталий Мутко уточняет, что задача, поставленная руководством страны, - довести эти показатели до 50 млн кв. м в год к 2030 г.

Сейчас строится меньше. По данным Росстата, в 2020 г. в стране было возведено 289 200 индивидуальных жилых домов общей площадью 38,7 млн кв. м. Мутко добавляет, что около 40 млн российских семей сейчас проживают в квартирах, но 60% из них хотели бы переехать в частные дома, однако лишь 1,4 млн семей располагают для этого финансовыми возможностями. Для решения этой проблемы Дом.РФ в конце прошлого года запустила программу субсидирования процентных ставок по ипотеке по аналогии с первичным рынком многоквартирных домов. Сейчас семьи с детьми могут взять кредит на приобретение частного дома по ставке 6,1%.

1,3 млрд кв. м

составляет общий жилищный фонд ИЖС, по данным Дом.РФ. В прошлом году в этом сегменте, по данным Росстата, было возведено 38,7 млн кв. м недвижимости. Сколько сейчас находится в стадии строительства - не известно

Спрос на проекты ИЖС есть, он особенно вырос во время пандемии, когда остро встал вопрос в том числе и о том, что проводить отпуск стало практически негде, кроме загородного собственного или арендованного дома, говорит директор по продажам риэлторского бизнеса ГК "Миэль" Юлия Федулаева. Она добавляет, что если раньше индивидуальное жилье было объектом не первой необходимости, то теперь, в том числе и после перехода части людей на удаленную работу, оно понадобилось всем.

Федулаева отмечает, что наиболее востребованы участки в черте городских поселений, где жители будут иметь доступ ко всем благам цивилизации - садам, школам, поликлиникам, магазинам, спорту и развлечениям. Дом.РФ в данный момент проводит анализ всех площадок, которые подходят под комплексное развитие ИЖС, в том числе и внутри городских поселений, говорит представитель госкомпании.

Застройщики точно готовы будут участвовать в таких проектах в тех регионах, где спрос позволяет обеспечить экономику таких комплексов, сказал совладелец группы МИЦ Андрей Рябинский. К таковым он относит Москву и Московскую область, Ленинградскую, Свердловскую области, Башкирию (в районе Уфы) и Тюмень.

А директор по инвестициям ГК "Гранель" Андрей Носов добавляет, что наиболее востребованы проекты ИЖС в южных приморских и черноземных регионах: здесь традиционно популярен частный сектор, в том числе и в городах, - это часть местной культуры. Он отмечает, что основной тормоз продаж индивидуального жилья заключается в отсутствии инфраструктуры. Если эти вопросы будут решены, то спрос на такие проекты будет высоким, а у девелоперов появится возможность продавать дома на 10-15% дешевле, говорит Носов.

С ним согласна и заместитель гендиректора по маркетингу федеральной компании "Талан" Наталья Гарифуллина, которая сказала, что затраты именно на инфраструктуру коттеджного поселка, как правило, высоки, поэтому инициатива Дом.РФ - это шаг навстречу застройщикам. Впрочем, по ее мнению, крупных девелоперов участие в такой программе вряд ли заинтересует, прежде всего из-за более длительного срока окупаемости инвестиций.

Так, по ее словам, в коттеджных поселках строительство и продажи занимают в среднем 7-10 лет, тогда как в многоквартирном доме - примерно 2 года. Кроме того, целевая аудитория частных домов уже и требует особого подхода, добавляет Гарифуллина. Она также напоминает, что в некоторых городах, например Перми, Красноярске или Нижнем Новгороде, доля частного сектора составляет менее 3%, тогда как в Краснодаре, Ростове-на-Дону, Волгограде, Казани и Оренбурге люди, наоборот, привыкли жить в индивидуальных домах.

Дом.РФ зовет на дачу

После перехода части людей на удаленную работу индивидуальное жилье понадобилось всем

[**https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/02/15/858062-domrf-vibrala**](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/02/15/858062-domrf-vibrala)

**Похожие сообщения:**

[**Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 15 февраля 2021, Дом.РФ выбрала первые площадки под программу развития ИЖС**](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/02/15/858062-domrf-vibrala)

[**https://krasnoyarsk.er.ru/activity/news/krasnoyarskij-kraj-voshyol-v-chislo-pilotnyh-regionov-dlya-vnedreniya-tipovyh-proektov-izhs**](https://krasnoyarsk.er.ru/activity/news/krasnoyarskij-kraj-voshyol-v-chislo-pilotnyh-regionov-dlya-vnedreniya-tipovyh-proektov-izhs)

[**http://realtai.ru/news/tipovye-proekty-ijs-budut-realizovany-v-altayskom-krae**](http://realtai.ru/news/tipovye-proekty-ijs-budut-realizovany-v-altayskom-krae)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 17 февраля 2021, Алтайский край - в числе пилотных регионов, определенных "Единой Россией" для внедрения типовых проектов ИЖС**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/vnedreniya-tipovih-proektov-izhs/91321894/)

[**Единая Россия Алтайский край (altai-ter.er.ru), Барнаул, 17 февраля 2021, Алтайский край - в числе пилотных регионов, определенных "Единой Россией" для внедрения типовых проектов ИЖС**](https://altai-ter.er.ru/activity/news/altajskij-kraj-v-chisle-pilotnyh-regionov-opredelennyh-edinoj-rossiej-dlya-vnedreniya-tipovyh-proektov-izhs)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/v-rossii-sformiruyut-bank-tipov-proektov-dlya-izhs/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-rossii-sformiruyut-bank-tipov-proektov-dlya-izhs/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, В России сформируют банк типовых проектов ИЖС**](https://stnews.ru/rossiya/87978-v-rossii-sformiruyut-bank-tipovyh-proektov-izhs.html)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 16 февраля 2021, В России сформируют банк типовых проектов ИЖС**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/v-rossii-sformiruyut-bank-tipovyh-proektov-ijs/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, В России сформируют банк типовых проектов ИЖС**](https://news-life.pro/irkutsk-obl/275663135/)

[**https://aif.ru/realty/city/tipovye\_proekty\_izhs\_edinaya\_rossiya\_i\_dom\_rf\_opredelili\_pilotnye\_regiony**](https://aif.ru/realty/city/tipovye_proekty_izhs_edinaya_rossiya_i_dom_rf_opredelili_pilotnye_regiony)

[**Фракция Единая Россия в гос. Думе (er-gosduma.ru), Москва, 16 февраля 2021, "ЕДИНАЯ РОССИЯ" и ДОМ.РФ определили пять пилотных регионов для внедрения типовых проектов ИЖС**](http://er-gosduma.ru/news/edinaya-rossiya-i-dom-rf-opredelili-pyat-pilotnykh-regionov-dlya-vnedreniya-tipovykh-proektov-izhs/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, Типовые проекты ИЖС. "Единая Россия" и ДОМ.РФ определили пилотные регионы**](https://news-life.pro/irkutsk-obl/275567121/)

[**RU24.pro, Москва, 16 февраля 2021, Типовые проекты ИЖС. "Единая Россия" и ДОМ.РФ определили пилотные регионы**](https://ru24.pro/275567121/)

[**Актуальные комментарии (actualcomment.ru), Москва, 16 февраля 2021, "Единая Россия" предлагает сделать ипотеку на строительство частных домов доступнее**](https://actualcomment.ru/edinaya-rossiya-predlagaet-sdelat-ipoteku-na-stroitelstvo-chastnykh-domov-dostupnee-2102161116.html)

[**MSN (msn.com), Москва, 16 февраля 2021, Типовые проекты ИЖС. "Единая Россия" и ДОМ.РФ определили пилотные регионы**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/типовые-проекты-ижс-)

[**БезФормата Смоленск (smolensk.bezformata.com), Смоленск, 16 февраля 2021, "Единая Россия" и ДОМ.РФ определили пять пилотных регионов для внедрения типовых проектов ИЖС**](https://smolensk.bezformata.com/listnews/vnedreniya-tipovih-proektov-izhs/91275113/)

[**Единая Россия Смоленская область (smolensk.er.ru), Смоленск, 16 февраля 2021, "Единая Россия" и ДОМ.РФ определили пять пилотных регионов для внедрения типовых проектов ИЖС**](https://smolensk.er.ru/activity/news/edinaya-rossiya-i-dom-rf-opredelili-pyat-pilotnyh-regionov-dlya-vnedreniya-tipovyh-proektov-izhs)

[**Официальный сайт партии Единая Россия (er.ru), Москва, 16 февраля 2021, "Единая Россия" и ДОМ.РФ определили пять пилотных регионов для внедрения типовых проектов ИЖС**](https://er.ru/activity/news/edinaya-rossiya-i-dom-rf-opredelili-pyat-pilotnyh-regionov-dlya-vnedreniya-tipovyh-proektov-izhs)[**https://fedpress.ru/news/77/realty/2677488**](https://fedpress.ru/news/77/realty/2677488)

[**https://www.irn.ru/news/139994.html**](https://www.irn.ru/news/139994.html)

[**ИА Пресс-Лайн (press-line.ru), Красноярск, 17 февраля 2021, В Красноярском крае выбрали площадку под программу развития ИЖС**](https://www.press-line.ru/news/2021/02/v-krasnoyarskom-krae-vybrali-ploshhadku-pod-programmu-razvitiya-izhs)

[**Russia24.pro, Москва, 17 февраля 2021, В Красноярском крае выбрали площадку под программу развития ИЖС**](https://russia24.pro/krasn-krai/275666750/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 февраля 2021, В Красноярском крае выбрали площадку под программу развития ИЖС**](https://news-life.pro/irkutsk-obl/275666750/)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 16 февраля 2021, "Ведомости": ДОМ.РФ выбрала первые площадки под программу развития ИЖС**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124264&date=16.02.2021)[**https://www.pnp.ru/economics/yakubovskiy-nazval-pyat-pilotnykh-regionov-dlya-vnedreniya-tipovykh-proektov-izhs.html**](https://www.pnp.ru/economics/yakubovskiy-nazval-pyat-pilotnykh-regionov-dlya-vnedreniya-tipovykh-proektov-izhs.html)

[**Русипотека (rusipoteka.ru), Москва, 16 февраля 2021, Определены пять пилотных регионов для внедрения типовых проектов ИЖС**](http://rusipoteka.ru/lenta/market/opredeleny_pyat_pilotnyh_regionov_dlya_vnedreniya_tipovyh_proektov_izhs/)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 16 февраля 2021, Определены пять пилотных регионов для внедрения типовых проектов ИЖС**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/pilotnyie-regionyi-dlya-vnedreniya-tipovyih-proektov-ijs)

[**http://www.realto.ru/journal/articles/opredeleny-pervye-5-ploshadok-dlya-vklyucheniya-v-bank-tipovyh-proektov-izhs/**](http://www.realto.ru/journal/articles/opredeleny-pervye-5-ploshadok-dlya-vklyucheniya-v-bank-tipovyh-proektov-izhs/)

[**Квадрат.ру (kvadrat.ru), Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, Определены первые 5 площадок для включения в банк типовых проектов ИЖС**](https://www.kvadrat.ru/news/20210217_opredelenyi_pervyie_5_ploschadok_dlya_vklyucheniya_v_bank_tipovyih_proektov_ijs)

[**Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 16 февраля 2021, Виталий Мутко: Определены первые 5 площадок для включения в банк типовых проектов ИЖС**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/02/16/vitalii-mutko-opredeleni-pervie-5-ploschadok-dlya-vklyucheniya-v-bank-tipovih-proektov-izhs)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, Определены первые 5 площадок для включения в банк типовых проектов ИЖС**](https://news-life.pro/irkutsk/275571322/)

[**Дом.рф, Москва, 16 февраля 2021, Виталий Мутко: Определены первые 5 площадок для включения в банк типовых проектов ИЖС**](https://дом.рф/media/news/vitaliy-mutko-opredeleny-pervye-5-ploshchadok-dlya-vklyucheniya-v-bank-tipovykh-proektov-izhs/)

[**http://rosinvest.com/novosti/1432636**](http://rosinvest.com/novosti/1432636)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 февраля 2021, Определены первые пять площадок под ИЖС по программе ДОМ.РФ**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245695527)

[**https://nsp.ru/27695-izs-tyanut-v-bank**](https://nsp.ru/27695-izs-tyanut-v-bank)

[**Российская гильдия управляющих и девелоперов (rgud.ru), Санкт-Петербург, 17 февраля 2021, ИЖС тянут в банк**](https://rgud.ru/market-news/izhs-tyanut-v-bank/)

[**https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/dom-rf-i-edinaya-rossiya-vybrali-5-ploshchadok-pod-kompleksnye-proekty-izhs-1030085497**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/dom-rf-i-edinaya-rossiya-vybrali-5-ploshchadok-pod-kompleksnye-proekty-izhs-1030085497)

**ТАСС # Российские новости, Москва, 16 февраля 2021, ДОМ.РФ и "Единая Россия" выбрали 5 площадок под комплексные проекты ИЖС**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 16 февраля 2021, ДОМ.РФ и "Единая Россия" выбрали 5 площадок под комплексные проекты ИЖС**

ИА Хакасия (19rus.info), Абакан, 16 февраля 2021

На эскроу-счетах в Хакасии хранится более 1,6 миллиарда рублей

За 2020 год в Хакасии было открыто 672 специальных счета для покупки квартиры в строящемся доме через механизм эскроу. По данным на 1 января 2021 года, на счетах эскроу в Хакасии хранится более 1,6 млрд рублей.

В Хакасии первые дольщики, которые финансировали строительство жилья через новый механизм с использованием счетов эскроу, уже стали собственниками квартир.

Загрузка...

"По данным на 1 января этого года, 234 счета эскроу в республике раскрыты. Это происходит только тогда, когда дом построен и введен в эксплуатацию, а дольщик может стать собственником квартиры. Только в этом случае застройщик получает деньги, которые хранились на счетах эскроу. В Хакасии застройщикам с раскрытых эскроу уже перечислено свыше 780 миллионов рублей", - прокомментировал управляющий Отделением-НБ Хакасии Банка России Вадим Лузанов.

Деньги на счете эскроу попадают под действие системы страхования вкладов. Для сделок с недвижимостью максимальный размер возмещения - 10 млн рублей.

Пресс-служба Отделения-НБ по Хакасии Банка России напомнила, что закон, по которому застройщики обязаны работать через эскроу-счета, вступил в силу 1 июля 2019 года. Деньги дольщиков хранятся в банке, а застройщик строит на собственные средства или берет кредит на финансирование проекта в банке. Погасить его он сможет средствами покупателей жилья только после ввода объекта в эксплуатацию. На 1 января 2021 года банки открыли застройщикам Хакасии 11 кредитных линий на общую сумму 3 млрд рублей на финансирование проектов долевого строительства.

[**https://19rus.info/index.php/ekonomika-i-finansy/item/147593-na-eskrou-schetakh-v-khakasii-khranitsya-bolee-1-6-milliarda-rublej**](https://19rus.info/index.php/ekonomika-i-finansy/item/147593-na-eskrou-schetakh-v-khakasii-khranitsya-bolee-1-6-milliarda-rublej)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Абакан (abakan.bezformata.com), Абакан, 16 февраля 2021, Почти 700 квартир через счета эскроу приобрели жители Хакасии в прошлом году**](https://abakan.bezformata.com/listnews/eskrou-priobreli-zhiteli-hakasii/91270330/)

[**Abakan.city (news.abakan.city), Абакан, 16 февраля 2021, Почти 700 квартир через счета эскроу приобрели жители Хакасии в прошлом году**](http://news.abakan.city/)

[**Abakan.city (news.abakan.city), Абакан, 16 февраля 2021, Лавров: Европа сознательно разрушает отношения с Россией**](http://news.abakan.city/?p=1)

[**Хакасия (gazeta19.ru), Абакан, 16 февраля 2021, Почти 700 квартир через счета эскроу приобрели жители Хакасии в прошлом году**](https://gazeta19.ru/index.php/obshchestvo/item/56595-pochti-700-kvartir-cherez-scheta-eskrou-priobreli-zhiteli-khakasii-v-proshlom-godu)

[**Rjevka.com, Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, На эскроу-счетах в Хакасии хранится более 1,6 миллиарда рублей**](https://rjevka.com/news/estatenews/768953/)

[**Abakan.city (news.abakan.city), Абакан, 16 февраля 2021, На эскроу-счетах в Хакасии хранится более 1,6 миллиарда рублей**](http://news.abakan.city/)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 16 февраля 2021, На эскроу-счетах в Хакасии хранится более 1,6 миллиарда рублей**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-164227.html)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 16 февраля 2021, На эскроу-счетах в Хакасии хранится более 1,6 миллиарда рублей**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_02_558432.html)

[**https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent\_id=131017475**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=131017475)

[**Чехия сегодня (czechtoday.eu), Прага, 19 февраля 2021, На эскроу-счетах в Хакасии хранится более 1,6 миллиарда рублей**](https://czechtoday.eu/nedvizhimost/2021/na-eskrou-schetah-v-hakasii-hranitsya-bolee-16-milliarda-rublej/)

IrkutskMedia.ru, Иркутск, 16 февраля 2021

Жители Иркутской области приобрели через эскроу-счета более 2,5 тысячи квартир

Свыше 6,3 млрд рублей хранилось на специальных счетах участников долевого строительства по данным на начало 2021 года

Слушать

Участники долевого строительства в Приангарье приобрели более 2,5 тысячи квартир с использованием счетов эскроу. По данным на 1 января 2021 года, на эскроу-счетах жителей региона хранилось более 6,3 млрд рублей, что в шесть раз больше, чем год назад. В Приангарье уже есть дома, строительство которых по новому механизму закончилось, сообщили ИА IrkutskMedia в пресс-службе Иркутского отделения Центрального банка России.

"В Иркутской области застройщики после сдачи в эксплуатацию жилья получили уже более 1,5 млрд рублей со счетов эскроу, 518 таких счетов уже раскрыты. Владельцы этих квартир полностью завершили сделки с застройщиками. Они первыми в регионе оценили удобство и безопасность приобретения жилья через эскроу. Такой способ гарантирует будущим новоселам спокойствие и отсутствие рисков на весь период стройки. Банк контролирует все этапы строительства и следит за соблюдением сроков. Кроме того, деньги на счетах эскроу застрахованы на сумму до 10 млн рублей", - отметил управляющий Отделением Иркутск Банка России Игорь Коржук.

С 1 июля 2019 года застройщики не получают деньги за жилье напрямую от участников долевого строительства. Во время возведения дома вся сумма хранится в банке. Застройщик строит на кредитные или собственные средства. А право на деньги дольщиков он получает, как только здание сдается в эксплуатацию. Исключением стали дома со степенью готовности более 30% на дату введения закона, в которых более 10% квартир уже были проданы.

Открыть счет эскроу можно сразу после подписания договора долевого участия в строительстве, обратившись в банк или с помощью мобильных приложений банков. Закрывается счет сразу после завершения строительства и перевода денежных средств застройщику.

На 1 января 2021 года, по данным Единой информационной системы жилищного строительства, в процессе строительства в регионе находилось почти 700 тысяч кв. метров жилья в многоквартирных домах. Список включает и объекты, на строительство которых пока только выданы разрешительные документы. Более половины из этих домов предусматривают участие дольщиков через счета эскроу.

[**https://irkutskmedia.ru/news/1061638/**](https://irkutskmedia.ru/news/1061638/)

**Похожие сообщения:**

[**ИА Телеинформ (i38.ru), Иркутск, 16 февраля 2021, Центробанк: за полтора года жители Приангарья приобрели через эскроу-счета более 2,5 тысяч квартир**](https://i38.ru/nedvizhimost-pervie/tsentrobank-za-poltora-goda-zhiteli-priangarya-priobreli-cherez-eskrou-scheta-bolee-2-5-tisyach-kvartir)

[**ИА Сибирские новости, Иркутск, 16 февраля 2021, Более 2,5 тысяч квартир купили жители Иркутской области через счета эскроу**](https://snews.ru/news/bolee-25-tysyach-kvartir-kupili-zhiteli-irkutskoy-oblasti-cherez-scheta-eskrou)

[**БезФормата Иркутск (irkutsk.bezformata.com), Иркутск, 16 февраля 2021, Жители Иркутской области приобрели через эскроу-счета более 2,5 тысячи квартир**](https://irkutsk.bezformata.com/listnews/priobreli-cherez-eskrou-scheta/91267130/)

[**Realty.irk.ru, Иркутск, 16 февраля 2021, Жители Иркутской области приобрели через счета эскроу более 2,5 тыс. квартир**](https://realty.irk.ru/news.php?id=28273&action=show)

[**Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 16 февраля 2021, Жители Иркутской области приобрели через счета эскроу более 2,5 тыс. квартир**](https://sia.ru/?section=410&action=show_news&id=409970)

[**Лента новостей Иркутска (irkutsk-news.net), Иркутск, 16 февраля 2021, Жители Иркутской области приобрели через эскроу-счета более 2,5 тысячи квартир**](http://irkutsk-news.net/economy/2021/02/16/119584.html)

[**Irkutsk.News, Иркутск, 16 февраля 2021, Жители Иркутской области приобрели через эскроу-счета более 2,5 тысячи квартир**](https://irkutsk.news/novosti/2021-02-16/233070-zhiteli-irkutskoi-oblasti-priobreli-cherez-eskrou-scheta-bolee-2-5-tysjachi-kvarti.html)

[**https://irk.sibdom.ru/news/16118/**](https://irk.sibdom.ru/news/16118/)

[**https://realty.irktorgnews.ru/finansi-ipoteka/tsetrobank-bolshe-2-5-tisyach-kvartir-v-prianagre-kupleni-cherez-eskrou-scheta**](https://realty.irktorgnews.ru/finansi-ipoteka/tsetrobank-bolshe-2-5-tisyach-kvartir-v-prianagre-kupleni-cherez-eskrou-scheta)

[**Артур Дан (economy.aldana.ru), Москва, 17 февраля 2021, Жители приобрели квартиры через эскроу-счета**](http://economy.aldana.ru/new/view/id/16390)

СТС-Мир, Новосибирск, 15 февраля 2021

По системе эскроу

Ссылка на видео: https://www.youtube.com/embed/mRsDBHgMuWg?start=266

28 тысяч квартир в Сибири куплены через эскроу-счета. Построена из них каждая шестая квартира. Сегодня сибирское главное управлении центробанка опубликовало данные о результатах работы строителей по системе эскроу. Она позволяет защитить деньги дольщиков и действует со средины 2019 года. При всех плюсах этого подхода, эксперты считают, что он стал одной из причин повышения цен на жилье.

С июля 2019 года строители могут привлекать деньги дольщиков только через счета эскроу. В этом случае посредником между будущим владельцем квартиры и строительной компанией выступает банк. Банк на специальном счете держит деньги покупателя до тех пор, пока застройщик не введет дом в эксплуатацию. При этом по-прежнему есть дома, которые строятся по старой схеме, где напрямую привлекаются деньги дольщиков. Такое право давали в случае, если на 1 июля 2019 года, дом был готов не менее, чем на 30%. Эти дома сейчас достраиваются, новые стройки начинаются только по системе эскроу-счетов. На сегодня, по оценкам экспертов, больше 50% строящегося жилья в многоквартирных это уже новая схема.

Евгений Хацкевич, начальник экономического управления Сибирского ГУ Банка России:

"Новосибирская область стала первым регионом Сибири, где заработал новых механизм финансирования строительства жилья. Еще в конце 2019 года у нас появились первые раскрытые эксроу-счета. В настоящее время, к началу этого года, таких счетов уже более трех тысяч. Счет раскрывается тогда, когда дом полностью введен в эксплуатацию, а дольщики получили квартиры в собственность".

Защищенность денег это безусловный плюс, говорят аналитики рынка недвижимости, но вместе с другими факторами эти новые правила привели к тому, что доступных квартир в новостройках стало меньше. Переход на систему эскроу-счетов уменьшил количество застройщиков (среди ушедших были не только недобросовестные). Как результат, говорят эксперты, высокая монополизация рынка. При этом льготная ипотека увеличила спрос на жилье. То есть участников рынка меньше, спрос выше. Добавляем сюда рост цен на строительные материалы и падение доходов населения и результат не самый радужный.

Сергей Николаев, аналитик рынка недвижимости:

"Себестоимость растет. Количество квартир в продаже уменьшается. И все наиболее дешевые варианты "вымыты". Если на конец 2016 года, у нас в продаже в Новосибирске было 58 тысяч квартир, то сейчас квартир, которые можно покупать, чуть более 25 тысяч. То есть упала более чем в два раза. То есть с одной стороны, это все здорово. С другой стороны вот этот отрицательный эффект он привел к тому, что доступность жилья, доступность новостроек ниже, чем была на начало прошлого года".

Цены на жилье, особенно на рынке новостроек, росли в 2020 году по всей стране. Ситуация от региона к региону отличается, в крупных городах рост составил от 10 до 20%. Эксперты полагают, что в 2021 квадратные метры будут дорожать не так ощутимо. Некоторые даже говорят о достигнутом пике цен. Но подчеркивают, что все будет зависеть от общей ситуации в экономике.

При использовании материалов ссылка на сайт Телевизионной станции "Мир" обязательна!

[**http://tcm10.ru/po-sisteme-eskrou.html**](http://tcm10.ru/po-sisteme-eskrou.html)

Новострой.ру, Москва, 15 февраля 2021

Облигации не спасут девелоперов: дополнительные долговые обязательства могут подкосить строительство

После перехода на проектное финансирование доля девелоперов на рынке облигаций выросла до 25%. Еще в 2018 году их было 11%. Компании пытаются привлечь дополнительные деньги для возведения проектов, говорят эксперты.

Как поясняют специалисты, выпуск облигаций помогает привлечь финансирование за короткое время. Росту рынка облигаций способствовало то, что в 2019 году государство внесло запрет на привлечение напрямую денежных средств со стороны дольщиков. Из-за этого девелоперы стали вынуждены искать альтернативные источники финансирования. Особенно деньги понадобились мелким компаниям, которым банки не дают кредиты для возведения проектов. Однако, говорят эксперты, на облигациях у них пополнить "копилку" не получится.

Упомянутые организации

Агентство

БЕНУА

"Застройщикам нужны деньги не только для финансирования имеющихся проектов, но и запуска новых. Облигации хоть и дороже обходятся застройщикам в сравнении с проектным финансированием, но зато нет и дополнительных условий. Застройщик имеет больше свободы при получении и размещении средств пришедших по облигациям. Способность привлечь средства по облигациям и, самое главное, расплатиться по ним, напрямую связано с устойчивостью застройщика. Невозможность погасить облигации может привести к банкротству застройщика. Поэтому, думаю, что для застройщика "двух домов", мелких компаний, такая схема не подойдет", - говорит Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости, генеральный директор агентства недвижимости "БЕНУА".

Калашникова Надежда

"Компания "Л1" только в 2007 и 2008 годах привлекала средства при помощи облигаций. Они были полностью погашены спустя два года. Подобное привлечение средств намного выгоднее банковского кредита, но и имеет свои недостатки. Так, для выпуска облигаций необходимо пройти сложный, длительный и трудоемкий процесс оформления документации. Банки предъявляют к застройщикам, выпускающим облигации, достаточно серьезные требования. Поэтому небольшим компаниям получить одобрение может быть непросто", - говорит директор по развитию Компании "Л1" Надежда Калашникова.

Новость по данной теме15 февраля 2021

Порядка 30% новостроек не обеспечены инфраструктурой на момент их сдачи, заявляют в Национальном объединении застройщиков жилья (НОЗА). Жители вынуждены отдавать детей в школы и детсады в отдаленные районы города. Эксперты рассказали, можно ли решить эту проблему.

Почти треть жителей новостроек остаются без благ цивилизации. Эксперты разошлись в оценке решения этой проблемы

[**https://www.novostroy.ru/news/comments/obligatsii-ne-spasut-developerov-dopolnitelnye-dolgovye-obyazatelstva-mogut-podkosit-stroitelstvo/**](https://www.novostroy.ru/news/comments/obligatsii-ne-spasut-developerov-dopolnitelnye-dolgovye-obyazatelstva-mogut-podkosit-stroitelstvo/)

**Похожие сообщения:**

[**http://spb.2realty.ru/novosti/obligacii-ne-spasut-developerov-dopolnitelnye-dolgovye-obyazatelstva-mogut-podkosit-stroitelstvo.html**](http://spb.2realty.ru/novosti/obligacii-ne-spasut-developerov-dopolnitelnye-dolgovye-obyazatelstva-mogut-podkosit-stroitelstvo.html)

[**https://www.novostroy.ru/news/comments/vmesto-armiy-obmanutykh-dolshchikov-v-strane-mogut-poyavitsya-armii-obmanutykh-investorov-bezopasno-li-pokupat-obligatsii-developerov/**](https://www.novostroy.ru/news/comments/vmesto-armiy-obmanutykh-dolshchikov-v-strane-mogut-poyavitsya-armii-obmanutykh-investorov-bezopasno-li-pokupat-obligatsii-developerov/)

Телеканал городской (gorod-tv.com), Брянск, 15 февраля 2021

В банках на счетах эскроу скопилось 2,6 млрд рублей жителей Брянщины

За прошлый год число дольщиков в регионе увеличилось

Жители Брянской области разместили на счетах эскроу 2,6 миллиарда рублей. Такая сумма скопилась к 1 января 2021 года. При этом после сдачи жилья в эксплуатацию 1,8 миллиарда уже перечислены застройщикам или направлены на погашение кредитов на строительство.

На начало года жители Брянщины открыли в банках 1105 счетов эскроу. Это в 3,2 раза больше, чем в середине лета. В среднем объем средств на одном счете вырос за шесть месяцев в 1,4 раза - до 2,3 млн рублей. На 1 июля 2020 года он был равен 1,7 млн рублей.

Увеличение количества счетов эскроу говорит о резко возросшем с середины лета спросе на недвижимость. Он может быть связан с введением льготной ипотеки для семей с детьми.

Смысл счета эскроу заключается в том, чтобы не появлялись обманутые дольщики. Строительная компания не получит деньги, пока не сдаст дом в эксплуатацию.

[**https://gorod-tv.com/news/obschestvo/107648**](https://gorod-tv.com/news/obschestvo/107648)

**Похожие сообщения:**

[**http://zhiryatinskii-kray.ru/society/2021/02/16/na-schetax-eskrou-bryancev-xranitsya-26-mlrd-rublej/**](http://zhiryatinskii-kray.ru/society/2021/02/16/na-schetax-eskrou-bryancev-xranitsya-26-mlrd-rublej/)

[**Bryansk.news, Брянск, 17 февраля 2021, За второе полугодие в Брянской области количество дольщиков выросло втрое**](https://bryansk.news/2021/02/17/escrow-4/)

[**https://russia24.pro/bryansk-obl/275562432/**](https://russia24.pro/bryansk-obl/275562432/)

[**БезФормата Брянск (bryansk.bezformata.com), Брянск, 16 февраля 2021, На счетах эскроу брянцев хранится 2,6 млрд рублей**](https://trubchevck.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bryantcev-hranitsya/91278072/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, На счетах эскроу брянцев хранится 2,6 млрд рублей**](https://news-life.pro/bryansk-obl/275562432/)

[**Земля трубчевская (zeml-trub.ru), Трубчевск, 16 февраля 2021, На счетах эскроу брянцев хранится 2,6 млрд рублей**](https://zeml-trub.ru/society/2021/02/16/na-schetah-eskrou-bryanczev-hranitsya-26-mlrd-rublej/)

[**https://vbryanske.com/realestate/179014/**](https://vbryanske.com/realestate/179014/)

[**БезФормата Брянск (bryansk.bezformata.com), Брянск, 16 февраля 2021, В Брянской области открыто 1100 эскроу-счетов**](https://bryansk.bezformata.com/listnews/otkrito-1100-eskrou-schetov/91278197/)

Московский Комсомолец # Калуга (mkkaluga.ru), Калуга, 15 февраля 2021

Рост договоров долевого участия с применением счетов эскроу за 2020 год отмечен в Калужском регионе

Согласно данным Управления Росреестра по Калужской области с начала 2020 года в регионе зарегистрирован 3951 договор долевого участия, уменьшение в сравнении с 2019 годом составило 16%.

При этом государственная регистрация ДДУ с применением эскроу-счетов за отчетный период превысила почти в 1,8 раз данный показатель в 2019 году. Рост составил 80%.

Доля зарегистрированных ДДУ с использованием эскроу-счетов в общем количестве зарегистрированных ДДУ в 2020 году составила 30,7%, а в 2019 году данный показатель составил 14,7%.

В январе 2021 года зарегистрировано 163 ДДУ, из них договоров с использованием эскроу-счетов - 63.

Эскроу-счета - это специальные счета, на которых хранятся денежные средства дольщиков в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве; а застройщики не могут получить эти средства до передачи квартир покупателям (до ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности на первый объект долевого строительства).

[**https://www.mkkaluga.ru/social/2021/02/15/rost-dogovorov-dolevogo-uchastiya-s-primeneniem-schetov-eskrou-za-2020-god-otmechen-v-kaluzhskom-regione.html**](https://www.mkkaluga.ru/social/2021/02/15/rost-dogovorov-dolevogo-uchastiya-s-primeneniem-schetov-eskrou-za-2020-god-otmechen-v-kaluzhskom-regione.html)

ИА 7 новостей (7info.ru), Рязань, 15 февраля 2021

Общая сумма на счетах эскроу рязанцев превысила полмиллиарда рублей

По данным рязанского отделения Банка России, на 1 января 2021 года жители региона открыли 300 счетов эскроу для приобретения недвижимости в строящихся домах и разместили на них 514,8 млн рублей. Годом ранее лишь один житель Рязанской области был владельцем такого счета.

Использование механизма проектного финансирования в жилищном строительстве стало обязательным в июле 2019 года. Возведение объектов может идти только за счет собственных средств строительных компаний или банковских кредитов. Средства покупателей жилья находятся на счетах эскроу, получить их застройщик может лишь после ввода дома в эксплуатацию. На начало 2021 года застройщики заключили с банками 7 кредитных договоров. Общий лимит по ним составил более 2,2 млрд рублей.

Показатели проектного финансирования долевого жилищного строительства демонстрировали рост в том числе благодаря мерам государственной поддержки. Например, к началу января по программе льготной ипотеки под 6,5%, по данным оператора программы ДОМ.РФ, рязанцам одобрили 5686 заявок, 3400 договоров на 6,8 млрд рублей уже заключены.

[**https://7info.ru/novosti-ryazani/obshhaya-summa-na-schetah-eskrou-ryazanczev-prevysila-polmilliarda-rublej/**](https://7info.ru/novosti-ryazani/obshhaya-summa-na-schetah-eskrou-ryazanczev-prevysila-polmilliarda-rublej/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Рязань (ryazan.bezformata.com), Рязань, 15 февраля 2021, Общая сумма на счетах эскроу рязанцев превысила полмиллиарда рублей**](https://ryazan.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-ryazantcev-previsila/91252859/)

[**Лента новостей Рязани (ryazan-news.net), Рязань, 15 февраля 2021, Общая сумма на счетах эскроу рязанцев превысила полмиллиарда рублей**](http://ryazan-news.net/other/2021/02/15/76106.html)

[**МедиаРязань (mediaryazan.ru), Рязань, 15 февраля 2021, Общая сумма на счетах эскроу рязанцев превысила полмиллиарда рублей**](https://mediaryazan.ru/news/detail/486855.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 15 февраля 2021, Общая сумма на счетах эскроу рязанцев превысила полмиллиарда рублей**](https://news-life.pro/ryazan-obl/275445196/)

[**Новости Рязани (newsryazan62.000webhostapp.com), Рязань, 15 февраля 2021, Общая сумма на счетах эскроу рязанцев превысила полмиллиарда рублей**](https://newsryazan62.000webhostapp.com/2021/02/общая-сумма-на-счетах-эскроу-рязанцев)

[**https://www.kvartiranew.ru/news\_2021\_02\_558094.html**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_02_558094.html)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 15 февраля 2021, Общая сумма на счетах эскроу рязанцев превысила полмиллиарда рублей**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-164201.html)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 15 февраля 2021, Общая сумма на счетах эскроу рязанцев превысила полмиллиарда рублей**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=129729412)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 15 февраля 2021

"Дом.РФ" зафиксировал спад площади строящегося жилья до нового минимума

Автор: Семенова Валерия

Темпы ввода снижаются на протяжении полутора лет. Больше всего жилья строится в Москве, меньше всего - в Мурманской области

Число возводимых в стране новостроек, как и их общий метраж, в феврале 2021-го обновило исторические минимумы. На 15 февраля в портфеле застройщиков находится 8,27 тыс. домов совокупной площадью 91,7 млн кв. м, следует из статистики Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) госкомпании "Дом.РФ".

Аналогичная статистика за январь включала 8,4 тыс. домов на 92,2 млн "квадратов". Данные "Дом.РФ" свидетельствуют, что начиная с сентября 2019-го, когда компания стала вести подобную статистику, и до марта 2020 года площадь единовременно строящегося в стране жилья была больше 100 тыс. кв. м, в апреле показатель впервые опустился ниже этого значения. Объемы строительства продолжили снижаться с каждым месяцем. Количество строящихся в стране домов сократилось с 11,9 тыс. в сентябре 2019-го до 8,27 тыс. в феврале 2021-го.

4,58 тыс. домов из этого объема строятся с открытием эскроу-счетов, 3 тыс. - с уплатой взносов в компенсационный фонд, 691 дом - без привлечения средств дольщиков. Регионы с самым активным строительством - Москва (15,9 млн кв. м), Санкт-Петербург (9,6 млн), Московская область (9,3 млн) и Краснодарский край (7,5 млн). В первую десятку по активному строительству также входят:

Башкортостан (3,4 млн);

Ленобласть (2,9 млн);

Свердловская обл. (2,7 млн);

Новосибирская обл. (2,6 млн);

Ростовская обл. (2,4 млн);

Красноярский край (2,2 млн).

Минимальные объемы зафиксированы в Мурманской области (3 тыс. кв. м), Туве (6 тыс.) и Республике Алтай (8 тыс.).

В начале февраля стало известно об изменении целевых показателей жилищной госпрограммы в России. Ее предлагается растянуть на более долгий срок - до 2030 года (изначально целей планировалось достигнуть к 2025-му). Ввод жилья на 120 млн кв. м в год - теперь цель на 2029 и 2030 годы, а не на 2024-й и 2025-й, как планировалось раньше.

[**https://realty.rbc.ru/news/602a23ef9a79479b238c6ece**](https://realty.rbc.ru/news/602a23ef9a79479b238c6ece)

**Похожие сообщения:**

[**КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 15 февраля 2021, "Дом.РФ" зафиксировал спад площади строящегося жилья до нового минимума**](https://ktostroit.ru/news/303274/)

[**https://www.cian.ru/novosti-ploschad-strojaschegosja-zhilja-obnovila-istoricheskij-minimum-314835/**](https://www.cian.ru/novosti-ploschad-strojaschegosja-zhilja-obnovila-istoricheskij-minimum-314835/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 15 февраля 2021, Площадь строящегося жилья в России обновила исторический минимум**](https://www.tatre.ru/articles_id21717)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 15 февраля 2021, Площадь строящегося жилья обновила исторический минимум**](https://spb.cian.ru/novosti-ploschad-strojaschegosja-zhilja-obnovila-istoricheskij-minimum-314835/)

[**https://center-bereg.ru/ploshhad-strojashhegosja-zhilja-snizilas-do-novogo-minimuma.html**](https://center-bereg.ru/ploshhad-strojashhegosja-zhilja-snizilas-do-novogo-minimuma.html)

Официальный сайт Забайкальского края (75.ru), Чита, 15 февраля 2021

Госинспекция: фонд защиты дольщиков предлагает упростить исключение домов из списка проблемных

Фонд защиты прав дольщиков предложил расширить перечень критериев для исключения домов из единого реестра проблемных объектов.

Сейчас в реестр проблемных домов попадают объекты, срок строительства которых нарушен более чем на шесть месяцев, а также объекты застройщика, признанного банкротом.

После внесения в список проблемных на объект накладываются ограничения и новый застройщик не может заниматься реализацией квартир гражданам.

В Забайкальском крае к таким объектам отнесены пять многоквартирных домов.

В настоящее время основаниями для исключения проблемных объектов из указанного реестра являются только ввод в эксплуатацию и вынесенное арбитражным судом решение о передаче фонду дольщиков прав застройщика на земельных участок после принятия фондом решения о выплате возмещения гражданам.

Фондом предлагается расширить перечень оснований для исключения проблемных объектов из реестра и дополнить его несколькими пунктами, самыми важными из которых для Забайкальского края являются отсутствие по объекту требований дольщиков и наличие решения арбитражного суда о передаче прав застройщика региональному фонду.

"Дополнительные критерии для исключения объектов из единого реестра проблемных объектов дадут возможность снизить на 30 процентов количество проблемных объектов региона, позволить новым застройщикам завершать строительство и привлекать денежные средства граждан, посредством эскроу-счетов. Новых обманутых дольщиков по этим объектам не появится, так как денежные средства будут привлекаться по эскроу-счетам, что является безопасным механизмом, позволяющим минимизировать риски участников долевого строительства", - отметила руководитель отдела краевого ведомства Прокопьева Оксана.

[**https://75.ru/news/209216**](https://75.ru/news/209216)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 15 февраля 2021, Госинспекция: фонд защиты дольщиков предлагает упростить исключение домов из списка проблемных (Забайкальский край).**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=C487AB90-971A-F94C-8D23-5DA92BB32243)

[**БезФормата Чита (chita.bezformata.com), Чита, 15 февраля 2021, Госинспекция: фонд защиты дольщиков предлагает упростить исключение домов из списка проблемных**](https://chita.bezformata.com/listnews/isklyuchenie-domov-iz-spiska-problemnih/91238081/)

[**Chita-news.net, Чита, 15 февраля 2021, Госинспекция: фонд защиты дольщиков предлагает упростить исключение домов из списка проблемных**](http://chita-news.net/other/2021/02/15/45872.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 15 февраля 2021, Госинспекция: фонд защиты дольщиков предлагает упростить исключение домов из списка проблемных**](https://news-life.pro/zab-krai/275426376/)

[**Государственная инспекция Забайкальского края (gosins.75.ru), Чита, 15 февраля 2021, Госинспекция: фонд защиты дольщиков хочет упростить исключение домов из списка проблемных**](https://gosins.75.ru/novosti/209205)

[**https://chitamedia.su/news/1061341/**](https://chitamedia.su/news/1061341/)

Мир квартир (journal.mirkvartir.ru), Москва, 15 февраля 2021

Районы Москвы: в Новой Москве и Некрасовке цены выросли, в Ясенево и Лианозово упали

# Москва# Продажа квартир# Новостройки

Специалисты федерального портала "МИР КВАРТИР" изучили изменение цен на новостройки с февраля 2020 по февраль 2021 года по всем районам Москвы. Выяснилось, что в 83 районах из 91 цены выросли, в 6 снизились, в 2 остались неизменными.

В рейтинг не вошли элитные квартиры, из-за чего в нем отсутствуют целые московские районы, где продается исключительно luxury-новостройки: Мещанский, Якиманка, Хамовники, Тверской, Арбат и др.

Дорогие и дешевые

Из 91 района, попавших в исследование, самыми дорогими оказались Пресненский, в котором цена квадратного метра на первичном рынке составила 426,6 тыс. рублей, а цена лота - 33,3 млн. В первую пятерку также вошли районы Красносельский (388,6 тыс. руб./кв. м и 29,9 млн рублей), Даниловский (370,9 тыс. руб./кв. м и 21,9 млн), Аэропорт (340,6 тыс. руб./кв. м и 28,7 млн) и Басманный (338,3 тыс. руб./кв. м и 23,6 млн).

Самые дешевые районы с московской пропиской находятся в Новой Москве. Прежде всего, это Новофедоровское, где "квадрат" новостроек стоит в среднем 99,3 тыс. руб./кв. м, а средняя квартира - 4,6 млн рублей.

А также Первомайское (108,7 тыс. руб./кв. м и 5,6 млн), Щербинка (121 тыс. руб./кв. м и 6 млн), Троицк (145,6 тыс. руб./кв. м и 6,1 млн) и Десеновское (148,2 тыс. руб./кв. м и 6,7 млн).

Из районов "старой" Москвы самые доступные для покупки новостройки - Северный (134,3 тыс. руб./кв. м и 6,8 млн), Бирюлево Восточное (153,2 тыс. руб./кв. м и 9,7 млн), Котловка (162,5 тыс. руб./кв. м и 8,3 млн), Зеленоград (в исследовании рассмотрен как единая административная единица; 165,4 тыс. руб./кв. м и 9 млн) и Некрасовка (170,4 тыс. руб./кв. м и 8,3 млн).

Кто рос быстрее всех?

Первую пятерку самых быстрорастущих в отношении цен на первичном рынке заняли районы Новой Москвы: Кокошкино (+42,6% к цене квадратного метра за год, с февраля 2020 года), Филимонковское (+41,2%), Воскресенское (+40,1%), Новофедоровское (+39,5%) и Рязановское (+39%).

Из старомосковских районов больше всего за год подорожали Некрасовка (+38,7%), Хорошево-Мневники (+37,8%), Солнцево (+36,8%), Соколиная Гора (+36%) и Ярославский (+34,7%).

В 6 районах цены снизились. Это районы Ясенево (-20,5%), Лианозово (-18,4%), Очаково-Матвеевское (-9,2%), Свиблово (-8,2%), Донской (-3,5%) и Беговой (-1,5%).

"В подавляющем большинстве районов цены на новостройки выросли. Из-за перехода на проектное финансирование и подорожания стройматериалов новые проекты часто выходили по более высоким ценам, чем прежние, а в существующих застройщики тоже поднимали ценники, так как льготная ипотека обеспечила достаточный спрос. Также росту средних цен способствовало вымывание дешевых объектов, - объясняет Павел Луценко, генеральный директор федерального портала "МИР КВАРТИР". - В тех районах, где цены опустились, это произошло по причине того, что закончилась реализация квартир в более дорогих проектах, и на рынке остались более дешевые (Ясенево), либо вышли новые проекты по более низким ценам (Очаково-Матвеевское)".

В среднем по Москве цена квадратного метра составила 268 тыс. рублей (+17,2% за год), средняя цена лота 15 млн рублей (+15%).

[**https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2021/02/15/rajony-moskvy-v/**](https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2021/02/15/rajony-moskvy-v/)

**Похожие сообщения:**

[**Голоса городов (golosagorodov.info), Москва, 15 февраля 2021, Районы Москвы: в Новой Москве и Некрасовке цены выросли, в Ясенево и Лианозово упали**](https://www.golosagorodov.info/nedvizhimost/house/rayony-moskvy-v-novoy-moskve-i-nekrasovke-tseny-vyrosli-v-yasenevo-i-lianozovo-upali.html)

[**Свежие новости России и мира (da-te.ru), Москва, 15 февраля 2021, Названы районы Москвы, где подешевели квартиры**](https://da-te.ru/названы-районы-москвы-где-подешевели/)

[**News22.ru, Барнаул, 15 февраля 2021, Названы районы Москвы, где подешевели квартиры**](https://news22.ru/2021/02/15/nazvany-rayony-moskvy-gde-podesheveli-kvartiry.html)

[**Newsvcepro.ru, Москва, 15 февраля 2021, Названы районы Москвы, где подешевели квартиры**](https://newsvcepro.ru/nazvany-raiony-moskvy-gde-podesheveli-kvartiry/)

[**Новости Mail.ru, Москва, 15 февраля 2021, Названы районы Москвы, где подешевели квартиры**](https://news.mail.ru/economics/45229941/)

[**365 дней (365news.biz), Москва, 15 февраля 2021, Названы районы Москвы, где подешевели квартиры**](https://365news.biz/rossiya/442357-nazvany-rajony-moskvy-gde-podesheveli-kvartiry.html)

[**Новые вести (newvesti.info), Москва, 15 февраля 2021, Названы районы Москвы, где подешевели квартиры**](https://newvesti.info/2021/02/15/nazvany-rayony-moskvy-gde-podesheveli-kvartiry.html)

[**Irnet.ru, Москва, 15 февраля 2021, Названы районы Москвы, где подешевели квартиры**](https://irnet.ru/2021/02/15/nazvany-rayony-moskvy-gde-podesheveli-kvartiry.html)

[**Московский Комсомолец (mk.ru), Москва, 15 февраля 2021, Названы районы Москвы, где подешевели квартиры**](https://www.mk.ru/economics/2021/02/15/nazvany-rayony-moskvy-gde-podesheveli-kvartiry.html)

[**http://newsrbk.ru/news/5845267-analitiki-nazvali-rayon-moskvyi-s-samyimi-deshevyimi-novostroykami.html**](http://newsrbk.ru/news/5845267-analitiki-nazvali-rayon-moskvyi-s-samyimi-deshevyimi-novostroykami.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, Аналитики назвали район Москвы с самыми дешевыми новостройками**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=3DCD2BC7-800D-0E46-B2E4-8DA86376115E)

[**Newsrk.ru, Москва, 16 февраля 2021, Аналитики назвали район Москвы с самыми дешевыми новостройками**](http://newsrk.ru/news/546108-analitiki-nazvali-rayon-moskvyi-s-samyimi-deshevyimi-novostroykami.html)

[**РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 15 февраля 2021, Аналитики назвали район Москвы с самыми дешевыми новостройками**](https://realty.rbc.ru/news/602a368d9a7947a581dfc562)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 15 февраля 2021

Отдохнули - и за квартирой. Спрос на жилье в январе для многих застройщиков оказался активнее обычного

Льготная ипотека немного взбодрила покупателей жилья в традиционно сонном январе. О стабильном спросе на жилье говорят и растущие цены - за первый месяц они в среднем подросли еще на 0,7 % в городе и на 2,7 % - в пригородной зоне.

Поделиться

В целом застройщики рассчитывают на стабильный спрос до середины года (пока действует госпрограмма по субсидированию ставок) и не ожидают таких перепадов спроса, как в 2020 году.

Количество зарегистрированных договоров долевого участия сократилось в январе 2021 года, по данным петербургского управления Росреестра, - всего зарегистрировано 4,6 тыс. ДДУ, тогда как годом ранее их было 5,9 тыс. Но это не пугает девелоперов.

"Динамика продаж в январе говорит о возвращении покупательского интереса к новостройкам, - комментирует директор по маркетингу ГК "Ленстройтрест" Ян Фельдман. - Незначительное снижение, которое мы наблюдали в ноябре и декабре 2020 года, было компенсировано. Скорее всего, это связано с общей стабилизацией рынка и сопоставимым уровнем цен на "вторичке" и "первичке".

"На рынке недвижимости наблюдалось традиционное затишье в период новогодних праздников, но сразу после их окончания мы увидели восстановление покупательской активности, - говорит коммерческий директор Санкт-Петербургского территориального управления Группы "Эталон" Ирина Соловьева. - Клиенты звонят, приходят на просмотры квартир, заключают сделки". Она отмечает, что по-прежнему велика доля ипотечных сделок, также замечен растущий спрос на недвижимость бизнес-класса в связи с сокращением предложения в этом сегменте.

Директор по продажам "Строительного треста" Сергей Степанов говорит о росте на 9% по сравнению с январем 2020 года.

Влияние на процесс ипотеки отмечает и Григорий Бушманов, главный специалист отдела продаж СК "Дальпитерстрой" : "Судя по динамике и росту количества звонков, люди торопятся воспользоваться льготной ипотекой, которую продлили до июля, таких примерно половина, вторая половина приходит с "живыми" деньгами".

В то же время Юлия Ружицкая, директор по продажам "Главстрой Санкт-Петербург", напоминает, что покупателям некуда спешить - время для принятия решения у них есть, льготная ипотечная программа будет действовать до 1 июля. "Снижение продаж по итогам января составило 3,5 % по отношению к январю прошлого года, что естественно после ажиотажа второй половины 2020 года".

Впрочем, если говорить о спешке, то поводом может быть удорожание жилья. Главным показателем активного спроса в январе можно назвать непрекращающийся рост цен, отмечает Катерина Соболева, вице-президент Becar Asset Management : "Он не останавливался на уровне ноября или декабря. Застройщики вышли после праздников и начали постепенно повышать цены".

Ее слова подтверждает и Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп" : "В январе уровень цен в наших объектах поднялся на 2-3 % в зависимости от проекта". Она также пояснила, что январь сложно считать самостоятельным месяцем, сделки часто перетекают из декабря.

В среднем, по данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", цены предложения в Петербурге выросли за январь до 145,8 тыс. рублей за квадратный метр, а в пригороде рост составил 2,7 %, до 97,1 тыс. рублей - ценник неуклонно стремится к 100 тыс. рублей за кв. м. "Обусловлено это выходом на рынок новых достаточно дорогих проектов и очередей в пригородной зоне", - поясняет руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" (Setl Group) Ольга Трошева. Растут цены и в более дорогих сегментах - так, бизнес-класс за январь подорожал на 1,8 %, до 229,7 тыс. рублей за кв. м, а элитное жилье - на 1,9 %, до 397,4 тыс. рублей за кв. м.

Уровень продаж, аналогичный прошлогоднему январскому, зафиксировали и в Setl Group. "Традиционно по сравнению с декабрем отмечается некоторое снижение количества сделок, что вызвано длинными новогодними праздниками, - напоминает Ольга Трошева. - Почти полмесяца люди отдыхали, а решение квартирных вопросов отложили на потом, эту же тенденцию мы наблюдаем и в мае". В то же время, по ее словам, многие потенциальные покупатели в январские дни продолжили пользоваться удобными дистанционными сервисами компании, задавали вопросы в онлайн-чатах, изучали проекты в Интернете. "В прошлом году из-за пандемии онлайн-продажи вышли на новый уровень, а дистанционные инструменты стали такими же востребованными, как и личное общение с менеджером, - напоминает Ольга Трошева. - В текущем году эта тенденция, безусловно, сохранится".

К концу месяца продажи набирают темп, говорит коммерческий директор холдинга "РСТИ" Константин Гриценко : "В конце января бронирование наших квартир было активным, в февраль мы вошли с хорошим заделом". Январь же менее активен еще и потому, что не работают банки - не рассматривают ипотечные заявки.

О таком же нарастании спроса к концу месяца говорит и Анастасия Новгородская, директор по продажам и маркетингу СК "Инвестторг", отмечая, впрочем, что в новом году рынок все же более активный, но до марта можно ожидать сохранения спокойного периода на рынке недвижимости с постепенным увеличением числа сделок к лету.

Прогноз - стабильный

Интерес покупателей к жилью, безусловно, сохраняется, считают застройщики. И такая тенденция продлится как минимум до окончания срока действия субсидируемой ставки. "При этом несмотря на то, что программа льготной ипотеки объявлена до конца июня, ее могут свернуть и раньше, - не исключает Катерина Соболева. - Если программа сохранится, то будут запросы от покупателей, нет - значит, нет. Программа льготной ипотеки действительно стала очень серьезным подспорьем для инвестирования в недвижимость, для заработка денег". При этом она напоминает, что по-прежнему есть объекты, которые реализуются без использования эскроу-счетов. В ноябре 2020-го рынок преодолел своеобразный экватор - большинство проектов перешло на проектное финансирование, и в течение 2021 года рынок уже полностью перестроится под новый формат работы. "До тех пор сохранится некий потенциал роста стоимости - все-таки сейчас еще можно что-то купить за более-менее нормальную цену. Безусловно, это тоже будет подогревать спрос на недвижимость", - отмечает она.

О том, что ипотека с господдержкой остается драйвером спроса, говорит и Сергей Степанов. "Показатели в первом квартале 2021 года будут немногим выше, чем средние показатели аналогичного периода 2019-2020 годов, - прогнозирует он. - В дальнейшем можно ожидать постепенной стабилизации первичного рынка недвижимости".

Ян Фельдман говорит, что хорошую поддержку также обеспечивают дополнительные меры, принимаемые застройщиками для повышения интереса - различные акции и совместные программы с банками по субсидированию ипотечной ставки. "В дальнейшем, с учетом сокращения предложения в прошлом году более чем на 30 %, объекты, которые находятся сегодня в продаже или появятся на рынке в ближайшее время, будут востребованы у покупателей", - прокомментировал он.

При этом, по словам Ирины Соловьевой, в целом качественных проектов в городе, находящихся в хороших локациях, немного, и спрос на такую недвижимость всегда будет очень высоким, поэтому в компании настроены достаточно оптимистично. Однако более конкретные прогнозы можно будет озвучивать после операционных результатов за 1 квартал 2021 года.

Григорий Бушманов считает, что по крайней мере до середины лета спрос, весьма возможно, сохранится на уровне прошлого года. А Константин Гриценко надеется, что рынок сохранит стабильное состояние, застройщики будут реализовывать квартиры более равномерными темпами, чем в 2020 году. Конечно, при условии, что не будет новых экономических и пандемических катаклизмов.

Юлия Ружицкая подтверждает, что существенного роста рынка не ожидается, несмотря на активный старт года по выводу новых объектов - наиболее ликвидные варианты разбираются достаточно быстро.

А вот рост цен, скорее всего, продолжится, но не такими темпами, как в 2020-м. "В текущем году вектор изменения показателя цены от месяца к месяцу будет связан со следующими факторами: динамикой покупательской активности, с объемом предложения на рынке, стратегией реализации застройщиками квартир в проектах, с необходимостью в ряде сезонов дополнительного стимулирования спроса застройщиками", - пояснила Ольга Трошева.

Мария Мокейчева, "Фонтанка.ру"

[**https://www.fontanka.ru/2021/02/15/69765554/**](https://www.fontanka.ru/2021/02/15/69765554/)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 15 февраля 2021, Отдохнули - и за квартирой. Спрос на жилье в январе для многих застройщиков оказался активнее обычного**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/realty_news/67937084/)

[**https://becar-group.com/news/?news\_id=1879**](https://becar-group.com/news/?news_id=1879)

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 15 февраля 2021

Счета эскроу: что нужно знать покупателю квартиры в новостройке

Объясняем, как работает новая система покупки жилья, а также какие у нее есть преимущества и недостатки

Летом 2019-го российские девелоперы перешли от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Нововведение направлено на обеспечение безопасности и надежности вложений средств граждан и сделало невозможным появление новых обманутых дольщиков.

Деньги за покупаемые в новостройках квартиры перестали напрямую передаваться застройщикам - они находятся на специальных счетах эскроу в банках, называемых эскроу-агентами.

Новый механизм расчетов выстроен таким образом, что средства за купленную квартиру вносятся на счет после регистрации договора участия в долевом строительстве и депонируются (замораживаются) на нем до момента регистрации права собственности на первую квартиру в достроенном доме.

В случае возникновения у застройщика проблем с завершением строительства дома покупатель всегда может рассчитывать на возврат уплаченной суммы. Новый вариант расчетов сделал невозможными ситуации, когда дольщик, заплатив девелоперу полную стоимость квартиры, в случае замораживания строительства остается и без денег, и без квартиры.

Застройщикам проектное финансирование на строительство жилых домов выдают банки. Счета эскроу открываются в том же банке, который кредитует проект. Поэтому средства на эскроу являются источником дешевого фондирования по кредитам девелоперам, а успешные продажи квартир на этапе строительства позволят девелоперу снизить процент по кредиту.

Покупка. Как купить квартиру через экскроу

Вся модель финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу заключается в десяти шагах:

1. Девелопер получает разрешение на строительство и открывает в банке специальный расчетный счет.

2. Покупатель жилья подписывает с застройщиком договор долевого участия (ДДУ) в строительстве.

3. Девелопер, банк и покупатель заключают трехсторонний договор о создании счета эскроу.

4. Банк открывает покупателю счет эскроу.

5. Застройщик и покупатель регистрируют ДДУ в Росреестре.

6. Покупатель вносит деньги на счет эскроу.

7. Деньги хранятся в банке, пока не будут выполнены прописанные в ДДУ условия.

8. Девелопер вводит дом в эксплуатацию.

9. После завершения строительства деньги со счета эскроу переводятся на специальный банковский счет застройщика.

10. Покупатель оформляет жилье в собственность.

Дольщик может открыть эскроу-счет в любом банке из перечня, опубликованного на официальном сайте Центробанка. "В этот список попадают банки, соответствующие критериям, установленным правительством. Чтобы открыть счет эскроу, покупателю жилья нужно предоставить в банк подписанный договор участия в долевом строительстве и учредительные документы компании-застройщика. В тексте ДДУ должно быть указано, что рассчитываться с девелопером дольщик будет через счет эскроу, который обслуживает выбранный им банк", - прокомментировала управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая.

Ипотека. Как оформить ипотеку при использовании счета

Ипотека с использованием эскроу-счета также позволяет максимально защитить интересы всех сторон сделки. Покупатель может оформить жилищный кредит как в том же банке, где девелопер получил проектное финансирование, так и в другом, предложившем более выгодные условия (и тогда эскроу-агентом и кредитором будут выступать разные кредитные организации).

И в том и в другом случае у заемщика равные условия обслуживания счета эскроу - комиссии за открытие и ведение счета, согласно требованиям закона 214-ФЗ, не взимаются. Однако во втором случае заемщику, вероятно, придется оплатить комиссию за перевод суммы ипотечного кредита в другой банк.

В целом схема выдачи ипотеки проста: согласно требованиям закона 214-ФЗ, сумма первоначального взноса заемщика может быть зачислена на счет эскроу только после регистрации договора участия в долевом строительстве - то есть в тот момент, когда и заемщик, и кредитор уверены в том, что сделка состоялась.

После выдачи кредита и зачисления всей суммы на эскроу-счет заемщик начинает погашать ипотеку и ожидать завершения строительства дома. При желании заемщик на данном этапе может даже рефинансировать свой кредит в другом банке, ведь за время строительства многоэтажного дома (в среднем это полтора-два года) условия кредитования на рынке могут поменяться в лучшую сторону, а на размещенные на счете деньги смена кредитора никоим образом не повлияет.

Что лучше: эскроу, банковская ячейка или аккредитив

Эскроу-счет - это специальный счет в банке, на который покупатель вносит деньги при покупке квартиры в строящемся доме.

"Средства вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве. Данная сумма резервируется на счету и перечисляется застройщику лишь после того, как он завершит строительство дома и зарегистрирует право собственности на первую квартиру в данном ЖК. Подобная схема покупки защищает средства покупателя на сумму до 10 млн руб., поскольку они не перечисляются продавцу, соответственно, при неисполнении им обязательств по передаче квартиры (при заморозке проекта или банкротстве) он может вернуть всю уплаченную сумму обратно", - разъяснила председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова.

При аккредитиве посредником между покупателем и продавцом также выступает банк. Деньги покупателя списываются с его счета на аккредитивный счет, где резервируются на установленный по договору срок. Получить эти средства продавец, либо покупатель, либо агент, в зависимости от того, что прописано в агентском договоре, сможет после предъявления в банк договора купли-продажи квартиры, ДДУ, ДУП, на котором есть отметка о регистрации перехода права собственности на имя покупателя.

"В отличие от эскроу-счетов аккредитив можно использовать как при покупке квартиры в строящемся доме (договору долевого участия, договору уступки права требования), так и уже готового жилья на вторичном рынке по договору купли-продажи. Преимуществом подобного вида расчетов по сравнению с банковской ячейкой является то, что покупателю не нужно обналичивать и возить большие суммы наличных, а для покупателя - сверять их подлинности при получении денег. Среди минусов - дорогое обналичивание денег со счета получателя, если в этом есть необходимость, а также риск отзыва лицензии у банка, так как страховка АСВ на аккредитивы не распространяется", - объяснила Доброхотова.

Банковская ячейка используется чаще всего при покупке квартиры на вторичном рынке. Особенностью такого вида расчетов является то, что положить сумму в ячейку необходимо наличными, пояснила председатель совета директоров компании "Бест-Новострой".

"Многие опасаются перемещаться по городу с наличными деньгами. Выходом бывает аренда ячейки в том же банке, в котором у физлица открыт счет (это зависит от условий реализации застройщика), чтобы снятые средства сразу переложить в ячейку. Хотя снятие больших сумм в банке надо заказывать заранее. Также банк может запросить подтверждение источника денег", - резюмировала эксперт.

Плюсы и минусы. Подводные камни покупки через эскроу

У схемы покупки жилья через экскроу-счета есть свои нюансы. Бывают ситуации, когда уже после регистрации сделки покупатель решил отказаться от приобретения оплаченной квартиры и просит вернуть ему все деньги. В данном случае в установленном законом порядке происходит расторжение договора участия в долевом строительстве, а средства с эскроу-счета за вычетом суммы первоначального взноса должны быть возвращены банку, предоставившему кредит. Первоначальный взнос возвращается покупателю.

В случаях, когда расторжение сделки происходит по вине застройщика (например, невыполнение условий договора в рамках проектного финансирования, затягивание сроков строительства сверх допустимых законом, банкротство застройщика), деньги со счета эскроу подлежат возврату покупателю.

Раньше участник долевого строительства терял свой первоначальный взнос и еще оставался должен банку по кредиту. Теперь при возникновении проблем у застройщика покупатель сможет получить обратно свой первоначальный взнос, а банк - сумму выданного кредита.

Если покупатель не воспользуется правом на расторжение договора участия в долевом строительстве, а решит дождаться решения о назначении иного застройщика для завершения строительства проблемного объекта, уплаченная сумма останется на счете эскроу до момента завершения строительства.

Если у банка, выступающего эскроу-агентом, будет отозвана лицензия, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком. Государство и в этой части предусмотрело подушку безопасности для граждан - участников долевого строительства: их средства на счетах эскроу застрахованы Агентством страхования вкладов на сумму до 10 млн руб.

Преимущества эскроу

Дольщик гарантированно получит деньги, если выполнит свои обязательства

В случае если одна из сторон решит расторгнуть сделку, счет закрывается автоматически, а деньги возвращаются соинвестору строительства

Стороны имеют право выбрать документы, которые послужат доказательством заключения сделки

Покупатель открывает счет эскроу бесплатно

Суммы до 10 млн руб. застрахованы в Агентстве по страхованию вкладов

Счет эскроу нельзя арестовать, даже если у гражданина есть долги по налогам или штрафам

Недостатки эскроу

Сегодня по счетам эскроу работают не все российские банки

До перевода застройщику деньги на счете заблокированы - их можно вернуть только при расторжении договора

Деньги на эскроу не приносят прибыли, как депозит, на который начисляют проценты

Комментарии экспертов

"До 10 млн руб. распространяется действие системы страхования вкладов"

Данила Литвинов, заместитель председателя правления банка "Дом.РФ":

- Использование механизма эскроу минимизирует риски дольщиков при покупке квартир в строящихся домах. Раньше люди оказывались один на один со своей проблемой, когда застройщики по каким-либо причинам не завершали строительство, зачастую и с действующим кредитом.

Теперь на рынке появляется механизм защиты дольщиков: застройщик не сможет воспользоваться деньгами покупателя квартиры до момента сдачи дома в эксплуатацию, деньги покупателя будут находиться на специальном счете эскроу в банке. Счет открывается бесплатно, а на сумму до 10 млн руб. распространяется действие системы страхования вкладов. Риски недостроя переносятся с покупателей жилья на профессиональных участников рынка - застройщиков и банки. Это позволит закрыть проблему обманутых дольщиков.

"Банку невыгодно держать на своем балансе недостроенный объект"

Николай Алексеенко, генеральный директор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК):

- Запуск механизма приобретения жилья на стадии строительства через эскроу-счета в первую очередь позволяет убрать с рынка ситуацию, когда с одной стороны сделки на еще не построенный объект находится дольщик (физическое лицо), а с другой стороны - застройщик (юридическое лицо). Это накладывало правовую и информационную асимметрию: на практике рядовому гражданину невозможно релевантно оценить надежность того или иного застройщика, а в случае его банкротства дольщикам приходилось каким-либо образом кооперироваться, чтобы защитить свои интересы. В свою очередь, с запуском проектного финансирования интересы всех дольщиков защищает банк, который аккредитовал застройщика.

Это выводит все взаимоотношения на принципиально иной уровень. Во-первых, банк имеет профессиональные компетенции при оценке застройщика и отдельного объекта, что уже достаточно серьезно снижает риски. Во-вторых, в при банкротстве застройщика судьба объекта будет зависеть от банка: либо поиск и привлечение нового застройщика, либо выплаты дольщикам. В любом случае самому банку невыгодно держать на своем балансе недостроенный объект, таким образом, он фактически имеет те же интересы, что и дольщики.

"Новая схема финансирования привела к укрупнению рынка"

Наталья Шаталина, генеральный директор сервиса по поиску новостроек "Синица":

- При введении новой схемы работы было много опасений, большинство из них в результате не реализовались. С точки зрения работы с покупателем введение эскроу не сильно изменило порядок работы застройщиков и риелторов, появился новый обязательный этап сделки - открытие счета эскроу и дальнейшее внесение средств именно на него, а не на расчетный счет застройщика. Покупатели и агенты легко адаптировались к новому этапу. Существенного роста расходов застройщика из-за перехода на эскроу не произошло, за 2020 год стоимость проектного финансирования подешевела. На момент принятия поправок, ставки были на уровне 7-8%, далее ставки снизились до 5,5-5% в среднем по рынку, что произошло как за счет снижения ключевой ставки до уровня 4,25%, так и за счет принятия поправок о привязке ставки проектного финансирования к темпам поступления средств на счета эскроу. Таким образом, в успешных проектах эффективная ставка зачастую находится на уровне 2-3%, а иногда и ниже. Как и ожидалось, новая схема финансирования проектов привела к укрупнению рынка, крупные застройщики смогли привлечь средства для организации строительства, небольшим компаниям было намного сложнее, некоторые не справились и были вынуждены уйти.

За прошедший год произошел рост доли проектов, реализуемых с использованием эскроу-счетов. Так, по итогам декабря 2019 года, с использованием эскроу предлагалось порядка 16% всех квартир и апартаментов в старых границах Москвы, в Новой Москве доля таких предложений была чуть выше - около 18%. В декабре 2020 года доля эскроу в Москве выросла до 44,1%, в Новой Москве - до 66,6%, в Московской области - до 35,4%.

[**https://www.irn.ru/articles/41346.html**](https://www.irn.ru/articles/41346.html)

Om1.ru, Омск, 15 февраля 2021

Новосибирцы набрали ипотеки на 26 млрд рублей

Новосибирск стал лидером по ипотечному кредитованию в регионах Сибири.

В 2019 году через эскроу-счета жители сибирских регионов приобрели 2,4 тыс. квартир в строящихся домах. В 2020 году - в 11 раз больше. С момента перехода на проектное финансирование сибиряки приобрели 28 тыс. квартир через механизм эскроу. Каждая шестая из этих квартир уже построена. Владельцы этого жилья стали первыми дольщиками, деньги которых во время строительства домов были полностью защищены.

На начало года в регионах Сибирского федерального округа открыто 24 тыс. счетов эскроу, на них хранится около 60 млрд рублей.

Николай Морев, начальник Сибирского ГУ Банка России:

"Раньше вложения в строительство квартир всегда были сопряжены с определенным риском. Даже надежность застройщика и успешные прошлые проекты не давали стопроцентной гарантии достройки жилья. Сейчас строители имеют постоянный источник денег для строительства в виде кредита от банка, а деньги дольщиков защищены от возможных проблем застройщиков. Такой защитный механизм и низкие ипотечные ставки создали условия для роста кредитования на первичном рынке жилья. В этом сегменте в Сибири в 2020 году кредитов было выдано на 76% больше по сравнению с 2019 годом".

С июля 2019 года застройщики могут привлекать деньги дольщиков только через счета эскроу. В этом случае посредником между будущим владельцем квартиры и строительной компанией выступает банк. Банк на специальном счете хранит деньги покупателя до тех пор, пока застройщик не введет дом в эксплуатацию. До 10 млн рублей на этом счете попадает под действие Системы страхования вкладов. Достроить дом по старой схеме можно было только в том случае, если на 1 июля 2019 года он был готов не менее чем на 30%, и как минимум 10% квартир уже были проданы.

Постепенно дома с правом финансирования по прежним нормам - с прямым привлечением денег дольщиков - достраиваются. По мере этого растет доля эскроу в жилом строительстве. По данным Единой информационной системы жилищного строительства ДОМ.РФ на начало года, всего в Сибири строится 7,5 млн квадратных метров жилья в многоквартирных домах. Больше 50% этого жилья строится по новому механизму: купить такую квартиру можно только с помощью счета эскроу. Год назад соотношение было другим - только 20% жилья строилось через новый механизм финансирования.

На начало года среди регионов Сибирского федерального округа больше всего счетов эскроу открыто в Новосибирской области - 10 тысяч. За год их количество выросло в девять раз. В Алтайском крае 4,5 тыс. таких счетов, рост в 16 раз. В Красноярском крае - 4,3 тыс. счетов, за год показатель увеличился в 11 раз. На эти три региона приходится около 80% от общего количества эскроу в Сибири. На эти же регионы, по данным Единой информационной системы жилищного строительства ДОМ.РФ, приходятся основные объемы строительства многоквартирного жилья в Сибири.

Больше всего средств на счетах эскроу хранится также в Новосибирской области (26 млрд рублей), Красноярском крае (13 млрд рублей) и Алтайском крае (8,8 млрд рублей).

[**https://www.om1.ru/realty/news/221316-novosibircy\_nabrali\_ipoteki\_na\_26\_mlrd\_rublejj/**](https://www.om1.ru/realty/news/221316-novosibircy_nabrali_ipoteki_na_26_mlrd_rublejj/)

**Похожие сообщения:**

[**Infopro54.ru, Новосибирск, 15 февраля 2021, Сибиряки купили больше 28 тысяч квартир через эскроу-счета**](https://infopro54.ru/news/sibiryaki-kupili-bolshe-28-tysyach-kvartir-cherez-eskrou-scheta/)

[**НИА Новосибирск (54rus.org), Новосибирск, 15 февраля 2021, Сибиряки купили больше 28 тысяч квартир через эскроу-счета**](http://www.54rus.org/more/47247)

[**Om1.ru, Омск, 15 февраля 2021, Новосибирск стал лидером по переходу на долевое финансирование через счета эскроу**](https://www.om1.ru/realty/news/221316-novosibirsk_stal_liderom_po_perekhodu_na_dolevoe_finansirovanie_cherez_scheta_ehskrou/)

[**Gorodskoyportal.ru/omsk, Омск, 15 февраля 2021, Новосибирцы набрали ипотеки на 26 млрд рублей**](http://gorodskoyportal.ru/omsk/news/realty_news/67933797/)

[**https://altay.sibdom.ru/news/16124/**](https://altay.sibdom.ru/news/16124/)

[**Sibdom.ru, Красноярск, 19 февраля 2021, Больше всего счетов эскроу в СФО открыто в Новосибирской области.**](https://nsk.sibdom.ru/news/16123/)

[**https://davydov.in/regiony-povestka-messendzhery/ob-eskrou-schetax-v-regionax-sibiri/**](https://davydov.in/regiony-povestka-messendzhery/ob-eskrou-schetax-v-regionax-sibiri/)

[**https://1line.info/news/economic/v-proshlom-godu-sibiryaki-kupili-bolee-28-tysyach-kvartir-cherez-eskrou-scheta.html**](https://1line.info/news/economic/v-proshlom-godu-sibiryaki-kupili-bolee-28-tysyach-kvartir-cherez-eskrou-scheta.html)

[**Лента новостей Красноярска (krasnoyarsk-news.net), Красноярск, 16 февраля 2021, В прошлом году сибиряки купили более 28 тысяч квартир через эскроу-счета**](http://krasnoyarsk-news.net/economy/2021/02/16/214690.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 февраля 2021, В прошлом году сибиряки купили более 28 тысяч квартир через эскроу-счета**](https://news-life.pro/novosibirsk-obl/275534951/)

[**https://nsk.dk.ru/news/237147483**](https://nsk.dk.ru/news/237147483)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 февраля 2021, В 11 раз больше квартир купили жители СФО через эскроу-счета**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245688769)

[**https://nsk.rbc.ru/nsk/16/02/2021/602a36ab9a7947a48d127e9b**](https://nsk.rbc.ru/nsk/16/02/2021/602a36ab9a7947a48d127e9b)

[**https://newsib.net/novosti/na-novosibirskix-eskrou-schetax-xranitsya-26-mlrd-rublej.html**](https://newsib.net/novosti/na-novosibirskix-eskrou-schetax-xranitsya-26-mlrd-rublej.html)

[**БезФормата Новосибирск (novosibirsk.bezformata.com), Новосибирск, 15 февраля 2021, На новосибирских эскроу счетах хранится 26 млрд рублей**](https://novosibirsk.bezformata.com/listnews/eskrou-schetah-hranitsya-26-mlrd/91249401/)

[**https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/zhiteli-novosibirskoy-oblasti-priobreli-v-11-raz-bolshe-kvartir-po-eskrou-schetam-v-2020-g-1030082145**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/zhiteli-novosibirskoy-oblasti-priobreli-v-11-raz-bolshe-kvartir-po-eskrou-schetam-v-2020-g-1030082145)

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 15 февраля 2021, Жители Новосибирской области приобрели в 11 раз больше квартир по эскроу-счетам в 2020 г.**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 15 февраля 2021, Жители Новосибирской области приобрели в 11 раз больше квартир по эскроу-счетам в 2020 г.**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 15 февраля 2021, Жители Новосибирской области приобрели в 11 раз больше квартир по эскроу-счетам в 2020 г.**

Эксперт, Москва, 15 февраля 2021

Серый рынок Черного моря

Автор: Щукин Алексей

Градостроительный беспредел на курортах

Власти пытаются остановить градостроительный беспредел в Сочи. Однако борьба с незаконным строительством еще больше разогрела местный рынок недвижимости. В прошлом году новостройки Сочи сильно подорожали, цены приблизились к московским

Рынок новостроек Сочи оказался одним из бенефициаров COVID-кризиса. Переход на удаленную форму работы и невозможность выехать за границу привлекли на курорт рекордное число россиян, часть из них инвестировала в строящееся жилье. В сочетании с льготной ипотекой это вызвало аномально высокий рост цен - почти на 40% за год.

Еще одним фактором, подстегнувшим цены, стали ограничения на строительство. Они были введены местными властями, чтобы победить градостроительный хаос, длящийся на курортах Краснодарского края уже два десятилетия. В регионе сотни новостроексамостроев, которые были возведены без разрешений на строительство. Власти сносят самые одиозные незаконные постройки и пытаются изменить градостроительную политику во всем курортном регионе.

Почти столичные цены

Сочи оказался всероссийским лидером по росту цен на новостройки. По данным сервиса "Авито Недвижимость", цены на строящееся жилье выросли здесь в 2020 году на 39%, средняя цена увеличилась до 141 тыс. рублей за квадратный метр. Практически такой же рост был зафиксирован сочинской консалтинговой компанией Macon для прибрежного кластера курорта, там средневзвешенная цена составила по итогам года 216 тыс. рублей за квадратный метр. Это сравнимо со столичными ценами: по данным "БестНовострой", средняя стоимость квадратного метра жилья комфорт-класса в Москве составляет сейчас 202 тыс. рублей за квадратный метр.

Сравнима с самыми дорогими новостройками Москвы и сочинская элитная недвижимость: ее средняя цена составила 943 тыс. рублей за квадратный метр. Наиболее сильно подорожавшим сегментом оказалась недвижимость бизнес-класса, которая выросла в цене на 68%. "Сочинские новостройки с качественными документами, которые я отслеживаю, подорожали на 50-80 процентов, - говорит частный инвестор и риелтер Анна Моисеева. - Минимальный сочинский бюджет? За три миллиона в Сочи можно купить небольшую студию в 30 квадратных метров. Но она не порадует вас: далеко от моря, невысокое качество здания, горная улица с плохим асфальтом и без тротуара, куда трудно заехать. За шесть миллионов можно купить небольшую студию в спальном районе города, тоже не на море. Центр города, понятно, дороже".

Скачок цен стал следствием нескольких факторов. Введение удаленной работы и невозможность выехать за границу вызвали аномальный приток людей в Сочи. Желающих поработать или просто пожить около моря среди пальм в феврале, в низкий сезон, столько же, сколько обычно приезжает в мае. Маховик цен раскрутило и введение правительством льготной ипотеки со ставкой 6,5% годовых. Интересно, что вторичный рынок Сочи, на который не распространяется льготная ипотека, за год почти не вырос в цене: плюс шесть процентов.

Однако резкий рост цен там начался еще до ковидной эпохи и льготной ипотеки. Генеральный директор компании Macon Илья Володько замечает, что было несколько этапов роста популярности курорта и, как следствие, роста цен на жилье: "Сочинская недвижимость дорожает с 2015 года. Сначала на это повлияла Олимпиада, под которую была мощно развита инфраструктура города. Плюс Сочи за счет горнолыжной

Красной Поляны стал круглогодичным курортом. После событий на Украине за границу перестали ездить силовики и часть госслужащих, они стали ездить в Сочи. Этот тренд постепенно нарастал, с 2018 года пошло сильное подорожание, так как пришли инвесторы, которые уже хотели сыграть на росте цен. В этом году тренд был усилен фактором ковида".

Покупатели новостроек в Сочи должны быть готовы к нескольким моментам. Первый: сочинские новостройки - весьма специфический продукт. Если в Москве уже произошла "продуктовая революция" на рынке жилья и девелоперы активно совершенствуют планировки, благоустройство территорий, отделку мест общего пользовании, качество строительства, то сочинские застройщики этот этап не прошли. "Ключевой фактор для Сочи - стремление получить максимум продаваемых площадей с земельного участка. Даже в недешевом доме может быть один лифт на 12 этажей и 150 квартир. И квартиры-пеналы, где от двери до окна - 12 метров", - говорит эксперт по недвижимости Алексей Алешко.

Другая особенность рынка новостроек Сочи: он серый. "Я нашел всего один проект, где квартиры продаются через эскроу-счета. По закону о долевом строительстве продается примерно десять процентов новостроек. Остальное - всякие суррогаты: предварительные договоры и прочее. И для сочинского рынка норма, когда по договору ты платишь лишь 40-50 процентов, а остальное наличными", - говорит директор по маркетингу и продажам компании "РКС Девелопмент" Александр Коваленко.

"Трудно представить, что нынешний аномальный рост цен продолжится.

Скорее всего, будет стагнация или откат. Причем я прогнозирую, что купившие по нынешним ценам не смогут не только заработать, но и продать по той же цене. Новые покупатели также будут настроены на новостройки с льготной ипотекой. С другой стороны, в Сочи уже несколько лет все говорят, что рынок перегрет. Но цены продолжают расти", - говорит сочинский риелтер.

"Жэпэ" на землях ИЖС

Власти Сочи не обращают внимания на серые схемы в девелопменте. Это можно понять: в городе много просто незаконного, черного строительства. В таких условиях открывать еще один фронт борьбы и сильно закручивать гайки власти боятся. Вариантов нелегального девелопмента очень много: строительство без разрешений, разного рода пристройки и надстройки. Можно выделить три схемы, которыми Сочи обогатил рынок нелегального девелопмента России.

Схема первая: лодочные домики. На береговой линии на участках, предназначенных для строительства эллинга для хранения яхт и лодок, строятся полноценные коттеджи и таунхаусы для постоянного проживания. Таких проектов немного, поскольку мало подходящей земли, а схема слишком уж наглая: объекты на береговой линии видны всем.

Схема вторая: надстройка гаражей.

Гаражный кооператив надстраивается несколькими этажами сверху. Такие постройки незаконны, их невозможно оформить в собственность, но люди годами в них живут. Надстройки над гаражами можно встретить в разных городах России. Но только в Сочи это делают с особым цинизмом: над гаражом легко могут построить три, четыре и даже пять этажей. Таких кентавров "гараж-дом" здесь сотни, как минимум.

Наконец, третья схема: строительство многоквартирного дома на землях ИЖС (индивидуальное жилищное строительство). Покупается небольшой участок площадью четыре-пять соток с дачным домиком. Он сносится, а на его месте возводится пяти-восьмиэтажный дом с квартирами. Естественно, без каких-либо разрешений на строительство. По коррупционным каналам здание подключается к коммуникациям.

У такой схемы есть целый спектр негативных последствий для города. Дома не имеют парковок, такие застройщики не делают никаких вкладов в развитие социальной инфраструктуры, не платят налоги. В городе и так не хватает электричества, воды и мощностей канализации, и новые проекты еще больше нагружают сети и разбалансируют их работу, а ведь в районах малоэтажных домов сети не рассчитаны на подобную нагрузку. Таких многоквартирных зданий в Сочи сотни.

Ключевой элемент последней схемы - сочинское ноу-хау оформления незаконно построенной недвижимости через суд. Суды, действующие в контакте с девелоперами, "заступаются" за покупателей квартир в домах, построенных на землях ИЖС или в дачных товариществах, и разрешают ввести дом в эксплуатацию и оформить недвижимость в собственность. В большинстве случаев покупатель жилья получает не квартиру, а "жэпэ" - жилое помещение. Это еще одно сочинское ноу-хау.

"Восемьдесят процентов построенного в Сочи за последние двадцать лет - это жилье, введенное через суд. Со схемой начали бороться лет пять назад, один судья из Адлера в бегах. В целом понятно, что незаконное строительство в Сочи базировалось на коррумпированных судах. Сейчас схема сломана, но еще есть застройщики, которые надеются, что им все-таки удастся оформить свои постройки таким образом", - говорит сочинский архитектор.

"Какие документы? У меня дядя депутат!"

Почему именно в Сочи возник градостроительный беспредел невиданных для России масштабов? Есть несколько объяснений. Во-первых, южная специфика. "В России чем южнее, тем больше коррупции", - шутит московский федеральный застройщик. Причем в силу разных причин сочинский рынок не консолидирован, на нем присутствуют сотни частных застройщиков и компаний.

Не консолидирована и административная рента. Если в Москве еще в начале 1990-х префектуры потеряли градостроительные полномочия и все было сконцентрировано на уровне правительства столицы, то в Сочи картина намного более пестрая: есть масса кланов со своими связями. Причем связи на разных уровнях - в столице региона Краснодаре, в местной администрации, в прокуратуре, судах и т. д. Несколько лет назад на вопрос корреспондента "Эксперта" о наличии проекта и согласований частный сочинский застройщик возмущенно ответил: "Какие документы? У меня дядя депутат!" Многие годы хаотичная застройка устраивала всех игроков.

Неслучайно Сочи является одним из лидеров по отставкам и уголовному преследованию местных чиновников.

Наиболее резонансной была спецоперация апреля 2018 года, когда в течение двух дней силами 500 сотрудников правоохранительных органов (МВД, ФСБ, Следственный комитет и Росгвардия) было проведено 97 обысков и задержаны 15 человек. В числе задержанных оказались два известных в Сочи застройщика - Вартан Татулян и Эдуард Саакян. Были сняты со своих постов и задержаны целая группа чиновников, включая нескольких заместителей мэра Сочи.

В числе обвинений - получение взяток от застройщиков за выдачу разрешений на строительство и незаконное подключение домов к водоснабжению, ввод недостроенных зданий в эксплуатацию.

Во-вторых, слишком большой спрос на курортную недвижимость. Частные инвестиции хлынули в регион, но были сконцентрированы в небольших кластерах: Сочи, Анапа, Геленджик. В Сочи немного возможностей для строительства: с одной стороны тут море, с другой - горы. Альтернативным путем развития курортов могло стать растягивание Большого Сочи и Анапы с созданием новых очагов строительства. Этот путь потребовал бы политической воли и инвестиций на развитие новых территорий. При инерционном пути инвестиции хлынули в узкое горлышко, это вызвало резкий рост этажности застройки и высокую рентабельность. Высокие прибыли девелоперов подхлестнули коррупцию: чиновникам, застройщикам и судьям было ради чего рисковать.

В-третьих, большинство покупателей в Сочи - приезжие. Они незнакомы с местным рынком, но зато за несколько дней отдыха попадают под очарование курорта: море, пальмы, вино. И тут их начинают "грузить" риелтеры: "Все здания в Сочи вводятся по суду. Люди в них спокойно живут. Не волнуйтесь! Это норма для Сочи". Так как качественного предложения в Сочи очень мало, многие покупатели соглашались на покупку новостройки без документов. Тем более что дисконт за риск был на уровне 40-50% от рыночной цены качественных проектов и другого способа купить жилье за 1,5-2 млн рублей не было.

В-четвертых, неожиданно сказался фактор Олимпиады. "Перед Олимпиадой, примерно в 2010 году, в Сочи была ликвидирована вся система градостроительного регулирования. Муниципалитет потерял все полномочия, они были переданы на региональный уровень. Это стало спусковым крючком: за крупными проектами из Краснодара и Москвы еще реально уследить, а за массой мелких - невозможно, - рассказывает член-корреспондент Международной академии архитектуры (отделение в Москве, МААМ) Дмитрий Наринский. - Тогда перешли на режим: "Приехал большой начальник и все на месте решил". Работа вне правил стала правилом. Олимпиада оказалась разрушительной для градостроительной деятельности".

Зачистка побережья

Масштабная незаконная застройка в Сочи началась в 2009-2010 годах. Власти это разглядели только в 2013-м, тогда у мэрии появился список зданий - 628 домов, которые планировалось снести. Массированного сноса не получилось: перед Олимпиадой ссориться с сочинцами власти не захотели.

Новую атаку на самострои власти Сочи предприняли в 2018 году. Список незаконных строений состоял уже из 597 объектов, из них 54 - многоэтажки. В их числе был, например, жилой комплекс "Солнечный пляж" на Белорусской улице: три 12-этажные башни на 400 квартир были построены на землях ИЖС в считаных метрах от моря, да еще и на глиссаде аэропорта Адлера. Несмотря на то что по всем проектам были судебные решения о сносе, массированного демонтажа зданий опять не получилось. В большинстве зданий квартиры были распроданы, и жильцы, защищая свою недвижимость, вставали живым щитом вокруг домов.

В ответ на митинги покупателей из самостроев вице-премьер Виталий Мутко объявил о необходимости осторожного подхода: "Если мы видим, что дом построен и в нем давно живут люди, что у него не все гладко с разрешительной документацией и планами застройки территории, но дом безопасен для проживания, то, возможно, это будет основанием для гуманного разрешения вопроса". Интересно, что в Московской области в 2012 году власти проявили жесткость и в присутствии прессы показательно снесли пятиэтажный самострой. Сорок семей остались без купленных квартир, но волна незаконного строительства после этой акции устрашения сразу прекратилась.

У нерешительности властей в вопросе сноса есть и экономическая причина. "Представьте шестиэтажку на 25-30 квартир, ее площадь около тысячи "квадратов". На снос нужны деньги: снос, вывоз мусора и его захоронение будут стоить порядка шести тысяч рублей за квадратный метр. То есть снести один такой дом обойдется в шесть миллионов рублей, - объясняет экономику сноса Илья Володько. - А если зданий полтысячи и там есть большие многоэтажки?

Тогда речь пойдет о сумме в миллиарды рублей. В местном бюджете таких денег нет". Чтобы выйти из положения, мэрия предлагает частным компаниям провести за свой счет демонтаж здания, в качестве оплаты строители смогут забрать себе земельный участок. Но такая схема экономически обоснована только для единичных участков.

Администрация города Сочи рапортует о продолжении работы по выявлению самостроев: "В 2020 году их обнаружено 229 на всей территории курорта - большинство в Адлерском районе. По 48 "самоволкам" вынесены решения судов о сносе по договорам цессии, 27 объектов уже снесено, на 14 работы ведутся". В частности, демонтируется известный самострой по адресу Курортный проспект, 71. Его застройщик получил разрешение на возведение пятиэтажного здания в 2012 году, но возвел восемь этажей. Муниципалитет подал в суд, а девелопер тем временем надстроил еще пять этажей, а потом стройка была брошена. "Массового сноса нет. Те дома, где люди уже живут, не сносят. Власти не хотят обострять обстановку. Сносят только те дома, которые еще не достроены", - говорит Анна Моисеева. Но в массовом сносе уже нет нужды: если пять лет назад в Сочи каждый год начинались сотни проектов-самостроев, то сейчас их количество упало до десятков. Девелоперы поняли, что эта схема уже не работает.

Градостроительный стоп-кран

Последние несколько лет власти региона активно пытаются развернуть градостроительную ситуацию и направить ее в правовое русло. Изменения чаще всего связывают со сменой губернатора: в 2015 году им стал Вениамин Кондратьев.

Бесконтрольная хаотичная застройка черноморских курортов Краснодарского края высотными жилыми зданиями признана ошибкой, начался поиск решения проблемы.

Запущенность ситуации потребовала применить крайне сильный инструмент: два года назад были резко ужесточены правила выдачи разрешений на строительство. Сейчас фактически остановлена выдача разрешений на строительство жилых зданий в Сочи, Анапе и Геленджике. По сути, был применен градостроительный стоп-кран.

Особенно жесткие ограничения действуют в 500-метровой прибрежной зоне. Здесь не только остановлена выдача новых разрешений на строительство, но и фактически начался пересмотр ранее согласованных проектов. В ряде проектов администрация аннулировала разрешение на строительство, в некоторых предложила девелоперам кардинально снизить технико-экономические показатели проектов.

Пятисотметровая прибрежная зона неслучайно выбрана в качестве объекта регулирования. "Пятьсот метров" появились из советской градостроительной практики - именно такими были зоны горно-санитарной охраны (ГСО). В них размещали пансионаты, гостиницы, санатории, объекты "лечебной и оздоровительной функций". "Система зон горно-санитарной охраны была отлажена в Советском Союзе, но рухнула с распадом страны. После Олимпиады спохватились, когда увидели, что идет дикая застройка санитарных зон, - рассказывает Дмитрий Наринский. - Не придумали ничего лучше, чем из беспредела, из понятийного градостроительства вернуться в Советский Союз. Конечно, правильнее было двигаться в сторону современных инструментов планирования". По мнению эксперта, пока получается плохой пересказ советской новеллы: в ГСО 1948 года было три пояса охраны, а сейчас просто "500-метровая зона".

Впрочем, понять кубанские власти можно. На тонкую настройку градостроительных инструментов, очевидно, нет времени и компетенций. Властям важнее остановить маховик бесконтрольного строительства. Весной 2019 года в градостроительный кодекс Краснодарского края ввели правило, ограничивающее высотность застройки в прибрежной 500-метровой полосе двадцатью метрами.

"Надо жестко запретить застройку там, где можно возвести курортную инфраструктуру. Это наша стратегическая задача. Мы хотим развивать экономику наших курортов, а не превращать их в спальные районы", - заявил о новых приоритетах Вениамин Кондратьев.

В 2020 году началась разработка новых генпланов Сочи, Анапы и Геленджика.

Два месяца назад в Сочи начали действовать новые правила землепользования и застройки (ПЗЗ). "Благодаря новым правилам на курорте фактически введен запрет на точечную застройку и строительство многоквартирных жилых домов в городской черте. Будет вестись только комплексная застройка", - поясняет первый вице-мэр Сочи Денис Юрковский.

С введением новых ПЗЗ и генпланов закончится этап хаотической застройки Сочи, а также Анапы и Геленджика. Новая фаза развития будет связана с комплексным освоением территорий, а этим могут заняться только крупные девелоперские компании. По словам директора архитектурной компании Genpro Даниила Катриченко, сейчас проекты для Сочи разрабатывают как минимум четыре крупных федеральных застройщика. До этого регион был практически закрыт для сторонних компаний.

Сочи оказался всероссийским лидером по росту цен на новостройки. В 2020 году средняя цена в прибрежном кластере выросла на 39% и составила 216 тыс. рублей за "квадрат"

Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 15 февраля 2021

В ожидании равновесия

Автор: Зубова Елена

Сократившееся в 2020 году предложение строящегося жилья в Петербурге будет восполнено в 2021-м новыми проектами. Рынок, по мнению экспертов, достигнет паритета спроса и предложения.

В прошлом году на первичный рынок города выведено примерно вдвое меньше новых жилых комплексов, чем годом ранее. При этом спрос был приблизительно одинаков и в 2019-м, и в 2020-м. По оценке консалтингового центра "Петербургская недвижимость", за прошедший год объем предложения сократился на 30% - до 3,1 млн м2 (снижение на 1,3 млн м2). И второе важное следствие - рекордный за десятилетие рост цен (почти на 27%, до 145,4 тыс. рублей за "квадрат").

Однако в 2020 году застройщики крайне активно получали разрешения на строительство новых объектов, в том числе на свежеприобретенных земельных участках. Это позволяет рассчитывать на восстановление объема предложения к концу 2021 года.

Перспективные закупки

По данным аналитиков Rusland SP, в 2020 году девелоперы приобрели под жилищное строительство в Петербурге и Ленинградской области 312,38 га земли, что в 10 раз больше, чем в 2019-м.

Партнер Rusland SP Дмитрий Лехмус называет несколько факторов, которые сподвигли девелоперов на глобальные покупки.

"В 2018-2019 годах темпы приобретения участков замедлились в связи с переходом на эскроу-счета. Это привело к сокращению предложения, - объясняет он. - При этом благодаря программе льготной ипотеки и низким ставкам по депозитам вырос спрос на квартиры, а также цены. Все это привело к взрывному увеличению спроса на участки со стороны девелоперов, которые начали активно пополнять земельный банк".

И если еще год назад застройщики неохотно приобретали участки без разрешительной документации, то в 2020-м смели все, что возможно, отмечает Дмитрий Лехмус.

"Порой это происходило без подготовленных документов и в некорректных зонах. Покупали также объекты под реконструкцию", - добавляет он.

По оценке директора группы "Аквилон" Виталия Коробова, на приобретенных в 2020 году площадях можно построить порядка 4 млн м2 жилья. "Теоретически такой объем должен восполнить предложение, которое сильно сократилось за последние 2 года. Однако не все новые участки имеют готовую исходно-разрешительную документацию. Соответственно, старт проектов может быть перенесен на 1-2 года", - уточняет он.

Представитель застройщика "Мегалит - Охта Групп" и директор по маркетингу и продажам корпорации "Мегалит" Андрей Кириллов отмечает, что предполагаемый объем строительства на новых территориях - "достаточный показатель, способный удовлетворить потребительский спрос в течение нескольких лет".

Самым крупным приобретателем выступила "Группа ЛСР". Она купила 150 га на намыве, а также участки в Василеостровском и Московском районах. Активно скупала землю Setl Group - на Васильевском острове, на Лиговском проспекте, в Стрельне. Несколько участков в разных районах города приобрела Bonava. В Ленобласти большим количеством земли запаслась ГК "ПИК".

Маячат новые города

Уже в декабре застройщики начали выводить на рынок новые проекты - с прицелом на продажи в 2021 году.

Так, уже стартовали продажи в ЖК Parkolovo группы "ЦДС" - новом микрорайоне на 20 тысяч жителей.

Также застройщик приступил к строительству в Новосаратовке во Всеволожском районе Ленобласти квартала "Город Первых" общей площадью около 900 тыс. м2. Это первая очередь масштабной застройки, которая рассчитана на возведение 4,5 млн м2 недвижимости (жилье и социальные объекты).

В ЦДС рассчитывают, что по завершении там смогут проживать 300 тысяч человек. Соответственно, деревня Новосаратовка станет большим городом, как это уже произошло с Мурино.

Также новые проекты на рынок вывели компании "Красная стрела", "Полис Групп", "Аквилон", " Евроинвест Девелопмент", Legenda Intelligent Development и др. Всего, по данным КЦ "Петербургская недвижимость", в январе открылись продажи в ЖК общей площадью 540 тыс. м2.

В течение года ожидается довольно много премьер. При этом компании "ЮИТ", "Аквилон", RBI, Legenda, "Еврострой", ГК "КВС" готовятся вывести на рынок сразу несколько новых жилых комплексов.

В первом квартале "Аквилон" готовится открыть продажи в Кудрово. Компания "Л1" собирается вывести два объекта бизнес- класса на юге города.

Среди масштабных начинаний в Ленобласти - застройка бывшего аэродрома Ржевка. "Группа ЛСР" собирается начать строительство в текущем году и за 10 лет возвести около 1 млн м2 жилья.

Баланс на подходе

Значительное количество новых проектов позволяет рассчитывать на восстановление баланса между спросом и предложением, полагает Виталий Коробов.

Это касается не только Петербурга. "За последний год цена квадратного метра жилой недвижимости в Ленобласти значительно выросла. Одна из причин - превышение спроса над предложением. В этом году стартуют и набирают обороты несколько крупных проектов, которые смогут в перспективе выровнять кривые спроса и предложения и сделать жилье более доступным", - отмечает заместитель председателя правительства региона Михаил Москвин.

В то же время скорого восстановления не получится, полагают эксперты. Скорее всего, это произойдет не раньше четвертого квартала 2021 года.

Как объясняет Андрей Кириллов, девелоперам требуется время для подготовки, а если программа льготной ипотеки свернется (пока она продлена до конца июня), почти неизбежен некоторый спад спроса - продажи могут просесть на 15%.

Директор по маркетингу ГК "Ленстройтрест" Ян Фельдман тоже сомневается в скором восстановлении паритета. По его мнению, вряд ли рынок пополнится новыми объектами в достаточном количестве, и невысокий объем предложения сохранится и в 2021 году.

"Предложение будет расти, но очень сдержанными темпами. Большинство игроков рынка продолжают реализацию текущих проектов. Старты продаж связаны преимущественно с началом строительства новых очередей. Одного года явно мало для того, чтобы изменить ситуацию", - резюмирует он.

**Похожие сообщения:**

[**https://www.dp.ru/a/2021/02/15/V\_ozhidanii\_ravnovesija/**](https://www.dp.ru/a/2021/02/15/V_ozhidanii_ravnovesija/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 16 февраля 2021, Равновесия нет: петербургские новостройки далеки от баланса спроса и предложения**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/ravnovesiya-net-peterburgskie-novostroyki-daleki-ot-balansa-sprosa-i-predlojeniya/)

[**КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, Равновесия нет: петербургские новостройки далеки от баланса спроса и предложения**](https://ktostroit.ru/news/303286/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 16 февраля 2021, Равновесия нет: петербургские новостройки далеки от баланса спроса и предложения**](https://stnews.ru/sankt-peterburg/87902-ravnovesiya-net-peterburgskie-novostroyki-daleki-ot-balansa-sprosa-i-predlozheniya.html)

[**MSN (msn.com), Москва, 16 февраля 2021, Равновесия нет: петербургские новостройки далеки от баланса спроса и предложения**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/равновесия-нет-петербургские-новостройки-далеки-от-баланса-спроса-и-предложения/ar-BB1dIeCO)

[**Мысли-не-мысли (mislinemisli.top), Киев, 16 февраля 2021, Равновесия нет: петербургские новостройки далеки от баланса спроса и предложения**](http://mislinemisli.top/item/159010-ravnovesiya-net-peterburgskie-novostroyki-daleki-ot-balansa-sprosa-i-predlozheniya)

Амурская служба новостей (asn24.ru), Благовещенск, 15 февраля 2021

Амурчане положили в банки около 121 миллиарда рублей

Сумма выросла на 11 % за год.

Общая сумма привлеченных банками средств амурчан за год выросла более чем на 11 %, составив к 1 января 2021 года около 121 млрд рублей. Этому способствовали рост рублевых вкладов и развитие проектного финансирования жилищного строительства, сообщает Банк России.

Объем рублевых вкладов увеличился с 103 до 114 млрд рублей. На их долю в общем объеме вкладов приходится 94 %.

- В течение прошлого года амурчане придерживались сберегательной модели поведения и продолжали хранить деньги во вкладах и на депозитных счетах банков - участников Системы страхования вкладов. Сегодня это самый надежный способ сохранения денег. При наступлении страхового случая, например, отзыва лицензии у банка, его вкладчики автоматически получают право на возмещение в размере до 1,4 млн рублей, - пояснил начальник экономического отдела отделения по Амурской области Дальневосточного ГУ Банка России Алексей Боткин.

Смягчение условий ипотечного кредитования в прошлом году способствовало развитию проектного финансирования жилищного строительства, что привело к росту остатков на счетах эскроу с 2,6 до 2,7 млрд рублей за год.

С 1 октября 2020 года расширились гарантии, предоставляемые Системой страхования вкладов. Если на счетах вкладчиков оказались средства от продажи жилья, наследство, социальные выплаты или субсидии, а также страховые выплаты по возмещению ущерба жизни, здоровью и имуществу или выплаты по исполнению решений суда, то сумма возмещения в случае отзыва лицензии у банка увеличивается до 10 млн рублей.

Повышенная выплата производится только при условии, что деньги поступили на счет не раньше, чем за три месяца до отзыва лицензии у банка или введения моратория на выплаты по вкладам.

[**https://asn24.ru/news/economic/85687/**](https://asn24.ru/news/economic/85687/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 февраля 2021, 121 миллиард рублей за год разместили амурчане в банках**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245627072)

[**ГТРК Амур, Благовещенск, 15 февраля 2021, 121 миллиард рублей за год разместили амурчане в банках**](https://gtrkamur.ru/news/2021/02/15/143897)

[**БезФормата Благовещенск (blagoveshensk.bezformata.com), Благовещенск, 15 февраля 2021, Амурчане доверили банкам 121 миллиард рублей**](https://blagoveshensk.bezformata.com/listnews/amurchane-doverili-bankam-121/91231260/)

[**БезФормата Благовещенск (blagoveshensk.bezformata.com), Благовещенск, 15 февраля 2021, Амурчане положили в банки около 121 миллиарда рублей**](https://blagoveshensk.bezformata.com/listnews/banki-okolo-121-milliarda/91230670/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 февраля 2021, Амурчане доверили банкам 121 миллиард рублей**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245620996)

[**Амурская правда (ampravda.ru), Благовещенск, 15 февраля 2021, Амурчане доверили банкам 121 миллиард рублей**](https://ampravda.ru/2021/02/15/0102004.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 февраля 2021, Амурчане в 2020 году положили на банковские счета 121 миллиард рублей**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245620113)

[**Телепорт (teleport2001.ru), Благовещенск, 15 февраля 2021, Амурчане в 2020 году положили на банковские счета 121 миллиард рублей**](https://www.teleport2001.ru/news/2021-02-15/127641-amurchane-v-2020-godu-polozhili-na-bankovskie-scheta-121-milliard-rubley.html)

[**https://portamur.ru/news/detail/amurchane-za-god-pomestili-v-banki-bolee-milliardov-rubley/**](https://portamur.ru/news/detail/amurchane-za-god-pomestili-v-banki-bolee-milliardov-rubley/)

[**Newsmir.org, Москва, 15 февраля 2021, Амурчане за год поместили в банки более 120 миллиардов рублей**](https://newsmir.org/103288)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 15 февраля 2021, Амурчане за год поместили в банки более 120 миллиардов рублей**](https://news-life.pro/amur-obl/275444806/)

[**Мой Благовещенск (blagoveshensk.ru), Благовещенск, 15 февраля 2021, Амурчане за год поместили в банки более 120 миллиардов рублей. 15.02.2021 19:26**](https://www.blagoveshensk.ru/news/portamur/296212/)

[**Amurnews.ru, Благовещенск, 15 февраля 2021, Амурчане за год поместили в банки более 120 миллиардов рублей**](https://www.amurnews.ru/portamur/296212/)

Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 14 февраля 2021

Антон Глушков: "Такой рост цен на металл строительная отрасль переварить не в состоянии"

Резкий рост цен на металл, который весьма существенно отразился на себестоимости строительства, с первых дней находился в центре внимания Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). Казалось бы, как взаимосвязано саморегулирование, которое обеспечивает строительным компаниям доступ на рынок, и биржевые котировки на металл? Однако президент НОСТРОЙ Антон Глушков уверен, что Нацобъединение обязано активно реагировать на такие колебания рынка.

- Антон Николаевич, почему НОСТРОЙ так плотно занимается ростом цен на металл? Где саморегулирование - и где металл?

- Я уверен, что любые осложнения на строительном рынке напрямую касаются и саморегулируемых организаций, и Национального объединения строителей. Для СРО устойчивая деятельность их членов - первое условие самого существования саморегулируемой организации, а также гарантия того, что компенсационные фонды обеспечения договорных обязательств по госконтрактам не будут распечатаны.

Очевидно, что стремительный рост цен на металл, который мы наблюдали в конце 2020- начале 2021 года, создал для строителей много проблем. По различным позициям удорожание металла составило от 60 до 100%. В связи с этим мы прогнозируем увеличение стоимости строительства объектов, минимум, на 7-10%,.

При этом цена контракта в ряде случаев в силу действующего законодательства не может быть увеличена, даже при таких существенных обстоятельствах как повышение закупочной цены на металл. Хотя совершенно очевидно, что увеличение стоимости металла, в зависимости от объекта, приводит к значительному увеличению себестоимости строительства. В этой связи плановая рентабельность, которая у нас предусмотрена государственным ценообразованием, будет полностью исчерпана этим увеличением цены на металл. Кроме того, мы понимаем, что сейчас началась вторая волна роста цен - это уже увеличение цены на продукцию из металла: электрические и пожарные шкафы, кабели, трубы отопления и водоснабжения, лифты и так далее. Основные потребители этой продукции - строительство и ЖКХ. Это опять приводит к росту себестоимости строительства, и фактически мы получаем ситуацию, когда строительная компания, если она не имеет возможности покрыть убыток по государственному контракту другой коммерческой деятельностью, будет вынуждена работать в убыток. А это может привести к неисполнению контракта и банкротству компании. И вот здесь наступает ответственность, в первую очередь, саморегулируемой организации - неисполненные обязательства члена СРО по госконтракту и, следовательно, обращение заказчика к компенсационному фонду СРО. Так что связь тут прямая.

Кроме того, сейчас постоянно увеличивается объем жилья, которое строится с использованием механизма эскроу счетов - на конец января он превысил 52% от общего объема строящегося жилья. Согласно требованиям застройщик, прежде, чем получить проектное финансирование, защищает в банке экономику своего проекта, тем самым фактически фиксируя все затраты. И если в дальнейшем происходит какое-то изменение стоимости, все риски, связанные с увеличением себестоимости строительства, возлагаются исключительно на строительную компанию. Она будет вынуждена ближе к финишу строительства, когда лимит кредитных средств будет исчерпан, а объект еще не завершен, использовать исключительно собственные оборотные средства и свою прибыль, чтобы завершить строительство. В противном случае она нарушит условия договора кредитования с банком, а увеличить объем кредитования банка уже по начатым проектам практически невозможно. Это, опять же ставит под угрозу договорные обязательства, может привести к банкротству строительных компаний и появлению новых обманутых дольщиков.

Мы довольно часто слышим, что цена жилья в 2020 году также росла, поэтому в росте цен на металл и прочие строительные материалы нет ничего страшного - строители могут использовать сейчас прибыль 2020 года. Но это не совсем корректно, поскольку та прибыль в 2020 году и осталась, и ее никоим образом нельзя завести на новые объекты 2021 года. У нас мало того, что ведется раздельный учет средств на каждый строящийся объект - у нас теперь для каждого объекта формируется свой специализированный застройщик. Он ведет свои финансовые действия в рамках конкретного объекта строительства, цена которого фиксирована, и пересмотреть или изменить ее, даже с учетом изменяющихся сметных индексов, практически невозможно.

Конечно, ситуация с металлом очень наглядно показала, что нужно оперативно пересчитывать индексы цен, хотя бы на объекты госзаказа - и Главгосэкспертиза обещала это сделать. Но учесть новые индексы цен, которые еще нужно разработать и привести в соответствие с рынком, можно будет только на новых объектах, после того, как проект пройдет экспертизу на достоверность сметной стоимости. То есть, это те объекты, которые будут торговаться через 3-4 месяца. А вот сметы тех объектов, которые уже прошли экспертизу в 2020 году, не могут быть пересчитаны с учетом увеличения стоимости стройматериалов. И это не говоря о тех объектах, которые находятся в разной стадии строительства - это триллионы рублей в одних только бюджетных стройках, и на каждой произойдет повышение себестоимости строительства.

Поэтому, конечно, мы встревожены - и НОСТРОЙ, и СРО. Любая саморегулируемая организация напрямую заинтересована в защите строительных компаний, потому что это безопасность финансового положения членских организаций. Нарушение этой безопасности может привести к выплатам из компенсационного фонда СРО. И это не потенциальная угроза, а вполне реальная.

- В Совете Федерации недавно прошло обсуждение роста цен на металл. Что думают сенаторы на этот счет и что собираются делать?

- Они поддерживают наши предложения, которые состоят в следующем: первое - быстрая актуализация госрасценок в соответствии с фактическими ценами на рынке. Второе - это возможность разовой индексации цен в заключенных контрактах. Главное - найти правовую конструкцию, которая поможет заказчику изменить твердую цену с учетом резкого удорожания металла. И третье - найти механизмы, чтобы обеспечить металлом внутренний рынок. Могу сказать, что сенаторы очень удивились разнице в цене металла, которая должна была сложиться из-за мировой конъюктуры и реальной цены на внутреннем рынке. Они считают, что это несоразмерные изменения. Сенаторы затребовали соответствующие расчеты, и в зависимости от тех выводов, которые они сделают, может быть, появится предложение квотировать продажу металла.

Возможно, это не очень популярное мера с точки зрения мировой конъюктуры и производителей, поскольку заставляет определенную часть продукции реализовывать на внутреннем рынке, но это должно привести к снижению стоимости металла. Либо это может быть повышение экспортных пошлин на металл, чтобы регулировать цены на внутреннем рынке. В любом случае, это будет сигнал металлургам и рынку, что их повышение цены не смогло пройти незамеченным. Потому что такое резкое повышение цены строительная отрасль не в состоянии переварить без ущерба для себя. И поэтому все разговоры, что такое повышение пройдет незаметно, что это маленькая величина в общем росте цены строительства - несостоятельны.

Но я надеюсь, что в результате, в том числе, и нашей деятельности, последние пять дней мы наблюдаем и биржевое, и фактическое снижение рыночных цен на металл. Сейчас снижение цены на различные сортаменты металла составляет от 7 до 10%. Это не может не радовать, хотя до исходной цены металл, конечно, не подешевеет.

Лариса Поршнева

[**http://ancb.ru/publication/read/10789**](http://ancb.ru/publication/read/10789)

**Похожие сообщения:**

[**Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 15 февраля 2021, Антон Глушков: Рост цен на металл угрожает компфондам строительных СРО**](http://sroportal.ru/publications/anton-glushkov-rost-cen-na-metall-ugrozhaet-kompfondam-stroitelnyx-sro/)

[**Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 15 февраля 2021, Антон Глушков: "Такой рост цен на металл строительная отрасль переварить не в состоянии"**](https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=20892)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 15 февраля 2021, Антон Глушков: "Такой рост цен на металл строительная отрасль переварить не в состоянии"**](https://stnews.ru/rossiya/87791-anton-glushkov-takoy-rost-cen-na-metall-stroitelnaya-otrasl-perevarit-ne-v-sostoyanii.html)

Om1.ru, Омск, 14 февраля 2021

Новые условия льготной ипотеки предлагают ввести в России

Депутаты Госдумы РФ предлагают частями вносить первоначальный ипотечный взнос.

С такой инициативой выступил депутат Госдумы, глава фракции "Справедливая Россия" Сергей Миронов.

"Я не большой сторонник ипотеки, но поскольку правительство не готово развивать альтернативные формы финансирования жилищного строительства, отказываться от льготной ипотеки рано. На первых порах программой воспользовались в основном те, у кого сразу были деньги на первый взнос. Сворачивать программу сейчас нельзя, поскольку это лишит надежды купить свое жилье тем, кому пришлось копить на первый взнос по ипотеке", - сказал Сергей Миронов.

Политик отметил, что есть простые способы сделать ипотеку еще доступнее.

"Можно значительно упростить ипотечным заемщикам жизнь, если разрешить пополнять эскроу-счета частями. Это позволит значительно уменьшить тело кредита и, соответственно, уменьшить ежемесячный платеж или срок кредита", - сказал он.

Главная новость по теме

Ипотека с господдержкой: как приобрести квартиру мечты в Новосибирске?

Сергей Миронов привел пример:

"Если до сдачи дома остается год, а ежемесячный платеж по ипотеке составляет 20 тыс. рублей, то за это время можно дополнительно накопить 240 тысяч, почти четверть миллиона, а это существенная часть стоимости квартиры. Иными словами, я предлагаю разрешить россиянам открывать кредитные обязательства в момент сдачи дома, а до этого времени копить на эскроу-счете средства, которые станут первым взносом, чтобы долговое обязательство возникало только при сдаче дома. Большинство россиян сможет значительно уменьшить тело кредита и облегчить условия его погашения", - объяснил Сергей Миронов.

По его словам, такая схема будет выгодна в том числе застройщикам, поскольку она подстегнет спрос на жилье.

"Против будут только банки, но давайте определимся: мы хотим помогать россиянам или банкам? В таком виде, с учетом моих предложений, программа льготной ипотеки под 6,5% имеет все шансы достичь заявленных социальных целей, сделать жилье доступнее для большего числа россиян, чем сейчас", - заключил он.

Ранее в Центробанке призвали постепенно сворачивать программу льготной ипотеки, поскольку она привела к росту цен на жилье, "перегрела" рынок и не достигает заявленных социальных целей. Программу предлагалось сохранить только в регионах со сложной ситуацией на рынке жилья.

Напомним, программа льготной ипотеки действует в России до 1 июля 2021 года. Любой гражданин имеет право оформить кредит на жилья с максимальной процентной ставкой 6,5% годовых. Максимальный срок - до 20 лет. При этом оформить льготную ипотеку можно только на жилье в новостройках. При оформлении необходимо внести первоначальный взнос от 15-20% от стоимости квартиры.

[**https://www.om1.ru/realty/news/221278-novye\_uslovija\_lgotnojj\_ipoteki\_predlagajut\_vvesti\_v\_rossii/**](https://www.om1.ru/realty/news/221278-novye_uslovija_lgotnojj_ipoteki_predlagajut_vvesti_v_rossii/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Омск (omsk.bezformata.com), Омск, 14 февраля 2021, Новые условия льготной ипотеки предлагают ввести в России**](https://omsk.bezformata.com/listnews/usloviya-lgotnoy-ipoteki-predlagayut/91226357/)

[**Gorodskoyportal.ru/omsk, Омск, 14 февраля 2021, Новые условия льготной ипотеки предлагают ввести в России**](http://gorodskoyportal.ru/omsk/news/realty_news/67924116/)

[**http://realtai.ru/news/dolshchikam-predlagayut-razreshit-perechislyat-dengi-na-eskrou-scheta-chastyami**](http://realtai.ru/news/dolshchikam-predlagayut-razreshit-perechislyat-dengi-na-eskrou-scheta-chastyami)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 15 февраля 2021, Дольщикам предлагают разрешить перечислять деньги на эскроу-счета частями**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/dolshchikam-predlagayut-razreshit-perechislyat-dengi-na-eskrou-scheta-chastyami/)

[**Sibdom.ru, Красноярск, 15 февраля 2021, Дольщикам предлагают разрешить перечислять деньги на эскроу-счета частями.**](https://nsk.sibdom.ru/news/16085/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 февраля 2021, Дольщикам предлагают разрешить перечислять деньги на эскроу-счета частями**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245620376)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 14 февраля 2021

Плохой январь: на фоне второй волны и праздников продажи новостроек упали

Автор: Никифоров Павел

По данным петербургского управления Росреестра, в январе 2021-го девелоперы зарегистрировали 4,6 тыс. договоров долевого участия. Это на треть меньше, чем год назад - 5,9 тыс. ДДУ. Падение по сравнению с 2019-м еще значительнее - минус 45,6%.

Снизились и объемы "живых" денег, которые девелоперы получают, продавая жилье по старым правилам. Это связано еще и с тем, что количество эскроу растет. Сейчас в Петербурге действуют 256 разрешений на строительство, по которым возводится 9,6 млн м2 жилья. Из них по 115 проектам (4 млн м2) предусмотрено использование счетов эскроу. Год назад, в январе 2020 года, действовало 291 РНС на 11 млн м2 жилья, а по эскроу реализовывалось лишь 45 проектов на 1,5 млн м2.

Главное различие между схемами - по старым правилам средства поступают на прямую на счет девелоперов, а по вступившим в силу полтора года назад новым - через эскроу счета (деньги замораживаются на счете в банке до завершения строительства). А возведение жилого комплекса ведется за счет банковского финансирования.

Так, по данным "Единой информационной системы жилищного строительства" Минстроя РФ (ЕИСЖС), год назад в январе 2020 года девелоперы реализовали 4 тыс. квартир общей площадью 169,6 тыс. м2 на общую сумму 19,9 млрд рублей. В январе 2021 года цифры упали почти на треть: 2,7 тыс. квартир площадью 114,7 тыс. м2. При этом выручка упала всего на 18% - 16,5 млрд рублей. Произошло это за счет роста стоимости жилья. Если год назад, 1 м2 стоил 115,2 тыс. рублей, а квартира - 4,9 млн, то сейчас средняя стоимость квадрата составила 143,1 тыс. рублей, при этом средняя стоимость квартиры - 6,1 млн рублей.

Лидеры среди застройщиков остались прежними. В январе больше всего заработал холдинг Setl Group. Он продал 55,1 тыс. м2 на 7,7 млрд рублей. На втором месте с большим отставанием Группа ЛСР, которая реализовала всего 9,7 тыс. м2 на 1,5 млрд. На третьем месте неожиданно оказался ПИК - 8,4 тыс. м2 на 1,1 млрд рублей. На четвертом и пятом месте группы Аквилон (5,3 тыс. м2) и ЦДС (3,9 тыс. м2), которые выручили 0,8 и 0,6 млрд рублей соответственно. Если сравнивать с прошлыми годами, то больше всего в январе выручка упала у ЛСР (1,5 млрд рублей в 2021 году) - в 2020 году застройщик заработал 3 млрд рублей, а в 2019 - 2,5 млрд рублей. Падают доходы по старым правилам и у группы Эталон - 1,4 млрд рублей в 2019 году, 1,2 млрд рублей в 2020 и лишь 0,4 млрд рублей в этом январе. Впрочем, у компании почти половина объектов сейчас продается через эскроу счета. А вот Setl Group удалось нарастить продажи по сравнению с прошлым годом почти вдвое, если в 2020 году январская выручка составляла 4,7 млрд рублей, то в 2021 - уже 7,7 млрд рублей.

Кстати, парадоксально, но в Москве, по данным "Пульса продаж новостроек", сделки не сократились: всего было реализовано 3 556 квартир, что почти повторяет результат прошлого предкризисного января - 3 561 шт. Доля сделок с применением эскроу составила 63%. В январе традиционно происходит затишье после активного декабря. Эта ситуация повторяется ежегодно, и не стоит судить по ней о тенденциях года.

"В целом с учетом того, что за 2020 год предложение жилья в Санкт-Петербурге и Ленобласти сократилось на 30%, снижение уровня продаж в январе всего на 17% в сравнении с тем же периодом 2019 года можно считать незначительным", - считает Ася Левнева, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО "Балтийская жемчужина". С ней согласна Юлия Ружицкая, директор по продажам "Главстрой Санкт-Петербург". "Результаты января ожидаемы и закономерны. Покупательская активность в 2020 году находилась на аномально высоком уровне за счет экономической нестабильности и низкой ипотечной ставки. Поэтому снижение в первые месяцы в сравнение с концом года не является показательным. Сегодня покупатель понимает, что у него есть время для принятия решения, льготная ипотека действует до конца июня", - говорит она.

"Январь из-за новогодних праздников традиционно является не самым удачным в плане продаж месяцем. Но, вопреки ожиданиям, план по продажам в январе этого года был перевыполнен в два раза", - радуется Надежда Калашникова, директор по развитию Л1.

Ипотека с господдержкой по-прежнему остается основным драйвером спроса, поэтому показатели в первом квартале 2021 года будут немного выше, чем средние показатели аналогичного периода 2019-2020 годов, предполагают участники рынка. "В дальнейшем можно ожидать постепенной стабилизации первичного рынка недвижимости", - говорит Сергей Степанов, директор по продажам компании "Строительный трест".

В целом остаются актуальными тенденции, сформированные в прошлом году. "Сокращается в общем объеме предложение, так как оно не успевает обновляться из-за перехода на эскроу. Сегодняшняя статистика говорит о том, что вместо 3-4 проектов, "выпадающих" по старым правилам, приходит только один по новым. Одновременно растет и себестоимость строительства", - сетует директор по маркетингу Legenda Всеволод Глазунов.

При этом на фоне снижения спроса не так активно росли и цены. Так, по данным КЦ "Петербургская Недвижимость" (Setl Group), за январь стоимость строящегося жилья выросла всего на 0,7% до 145,8 тыс. рублей за м2. Рост цен в сегменте бизнес составил 1,8% до 229,7 тыс. рублей, в элитном сегменте +1,9% за месяц до 397,4 тыс. рублей/м2. "В 2021 году мы ожидаем роста цен, но не такими темпами, как в 2020-м. В текущем году вектор изменения показателя цены от месяца к месяцу будет связан со следующими факторами: динамикой покупательской активности, с объемом предложения на рынке, стратегией реализации застройщиками квартир в проектах", - говорит Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга КЦ "Петербургская Недвижимость".

[**https://www.dp.ru/a/2021/02/14/Plohoj\_janvar\_\_Na\_fone\_vt/**](https://www.dp.ru/a/2021/02/14/Plohoj_janvar__Na_fone_vt/)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 14 февраля 2021, Плохой январь: на фоне второй волны и праздников продажи новостроек упали**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/плохой-январь-на-фоне-второй-волны-и-праздников-продажи-новостроек-упали/ar-BB1dFEHZ)

Комсомольская правда (krsk.kp.ru), Красноярск, 13 февраля 2021

В Якутске цены на недвижимость подросли на 30 процентов

Автор: Ильинская Ольга

На начало 2021 года стоимость одного квадратного метра в среднем составила 106,5 тысяч рублей

В Якутске цены на недвижимость подросли на 30 процентов. На начало 2021 года стоимость одного квадратного метра в среднем составила 106,5 тысяч рублей. Об этом сообщили Павел Кылатчанов, министр строительства Республики Саха (Якутия).

Глава ведомства отметил, что на рост цен повлияли новые правила привлечения средств граждан - участников долевого строительства (эскроу-счета), нехватка земельных участков обеспеченных необходимой инфраструктурой, а также кризис из-за пандемии и посредники, покупающие у застройщиков жилье с целью перепродать его гражданам.

На сегодняшний день в министерстве идет работа по развитию комплексной квартальной застройки, отвечающих современным принципам градостроительства. Это поможет урегулировать в том числе и цены на жилье. Так, в Якутске реализуют масштабный проект по застройке квартала "Воинская часть", начнут комплексную застройку квартала "Р" в Нерюнгри.

[**https://www.krsk.kp.ru/online/news/4186793/**](https://www.krsk.kp.ru/online/news/4186793/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 13 февраля 2021, В Якутске цены на недвижимость подросли на 30 процентов**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245574408)

[**http://www.debri-dv.ru/article/26915/v\_yakutske\_obyasnili\_rost\_cen\_na\_nedvizhimost**](http://www.debri-dv.ru/article/26915/v_yakutske_obyasnili_rost_cen_na_nedvizhimost)

[**Дебри-ДВ (debri-dv.com), Хабаровск, 14 февраля 2021, В Якутске объяснили рост цен на недвижимость**](http://debri-dv.com/article/26915/v_yakutske_obyasnili_rost_cen_na_nedvizhimost)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 14 февраля 2021, В Якутске фиксируется рост цен на недвижимость**](https://news-life.pro/sakha/275340453/)

[**Vestiregion (vestiregion.ru), Владивосток, 14 февраля 2021, В Якутске фиксируется рост цен на недвижимость**](http://vestiregion.ru/2021/02/14/v-yakutske-fiksiruetsya-rost-cen-na-nedvizhimost/)

[**Russia24.pro, Москва, 14 февраля 2021, В Якутске фиксируется рост цен на недвижимость**](https://russia24.pro/yakutsk/275340453/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 февраля 2021, В Якутске объяснили рост цен на недвижимость**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245589605)

[**Gorodskoyportal.ru/vladivostok, Владивосток, 13 февраля 2021, В Якутске фиксируется рост цен на недвижимость**](http://gorodskoyportal.ru/vladivostok/news/news/67913574/)

[**Yktimes.ru, Якутск, 13 февраля 2021, Павел Кылатчанов объяснил рост цен на недвижимость в Якутске**](http://www.yktimes.ru/новости/pavel-kyilatchanov-obyasnil-rost-tsen-na-nedvizhimost-v-yakutske/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 13 февраля 2021, Павел Кылатчанов объяснил рост цен на недвижимость в Якутске**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245568687)

[**Лента новостей Якутска (yakutsk-news.net), Якутск, 13 февраля 2021, Павел Кылатчанов объяснил рост цен на недвижимость в Якутске**](http://yakutsk-news.net/society/2021/02/13/78371.html)

[**Официальный информационный портал Республики Саха - Якутия (sakha.gov.ru), Якутск, 13 февраля 2021, Павел Кылатчанов объяснил рост цен на недвижимость в Якутске**](https://www.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3260649)

[**Министерство строительства Республики Саха (Якутия) (minstroy.sakha.gov.ru), Якутск, 13 февраля 2021, Павел Кылатчанов объяснил рост цен на недвижимость в Якутске**](https://minstroy.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3260648)

[**https://vostok.today/38288-za-god-zhile-v-jakutii-podskochilo-v-cene-na-tret.html**](https://vostok.today/38288-za-god-zhile-v-jakutii-podskochilo-v-cene-na-tret.html)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 13 февраля 2021

Новостройки в дефиците?

Портфели петербургских девелоперов начинают "худеть", зато земельный банк пополняется

С начала 2021 года в Северной столице сдали всего 17 новых домов на 9,1 тыс. квартир общей жилой площадью свыше 451,7 тыс. квадратных метров. По сравнению с январскими показателями прошлых лет объем квартир, поступающих в открытую продажу, "просел" практически наполовину. Заметно "похудели" и рабочие портфели петербургских застройщиков - вывод новых проектов на рынок сократился в среднем на четверть.

Как рассказала "Стройгазете" руководитель отдела аналитики строящейся недвижимости группы компаний (ГК) "Бюллетень Недвижимости" Ольга Романова, на конец прошлого года в Санкт-Петербурге в реализацию было выведено 2,7 млн "квадратов", тогда как в декабре 2019 года - 3,7 млн, в 2018 году - 4,8 млн кв. метров). Среди текущих лидеров рынка эксперты называют "Группу ЛСР" и стройхолдинг Setl Group: они сохранили первые позиции, хотя и сократили объемы строительства. Так, у "Группы ЛСР" портфель реализуемых проектов "ужался" с 2,4 млн до 2,1 млн кв. метров, а Setl Group уменьшил его почти на четверть: с 2,7 млн до 2,1 млн "квадратов".

По словам руководителя аналитического центра ГК "Главстрой Санкт-Петербург" Дмитрия Ефремова, объем квартир в открытой продаже на городском рынке новостроек с начала года сократился примерно на 50%. Однако он уверен, что в данном случае речь идет все же о некотором сжатии предложения за счет вымывания наиболее привлекательных вариантов, а не о дефиците. "Количество полученных разрешений в 2020 году демонстрирует, что в активах у девелоперов находится достаточный запас предложения. Полагаю, объем предложения будет постепенно восстанавливаться вслед за спросом, который должен увеличиться в марте в связи со скорым окончанием льготной ипотечной программы", - отмечает Дмитрий Ефремов.

Генеральный директор саморегулируемой организации (СРО) "Объединение строителей СПб", входящей в Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Алексей Белоусов с коллегой не согласен и считает, что объем ввода новых проектов в 2021 году будет и дальше снижаться в связи с переходом стройки на эскроу-счета и проектное финансирование. "Застройщики предусмотрительны, они тщательно готовились к переходу на новые отношения с банками, и процесс этот идет небыстро", - поясняет Алексей Белоусов. По его словам, полный цикл не пройден, и застройщики еще не оценили в полной мере риски этой новой схемы, условий продаж.

Между тем вряд ли дефицит новых предложений на рынке петербургских новостроек продлится долго. За этот факт говорит то, что застройщики в последнее время рекордными темпами скупают наделы и перепрофилируют свои земельные банки. По данным брокерской компании "Петербургская недвижимость", только за девять месяцев 2020 года на земельном рынке Северной столицы и пригородов было реализовано 335 гектаров земли под строительство 2,3 млн кв. метров. Это в четыре раза больше, чем объем проданной земли за весь 2019 год. К примеру, Setl Group, помимо участка в Стрельне, купил 4,2 гектара на Васильевском острове, в районе Кожевенной линии, и надел в 3,8 гектара на Лиговском проспекте, 236. Эксперты говорят, что все это - будущие стартапы: холдинг обычно не медлит с запуском новых проектов. В свою очередь, "Группа ЛСР" за последнее время приобрела 150 гектаров новых земель на намыве, 14 гектаров на Кожевенной линии и небольшой надел на улице Егорова в Московском районе. В связи с этим можно сделать вывод: раз девелоперы готовят площадки для будущих проектов, то дефицита предложений на рынке новостроек не будет.

Вместе с тем, руководитель "Петербургской недвижимости" Ольга Трошева предупреждает, что в настоящий момент на ситуацию на первичном рынке оказывает влияние слишком много факторов, в том числе нерыночных (пандемия), чтобы можно было делать долгосрочные прогнозы. "Вывод на рынок новых объектов будет зависеть от стратегий застройщиков, от их активности и, в том числе, от своевременно полученных разрешений на строительство", - подчеркивает она.

"Любые прогнозы по рынку могут быть даны только "с оговорками", - вторит эксперту руководитель направления клиентского опыта "Группы RBI" Вера Сережина. - Конечно, ощутимое сокращение нового предложения вряд ли произойдет. Ведь никто не отменял планов государства по повышению доступности жилья, по поддержке спроса. Много было приобретено земельных участков, поэтому девелоперы будут готовить проекты к старту согласно своим планам, а конкретный момент старта продаж выбирать по ситуации".

Кстати:

В прошлом году в Санкт-Петербурге начался эксперимент - местная администрация начала заключать с застройщиками четырехсторонние соглашения о выкупе социальных объектов: школ, детских садов и поликлиник. Если раньше город в лице Комитета имущественных отношений подписывал соглашение напрямую с бизнесом, то теперь к такому договору присоединятся банки и Комитет по экономической политике (КЭП). По данным Смольного, благодаря введению новой схемы в 2020 году город приобрел в собственность у застройщиков 19 соцобъектов. На эти цели из петербургской казны было выделено более 5 млрд рублей. Кроме того, как сообщили "Стройгазете" в КЭП, сейчас ведомством прорабатывается вопрос финансирования строительства соцобъектов с использованием механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП).

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/novostroyki-v-defitsite/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/novostroyki-v-defitsite/)

**Похожие сообщения:**

[**https://stroyprice.ru/news/sobytiya/novostroyki-v-deficite/**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/novostroyki-v-deficite/)

Курган и курганцы, Курган, 13 февраля 2021

Дом по гарантии

Автор: Перова Марина

Жители Зауралья отдали застройщикам почти полтора миллиарда рублей

В Курганской области увеличивается популярность счетов эскроу - к началу года их насчитывалось 419. 718 зауральцев успешно приобрели квартиры в новостройках - с их счетов эскроу застройщики сняли 1486 млн рублей, - сообщила пресс-служба Отделения Курган Уральского ГУ Банка России.

По УРФО общее количество счетов эскроу за год выросло в шесть раз и превышает 32 тысячи. Сумма средств на них увеличилась в семь раз - на счетах накоплено 89 млрд рублей. Из них в Курганской области - 776 млн рублей.

Счет эскроу - специальный счет в банке, на котором деньги хранятся до выполнения определенных обстоятельств. Такой механизм очень удобен при покупке квартиры в строящемся доме. Он дает гарантию, что застройщик не обманет покупателя, как это случалось при долевом строительстве, когда дольщик мог остаться и без квартиры, и без денег.

Долевое строительство стали заменять проектным финансированием застройщиков с использованием эскроу-счетов с лета 2019 года.

Алгоритм прост. Покупатель недвижимости кладет деньги за новую квартиру на эскроу-счет в банке из перечня Банка России. Застройщик забирает сумму, только при выполнении условий, прописанных в договоре. За исполнением условий следит банк. Если с достройкой дома возникнут проблемы, покупатель квартиры сможет забрать деньги со счета эскроу.

Застройщик в свою очередь может взять кредит на строительство в той же финансовой организации.

"Уровень наполняемости счетов дает строителям возможность пользоваться кредитами на выгодных условиях. Средняя процентная ставка по действующим договорам проектного финансирования с застройщиками в Уральском федеральном округе на 1 января 2021 года составила 2,96 процента", - рассказал начальник экономического управления Уральского ГУ Банка России Алексей Кориков.

То есть чем больше средств появляется на счетах эскроу, тем более низкие ставки по кредиту предлагают застройщику, увеличивается объем займов, растут темпы строительства.

За год лимиты финансирования застройщиков в УРФО выросли в три раза. На 1 января 2021 года между банками и застройщиками в округе заключено 235 кредитных договоров проектного финансирования на сумму 166 млрд рублей.

Русская Недвижимость (russianrealty.ru), Москва, 12 февраля 2021

Ключевая ставка ЦБ РФ остается на уровне 4,25%. Стабильность в действии.

Курс на стабильность. Снижение ставки до исторического минимума говорило бы о том, что инфляция в нашей стране движется по нисходящей. Слишком лучезарные иллюзии. Сейчас же все идет по плану. Для ожидаемого уровня инфляции в 4-5% такая ставка актуальна. Все ли хорошо на самом деле, и чем грозит грядущий квартал?

На протяжении февраля сведения о закупке ЦБ валюты были противоречивы. То норма не выполнялась, то потом была резко и полностью выбрана. Однако, к серьезным курсовым колебаниям это не привело.

Вопрос основной с ресурсообеспечением. На любом уровне. Отрасли, рынка или страны. Строительные материалы дорожают от 6% до обсуждаемых 100% в отрасли металлопроката. Рабочей силы тоже нет. Внутренние ресурсы оказались не готовы к замещению персонала из стран СНГ. Растут зарплаты, а с ними и издержки застройщика.

Последней тучкой перед ливнем в загородном сегменте будет введение эскроу-счетов. И очень возможно, что под дождем ярче станут те проблемы, которые есть здесь и сейчас. Инфраструктура, ипотечные коллапсы могут возникнуть, если за инициативами не последует подкрепления ресурсами. Их нужно либо наращивать (а ВВП в 2020 году сократился на 3,1%), либо экономить.

Пока ситуация под контролем. Курс рубля в пределах допустимого, несмотря на все геополитические коллизии. Сегодняшние смелые заявления о прекращении взаимоотношений с ЕС это подтверждают.

Доллар ожидаемо укрепился. Однако, коридор в 76-77 рублей за единицу валюты остается реальным. Прогноз регулятора по инфляции на 2021 год - 4.2%.

Монетарная политика мягкая. Что говорит нам о том, что ставки по ипотеке останутся на прежнем уровне. Остается пройти пик инфляционного роста в марте и анализировать первый квартал. Хотя процент отказов в выдаче будет расти. Риск ипотечного пузыря существует, а в условиях нынешней внешней политики страны готовым надо быть ко всему.

Если ипотечный процент напрямую зависит от ставки регулятора, со стоимостью недвижимости вопрос сложнее. Кредиты для организаций не вырастут в цене, но вопрос как быть со стоимостью ресурсов. Как трудовых, так и строительных материалов.

Ограничение экспорта прямой путь к стагнации, а не развитию бизнеса. И падению ВВП. Дальнейшее повышение цен - растет стоимость недвижимости, как это уже прогнозируется на 3 квартал 2021 года.

К осторожной политике ожидания мы уже привыкли. Если она продлится, как уже предполагают, весь 2021 год - поговорка "нет ничего более постоянного, чем временное" подтвердит себя снова. Время покажет

[**https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/994169/**](https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/994169/)

**Похожие сообщения:**

[**http://www.karta-smi.ru/pr/292855**](http://www.karta-smi.ru/pr/292855)

[**Domex.ru, Москва, 16 февраля 2021, Ключевая ставка ЦБ РФ остается на уровне 4,25%. Стабильность в действии.**](https://www.domex.ru/news/19153722.html)

[**http://www.press-release.ru/branches/realestate/klyuchevaya\_stavka\_tsb\_rf\_ostaetsya\_na\_urovne\_4\_25\_stabilnost\_v\_deystvii\_12\_02\_2021\_16\_15/**](http://www.press-release.ru/branches/realestate/klyuchevaya_stavka_tsb_rf_ostaetsya_na_urovne_4_25_stabilnost_v_deystvii_12_02_2021_16_15/)

[**Пресс-релизы Deadline.media, Москва, 12 февраля 2021, Ключевая ставка ЦБ РФ остается на уровне 4,25%. Стабильность в действии.**](https://deadline.media/press-releases/all/?pr=11616)

[**Прессуха (presuha.ru), Москва, 12 февраля 2021, Ключевая ставка ЦБ РФ остается на уровне 4,25%. Стабильность в действии**](https://pressuha.ru/release/645057-klyuchevaya-stavka-cb-rf-ostaetsya-na-urovne-425-stabilnost-v-deystvii.html)

[**Пресс-релизы Pr.adcontext.net, Киев, 12 февраля 2021, Ключевая ставка ЦБ РФ остается на уровне 4,25%. Стабильность в действии**](https://pr.adcontext.net/21/02/12/314501)

Циан (cian.ru), Москва, 12 февраля 2021

В Ленобласти почти вдвое вырос средний срок переноса ввода новостроек

Эксперт объяснила, почему в Ленобласти больше долгостроев, чем в Петербурге.

В Ленинградской области за 2,5 года средний срок переноса сроков сдачи новых домов увеличился почти в два раза, рассказала гендиректор агентства недвижимости "ВамКнам" Анна Симашова.

По данным агентства, в 2018 году застройщики переносили сроки ввода домов в среднем на 6,2 месяца. В 2020-м этот срок увеличился до 11,2 месяца. В Санкт-Петербурге средний срок переноса ввода новостроек за этот период увеличился с 3,4 месяца до 4,1 месяца.

Симашова отмечает, что в Ленобласти больше долгостроев, здесь основной прирост просрочек пришелся на 2019 и 2020 годы. За каждый год просрочки ввода объектов выросли почти на 2,5 месяца. По ее мнению, это связано с тщательностью контроля застройщиков. В Санкт-Петербурге ведется более строгий контроль строительных компаний. Кроме того, на длительность просрочек влияет состав строительных компаний. В Ленобласти застройщикам проще войти в проект, чем в Петербурге, поэтому здесь начинают проекты не такие сильные компании, как в мегаполисе.

Симашова убеждена, что благодаря введению эскроу-счетов ситуация на рынке изменится в лучшую сторону. По схеме проектного финансирования новые проекты будут выводиться более устойчивыми и сильными застройщиками.

Эксперт отмечает, что главным критерием рискованного проекта является заниженная цена. Помимо этого следует обращать внимание на срок работы застройщика.

[**https://www.cian.ru/novosti-v-lenoblasti-pochti-vdvoe-vyros-srednij-srok-perenosa-vvoda-novostroek-314782/**](https://www.cian.ru/novosti-v-lenoblasti-pochti-vdvoe-vyros-srednij-srok-perenosa-vvoda-novostroek-314782/)

**Похожие сообщения:**

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 12 февраля 2021, В Ленобласти почти вдвое вырос средний срок переноса ввода новостроек**](https://spb.cian.ru/novosti-v-lenoblasti-pochti-vdvoe-vyros-srednij-srok-perenosa-vvoda-novostroek-314782/)

[**http://news.propertypiter.ru/v-lenoblasti-pochti-vdvoe-vyros-srednij-srok-perenosa-vvoda-novostroek/**](http://news.propertypiter.ru/v-lenoblasti-pochti-vdvoe-vyros-srednij-srok-perenosa-vvoda-novostroek/)

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 12 февраля 2021

ЦБ: более 210 тыс. ипотечных кредитов на сумму 984 млрд руб. было выдано в Московском регионе в 2020 году

210,8 тыс. ипотечных кредитов на сумму 983,7 млрд рублей было выдано в Москве и Подмосковье в 2020 году, сообщает "Интерфакс-Недвижимость" со ссылкой на пресс-службу главного управления ЦБ РФ по ЦФО.

"Количество выданных ипотечных кредитов в Москве и Московской области стало новым рекордом (прежний был зарегистрирован в 2018 году - 170,2 тыс. ипотечных кредитов)", - говорится в сообщении пресс-службы.

Отмечается, что количество ипотечных кредитов выросло на 38,5% по сравнению с 2019 годом, а объем ипотечного кредитования увеличился в 1,6 раза.

Также в течение года значительно снижались ставки. Исторический минимум ставки был обновлен в мае 2020 года, когда она опустилась до 7,17%.

Объем рефинансированных ипотечных кредитов в Московском регионе в 2020 году вырос до 138 млрд рублей, что в 4,3 раза выше показателя 2019 года.

Объем средств, размещенных гражданами-участниками долевого строительства на счетах эскроу, за 2020 год увеличился в 7,7 раза и на 1 января 2021 года составил 622,5 млрд рублей. Количество счетов эскроу, открываемых покупателями строящегося жилья, в банках увеличилось за год в 6,3 раза, до 87 тыс.

На 1 января 2021 года доля просроченной задолженности по ипотеке в Московском регионе составила 1,2% против 1,4% на начало 2020 года.

Ранее ЦБ РФ сообщал, что в 2020 году в России было выдано 1 млн 712,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 4,296 трлн рублей, что на 50,8% выше показателя 2019 года. Количество предоставленных ипотечных кредитов увеличилось на 34,9% (показатель также стал новым годовым рекордом - 1 млн 269,3 тыс.).

[**https://www.irn.ru/news/139964.html**](https://www.irn.ru/news/139964.html)

**Похожие сообщения:**

[**https://ru.investing.com/news/economy/article-2034253**](https://ru.investing.com/news/economy/article-2034253)

[**SICE (sice.ru), Москва, 12 февраля 2021, Жители Москвы и Подмосковья получили в прошлом году более 210 тыс. ипотечных кредитов**](http://www.sice.ru/news/231787)

[**Rosinvest.com, Москва, 12 февраля 2021, Более 210 тыс. ипотечных кредитов получили в 2020 году жители Москвы и Подмосковья**](http://rosinvest.com/novosti/1432488)

[**Msknovosti.ru, Москва, 12 февраля 2021, Жители Москвы и Подмосковья в 2020 году получили более 200 тысяч ипотечных кредитов**](https://msknovosti.ru/realty/zhiteli-moskvy-i-podmoskovya-v-2020-godu-poluchili-bolee-200-tysyach-ipotechnyh-kreditov/)

[**MSN (msn.com), Москва, 12 февраля 2021, Жители Москвы и Подмосковья получили в прошлом году более 210 тыс. ипотечных кредитов**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/жители-москвы-и-подмосковья-получили-в-прошлом-году-более-210-тыс-ипотечных-кредитов/ar-BB1dDgjS)

Департамент информационной политики Свердловской области (све.рф), Екатеринбург, 12 февраля 2021

Евгений Куйвашев и Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия региона и Уральского ГУ ЦБ РФ

Губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев и начальник Уральского главного управления Центрального банка России Рустэм Марданов 12 февраля в ходе рабочей встречи обсудили вопросы взаимодействия региона и ГУ ЦБ РФ на Урале.

"С Уральским управлением Центрального банка у нас выстроено системное взаимодействие в решении стратегических для региона задач. В числе приоритетных направлений сотрудничества - долгосрочное финансирование экономики региона, развитие государственно-частного партнерства, повышение качества и доступности банковских услуг. Была обеспечена стабильная работа банковской системы в период пандемии коронавируса. Благодаря оперативному открытию эскроу счетов не были снижены темпы жилищного строительства. Промышленный комплекс региона не испытывал нехватку финансовых ресурсов. Было обеспечено своевременное доведение мер государственной поддержки до малого и среднего бизнеса", - отметил губернатор.

По словам Рустэма Марданова, в непростой период действия ограничений, связанных с распространением коронавируса, правительство Свердловской области и муниципальные власти в регионе действовали слаженно.

"Очень важно, что в результате принятых в прошлом году мер господдержки нам удалось сохранить и даже нарастить объемы кредитования как физических, так и юридических лиц. Малый и средний бизнес пострадал от пандемии в наибольшей степени, поэтому особенно важно было ему помочь. Самой востребованной мерой стали кредиты на возобновление деятельности под 2% годовых. За ними обратилось более 13 тысяч предприятий, фактически выданы кредиты на сумму около 10 миллиардов рублей. За кредитами на выплату зарплаты под ноль процентов поступило почти 3 тысячи обращений, около 2 миллиардов рублей было фактически выдано. Поступило много заявлений на реструктуризацию задолженности", - отметил он.

Рустэм Марданов добавил, что, по его оценкам, деятельность бизнеса за период пандемии не была серьезно нарушена: просроченная задолженность юридических лиц по кредитам не выросла и даже немного снизилась. Сейчас она составляет менее 2% от общего объема задолженности.

[**http://све.рф/news/11027**](http://све.рф/news/11027)

**Похожие сообщения:**

[**Официальный сайт Правительства Свердловской области (midural.ru), Екатеринбург, 12 февраля 2021, Евгений Куйвашев и Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия региона и Уральского ГУ ЦБ РФ**](http://midural.ru/news/list/document177728/)

[**Новости Урала (ural-news.net), Екатеринбург, 12 февраля 2021, Евгений Куйвашев и Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия региона и Уральского ГУ ЦБ РФ**](http://ural-news.net/other/2021/02/12/246004.html)

[**ЕКБ Кэш (ekbcash.ru), Екатеринбург, 12 февраля 2021, Губернатор и Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия региона и Уральского ГУ ЦБ РФ**](http://www.ekbcash.ru/news7579.html)

[**Официальный сайт губернатора Свердловской области (gubernator96.ru), Екатеринбург, 12 февраля 2021, Евгений Куйвашев и Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия региона и Уральского ГУ ЦБ РФ**](http://gubernator96.ru/news/show/id/9136)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 12 февраля 2021, Евгений Куйвашев и Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия региона и Уральского ГУ ЦБ РФ**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/official/67889450/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 12 февраля 2021, Евгений Куйвашев и Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия региона и Уральского ГУ ЦБ РФ**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245543716)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 12 февраля 2021, Евгений Куйвашев и Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия региона и Уральского ГУ ЦБ РФ**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/67889436/)

[**https://www.obltv.ru/news/economy/evgeniy-kuyvashev-vstretilsya-s-nachalnikom-uralskogo-upravleniya-tsentrobanka/**](https://www.obltv.ru/news/economy/evgeniy-kuyvashev-vstretilsya-s-nachalnikom-uralskogo-upravleniya-tsentrobanka/)

[**Новости Урала (ural-news.net), Екатеринбург, 12 февраля 2021, Евгений Куйвашев встретился с начальником Уральского управления Центробанка**](http://ural-news.net/economy/2021/02/12/246014.html)

[**БезФормата Екатеринбург (ekaterinburg.bezformata.com), Екатеринбург, 12 февраля 2021, Евгений Куйвашев встретился с начальником Уральского управления Центробанка**](https://ekaterinburg.bezformata.com/listnews/kuyvashev-vstretilsya-s-nachalnikom/91205168/)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 12 февраля 2021, Евгений Куйвашев встретился с начальником Уральского управления Центробанка**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/67890739/)

[**http://www.upmonitor.ru/news/urfo/1628880a/**](http://www.upmonitor.ru/news/urfo/1628880a/)

Строительный эксперт (ardexpert.ru), Москва, 12 февраля 2021

Конференция: "Итоги рынка недвижимости"

Под таким названием 9 февраля в Москве прошла конференция, посвященная нынешней непростой ситуации на рынке жилой недвижимости. Оценке результатов деятельности стройкомплекса за прошедший кризисный год, перспективам на ближайшее будущее была посвящена прошедшая встреча.

В ней приняли участие члены Общественного совета при Минстрое РФ, представители крупных девелоперских структур, журналисты из федеральных и отраслевых СМИ. Мероприятие состоялось по инициативе ИД "Коммерсантъ".

В центре внимания делегатов конференции оказался обширный круг актуальных для строительной отрасли тем. Среди них - развитие оборота жилой недвижимости в изменившихся рыночных условиях, меры преодоления кризиса, новые реалии рынка жилищного строительства и многие другие.

Михаил Викторов - первый заместитель Руководителя Московского территориального управления Группы "Эталон", руководитель Комиссии по цифровизации строительной отрасли посвятил свое выступления динамике внедрения в стройкомплекс BIM-технологий.

- Группа "Эталон" внедряет технологии информационного моделирования уже около 8 лет. Это происходит исходя из тех посылов, которые дает федеральное руководство. Однако нужно сократить этот процесс во времени до одного года или полутора лет. 3 D-моделирование - часть характеристики качества будущего жилого комплекса. Более того, это одна из тех новаций, которая позволит застройщику сократить издержки и сроки до 30%. Это подтверждает опыт Европы.

М. Викторов отметил, что с 1 января 2022 г. все госзаказчики обязаны перейти на BIM-моделирование. Это означает, что потенциальный покупатель жилья в ноутбуке, смартфоне может получить всю информацию о квартире - увидеть не только ее пространство, но и всю инженерию, буквально до электро-розетки и датчика противопожарной сигнализации. Такой интегрированный информационный метод должен действовать на всех этапах: в проектировании, контроле, строительстве и передаче дома.

- В Градкодекс внесен классификатор строительной информации, который позволяет моделировать и присваивать кодировку любому элементу здания - большому или малому. В Москве уже появились первые примеры того, как BIM-модель можно не просто передавать на стройку, а направлять в органы строительного надзора. Думаю, что в этом году таких примеров станет больше и это устойчивая тенденция.

М. Викторов также обратился к ипотечной теме, вокруг которой сегодня ведется оживленная дискуссия.

- Не считаю, что рост цен на жилье связан только со льготной ипотекой. Цены выросли бы и без этого. Следует продлевать льготную ипотеку. Отдельным социальным категориям - учителям, врачам - предоставлять льготы в 2%. В эту же категорию я бы включил журналистов, пишущих о рынке недвижимости.

При этом нужно искать пути увеличения объема предложений потому, что снижение количества строящегося жилья в России в прошлом году на 18-20% - очень неприятное явление.

Тем не менее, есть повод для оптимизма в отношении состояния рынка. По мнению выступавшего, 2020 г. для Москвы и в целом для России завершился хорошими показателями. Уменьшение оборотов рынка сравнимо со статистической погрешностью - 1%.

- Причина в том, что три года назад рынок получил "ковидную прививку" в виде эскроу-счетов. Эта реформа стала основой стабильности рынка в прошлом году. Вывод по результатам 2020 г., как и по предыдущим 25 годам работы рынка: квадратный метр по-прежнему самое оптимальное средство защиты средств граждан. Не случайно, одной из причин роста цен было то, что депозиты банков в прошлом году "обмелели", и сотни миллиардов рублей ушли в строительство, что можно только приветствовать. Зачем держать на депозите 3% в "Сбербанке", когда даже нормальный рост цен в 5-6% в строительстве защищает права гражданина? Поэтому ипотеку надо продолжать и развивать.

Была также затронута тема увеличения количества вводимого в строй жилья на фоне внедрения расчетов с застройщиками через эскроу-счета.

- Самый лучший материал на стройке не кирпич или бетон, а деньги! Мы внедрили эскроу-счета и это правильно, они обеспечат инвестиции. Но при этом резко уменьшился объем оборотных средств. Сейчас триллионы рублей по 2-3 года "висят" на счетах банков. Надо увеличивать вливание живых средств в строительство. Для освоения новых участков в Москве, Подмосковье, регионах нужны вложения. Пока девелопер не завершит объект и не получит деньги по результатам закрытия эскроу-счетов, средств у него не прибавится. При этом не имеет значения, о какой компании идет речь - с госучастием, с участием банка ВТБ в качестве учредителя или "Сбера" - они станут закредитованными. Следовательно, пополнение оборотных средств - это наиболее предпочтительный способ увеличения объемов строительства.

В ходе конференции также прозвучали выступления, посвященные проблемным объектам на территории Москвы, совершенствованию системы учета и регистрации прав обманутых дольщиков. В отдельный блок следует выделить сообщения по поводу регистрации новостроек и ДДУ.

Говоря о многочисленных трудностях прошедшего года, главные из которых - нехватка рабочих рук и остановка строек, участники конференции продемонстрировали подлинно деловой настрой. В числе прочего, они делились своим опытом организации бытовых и рабочих процессов в строительстве в период пандемии.

Член Общественного совета при Минстрое РФ Александр Новиков отметил небывалую сплоченность отрасли, нацеленность на решение общих задач. Были приведены конкретные примеры совместных действий девелоперов, направленные на преодоление сообществом кризисных явлений в период пандемии.

[**https://ardexpert.ru/article/20011**](https://ardexpert.ru/article/20011)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.vedomosti.ru/press\_releases/2021/02/12/ekspert-gruppi-etalon-nazval-trendi-2021-goda-na-rinke-nedvizhimosti**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/02/12/ekspert-gruppi-etalon-nazval-trendi-2021-goda-na-rinke-nedvizhimosti)

СТВ (stv-tv.ru), Стрежевой, 12 февраля 2021

В регионе спрос на новые квартиры превышает предложение

В администрации Томской области прошел круглый стол, посвященный применению проектного финансирования и эскроу-счетов в строительной отрасли. Как уточняет пресс-служба Белого дома, для покупателя квартиры по договору долевого участия сделка с использованием эскроу-счетов стала безопаснее: средства находятся в банке до окончания строительства и переводятся застройщику только после ввода объекта в эксплуатацию. При срыве строительства деньги возвращаются покупателю.

Новые правила были утверждены в 2019-м. В 2020-м первая квартира по эскроу-счету была приобретена в Томске. Но пока строители региона не применяют данный механизм массово и предпочитают продавать готовое жилье, отметил вице-губернатор Евгений Паршуто. Спрос на новые квартиры за год вырос неимоверно. Это связано с реализацией федеральной программы льготной ипотеки под 6,5%.

"Ипотека сейчас востребована как никогда ранее, и мы наблюдаем, что на первичном рынке предложение не успевает за спросом", - отметил управляющий томским отделением ПАО Сбербанк Алексей Зарубин.

[**https://stv-tv.ru/?a=news&o=site\_news&id=21443**](https://stv-tv.ru/?a=news&o=site_news&id=21443)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 12 февраля 2021, Эксперты обсудили использование эскроу-счетов в долевом строительстве (Томская область).**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=DD970E42-CB4B-F849-B0B7-A44CC100B93D)

[**БезФормата Томск (tomsk.bezformata.com), Томск, 12 февраля 2021, Эксперты обсудили использование эскроу-счетов в долевом строительстве**](https://tomsk.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-v-dolevom-stroitelstve/91176677/)

[**НИА Томск (niatomsk.ru), Томск, 12 февраля 2021, Переход на эскроу-счета сократил долевое строительство в Томской области**](http://www.niatomsk.ru/more.php?UID=83564)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 12 февраля 2021, Переход на эскроу-счета сократил долевое строительство в Томской области**](https://news-life.pro/tomsk-obl/275134151/)

[**Russia24.pro, Москва, 12 февраля 2021, Переход на эскроу-счета сократил долевое строительство в Томской области**](https://russia24.pro/tomsk-obl/275134151/)

[**Официальный сайт Томской области (tomsk.gov.ru), Томск, 12 февраля 2021, Эксперты обсудили использование эскроу-счетов в долевом строительстве**](https://tomsk.gov.ru/news/front/view/id/67573)

Псковская лента новостей (pln-pskov.ru), Псков, 12 февраля 2021

Три многоквартирных дома в Пскове строятся с нарушением сроков

В Псковской области нет обманутых дольщиков, а в Едином реестре проблемных объектов нет ни одного псковского дома. Об этом в прямом эфире радио "Эхо Москвы" в Пскове (102.6 FM) сообщил заместитель губернатора Василий Осипов.

"В конце 2019 года был потенциально проблемный дом, но с ним все-таки разобрались. В первом квартале 2020 года тоже был такой дом, но и с ним удалось все решить", - добавил он.

При этом гость студии указал, что и на сегодняшний день в Пскове есть потенциально проблемные объекты. Все они находятся в высокой степени завершения строительства, но тем не менее сроки ввода по ним уже нарушены.

"Все эти объекты находятся на контроле. Также у нас с 90-х годов есть три недостроенных многоквартирных дома, но там нет обманутых дольщиков", - уточнил Василий Осипов.

Он отметил, что региональные власти регулярно встречаются с основными застройщиками. "По опыту этих совместных встреч я вижу, что каких-то нерешаемых проблем на сегодняшний день нет. В Псковской области открыто свыше 100 эскроу-счетов. Если все будет нормально со спросом, то серьезных проблем у застройщиков я не вижу. Иногда возникают инфраструктурные сложности у тех застройщиков, которые активно осваивают территории, связанные с подводкой сетей и межквартальными дорогами", - отметил Василий Осипов.

[**https://pln-pskov.ru/npsk/405443.html**](https://pln-pskov.ru/npsk/405443.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Псков (pskov.bezformata.com), Псков, 12 февраля 2021, Три многоквартирных дома в Пскове строятся с нарушением сроков**](https://pskov.bezformata.com/listnews/mnogokvartirnih-doma-v-pskove/91197672/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 12 февраля 2021, Три многоквартирных дома в Пскове строятся с нарушением сроков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245533391)

Курган и курганцы (kikonline.ru), Курган, 12 февраля 2021

Жители Курганской области отдали застройщикам почти полтора миллиарда рублей через счета эскроу

Автор: Перова Марина

718 зауральцев успешно приобрели квартиры в новостройках

В Курганской области увеличивается популярность счетов эскроу - к началу года насчитывалось 419 действующих счетов. 718 зауральцев успешно приобрели квартиры в новостройках - банки сняли с их счетов эскроу 1486 млн рублей, сообщила пресс-служба Отделения Курган Уральского ГУ Банка России.

По Уральскому федеральному округу общее количество счетов эскроу за год выросло в шесть раз и превышает 32 тысячи. Сумма средств на них увеличилась в семь раз - на счетах накоплено 89 млрд. рублей. Из них в Курганской области - 776 млн рублей.

Счет эскроу - это специальный счет в банке, на котором деньги хранятся до выполнения определенных обстоятельств. Такой механизм очень удобен при покупке квартиры в строящемся доме. Он дает гарантию, что застройщик не обманет покупателя, как это случалось при долевом строительстве, когда дольщик мог остаться и без квартиры, и без денег.

Долевое строительство стали заменять проектным финансированием застройщиков с использованием эскроу-счетов с лета 2019 года.

Алгоритм прост. Покупатель квартиры кладет деньги за новую квартиру на эскроу-счет в банке, который входит в перечень, опубликованный на официальном сайте Банка России. Застройщик забирает сумму, только при выполнении условий, прописанных в договоре. То есть, когда дом будет готов и покупатель сможет вступить в права собственности. За исполнением условий следит банк. Если с достройкой дома возникнут проблемы, покупатель квартиры сможет забрать деньги со счета эскроу.

Застройщик, в свою очередь, может взять кредит на строительство в той же финансовой организации.

"Уровень наполняемости счетов дает строителям возможность пользоваться кредитами на выгодных условиях. Средняя процентная ставка по действующим договорам проектного финансирования с застройщиками в Уральском федеральном округе на 1 января 2021 года составила 2,96 процента", - рассказал начальник экономического управления Уральского ГУ Банка России Алексей Кориков.

То есть, чем больше средств появляется на счетах эскроу, тем более низкие ставки по кредиту предлагают застройщику, увеличивается объем займов, растут темпы строительства.

За год лимиты финансирования застройщиков в УрФО выросли в три раза. На 1 января 2021 года между банками и застройщиками в округе заключено 235 кредитных договоров проектного финансирования на сумму 166 млрд рублей.

Более семи тысяч эскроу-счетов в УрФО раскрыто - после завершения строительства и сдачи домов деньги, внесенные покупателями квартир, поступили застройщикам или пошли на погашение их кредитов.

В Курганской области количество "раскрытых" счетов эскроу составило 718. Строители получили 1486 млн рублей.

[**https://kikonline.ru/2021/02/12/zhiteli-kurganskoj-oblasti-otdali-zastrojshhikam-pochti-poltora-milliarda-rublej-cherez-scheta-jeskrou/**](https://kikonline.ru/2021/02/12/zhiteli-kurganskoj-oblasti-otdali-zastrojshhikam-pochti-poltora-milliarda-rublej-cherez-scheta-jeskrou/)

**Похожие сообщения:**

[**Inregiontoday.ru, Москва, 12 февраля 2021, Жители Курганской области отдали застройщикам почти полтора миллиарда рублей через счета эскроу**](https://kurgan.inregiontoday.ru/?p=1273)

[**БезФормата Курган (kurgan.bezformata.com), Курган, 12 февраля 2021, Жители Курганской области отдали застройщикам почти полтора миллиарда рублей через счета эскроу**](https://kurgan.bezformata.com/listnews/rubley-cherez-scheta-eskrou/91196611/)

Коммерсантъ-FM, Москва, 12 февраля 2021

Льготная ипотека требует корректировки

Как участники рынка недвижимости оценили предложение главы "Дом.РФ" Виталия Мутко

Участники рынка недвижимости поспорили о предложении главы "Дом.РФ" Виталия Мутко отменить программу льготной ипотеки. Он пояснил, что в прошлом году цены на недвижимость в отдельных регионах выросли на 20%, что нивелирует эффект государственной поддержки. Поэтому в некоторых областях от льготной ипотеки лучше отказаться. Что об этом говорят те, кто успел попасть в программу? И сохранится ли такая возможность в следующем году? Расскажет Иван Якунин.

Программа льготной ипотеки позволяет взять кредит на жилье под 6,5%. Прошлый год стал рекордным, всего жилищных займов в прошлом году было выдано на 4 трлн руб., из которых один - по льготной ставке. Логика простая: такие кредиты сильно взвинтили спрос, из-за этого застройщики и пошли на повышение цен. Москвичка Лилия, которая успела принять участие в программе, объясняет: иначе купить квартиру не получится. Доступного жилья и так было слишком мало.

"Я решила, что буду брать ипотеку в первой половине лета, как раз не очень давно началась эта льготная программа, и, скорее всего, без нее я бы не стала ее брать, потому что в таком случае среднемесячный платеж сильно превышал среднюю стоимость аренды тех квартир, которые я готова была снимать. Некоторые соседи рассказывали, что буквально за неделю стоимость квартир повышалась на 100 тыс. руб., на 200 тыс. руб.", - рассказала Лилия.

И в итоге столичная недвижимость за год прибавила в цене 15%. А в среднем по стране только за девять месяцев 10%. Центробанк бил в набат.

По словам Эльвиры Набиуллиной, рост стоимости опережает и инфляцию, и рост доходов населения.

Предложение Мутко своевременно и необходимо, соглашается директор головного офиса компании "БЕСТ-Недвижимость" Шамиль Кочекаев: "Редкий случай, когда с господином Мутко согласен, впервые в жизни, наверное. Единственное, могу сказать, что он немножко припоздал. Эту программу надо было, наверное, сворачивать еще раньше, потому что задумывались хорошие планы, в итоге они привели к тому, что практически во всех регионах у нас, насколько я знаю, стоимость квадратного метра возросла. В Москве она возросла до 12%, а в некоторых случаях и до 15%. Естественно, того эффекта, который мы ждали, он не случился".

Собственно, Мутко и объясняет, что в итоге выгоду от программы льготной ипотеки стали получать не граждане, а застройщики и банки. И если возможности взять кредит по низкой ставке не будет, девелоперы сами начнут снижать цены. Председатель комитета "Опоры России" по строительству Дмитрий Котровский настаивает, что рост цен все-таки складывается из нескольких показателей.

"В данной ситуации можно, конечно, говорить о том, что переход на эскроу-счета повлиял на экономику проектов. Второе - это инфляция и рост цен на строительные материалы, потому что есть данные Росстата. Но стройка растет в цене гораздо выше, чем средние по стране 5%. Третье - это, безусловно, субсидированная ипотека, было бы странно, если бы застройщики, которые увидели очередь в отношении своих объектов, не среагировали на этот спрос и не отрегулировали цену квадратных метров. Конечно, это все в совокупности, а не только конечный этот фактор, связанный с субсидированной процентной ставкой", - считает Дмитрий Котровский.

Консультант по рынку кредитования Наталья Россошанская не склонна преувеличивать и роль низких ставок. По ее мнению, прошлый год выдался удачным для рынка, в том числе потому, что россияне хотели сделать надежные вложения.

"Мне кажется, что на самом деле не столько программа льготной ипотеки в прошлом году привела к такому росту числа покупок, сколько, наверное, опасения россиян потерять свои накопления.

И, собственно говоря, те, кто планировал покупку недвижимости, откладывал ее в долгий ящик с учетом того, что и программа была продлена, все знали, что она скоро закончится, но она была продлена, и они просто все свои возможности вложили в приобретение квартиры здесь и сейчас", - отметила Наталья Россошанская.

Хорошая новость заключается в том, что Мутко не предлагает отменить программу целиком. Он, и профильный министр Ирек Файзуллин, и вице-премьер Марат Хуснуллин выступают за ее продление, хотя и допускают возможные корректировки.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4685009**](https://www.kommersant.ru/doc/4685009)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 12 февраля 2021, Льготная ипотека требует корректировки**](https://www.msn.com/ru-ru/news/article/льготная-ипотека-требует-корректировки/ar-BB1dCSxc)

Аргументы и Факты (spb.aif.ru), Санкт-Петербург, 12 февраля 2021

Спрос есть, но предложений все меньше. Цены диктует дефицит "квадратов"

Автор: Гладышева Ирина

Выросли и средние бюджеты сделок - сейчас, например, стоимость студии начинается от 3 млн рублей. Продолжится ли эта тенденция в 2021 году?

Число новостроек падает

Хотя эксперты отмечают некоторое падение покупательской активности, по данным ЦИАН, именно в 2020 году обновлен абсолютный рекорд по числу сделок в месяц за всю историю: суммарно в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в ноябре зарегистрировано 12,75 тыс. ДДУ, в декабре - 15,3 тыс. ДДУ, тогда как до этого (в 2019 году и ранее) максимальные месячные показатели находились на уровне 10 тыс. сделок. Немало этому способствовала и программа льготной ипотеки на покупку новостройки под 6,5%, которая действует до 1 июля 2021 года. "Запуск льготной ипотеки с ее рекордно низкими ставками оживил спрос на квартиры в строящихся домах, - комментирует руководитель отдела продаж Группы "Аквилон" Егор Федоров. - В частности, продажи в Группе "Аквилон" по итогам 2020 года выросли почти на 60% в количественном выражении. При этом доля льготной ипотеки среди всех ипотечных сделок компании достигает 90%".

При этом уже сегодня мы можем констатировать резкое сокращение предложений от застройщиков. Так, в 2020 году в продажу вышли порядка 4,7 млн кв. м жилья - почти в два раза меньше чем в 2019 году (8,7 млн кв. м). В этом году новых объектов, скорее всего, будет совсем немного. Получается, рынок столкнулся с ситуацией, когда спрос есть, а количество предложений быстро сокращается.

Рост или стагнация?

Соглашаясь в том, что рынок жилья все больше входит в ситуацию дефицита предложения, ряд экспертов полагают, что цены вырастут незначительно или же будут стабильны. Директор по маркетингу ГК "Ленстройтрест" Ян Фельдман считает, что "в текущем году стоит ожидать большей активности от застройщиков - темпы вывода новых проектов немного вырастут, однако прийти к балансу спроса и предложения всего за 12 месяцев будет затруднительно. Динамика цен на жилье останется положительной, но рост будет плавным и более сдержанным: по итогам года "прибавка" составит 6-8%".

Ситуация, подобная той, что мы сейчас наблюдаем на рынке жилья, сложилась и в сегменте апарт-отелей. Все больше петербуржцев интересуется этим видом коммерческой недвижимости, но предложениями девелоперы радуют нечасто. Генеральный директор PLG Марина Павлюкевич полагает, что "за период пандемии запущенные апарт-отели доказали свою гибкость и показали доходность собственникам выше, чем банковские депозиты, что, безусловно, способствует популяризации формата. Не стоит ожидать такого же стремительного роста цен, как в 2020 году. При этом и снижения также не случится: спрос на апартаменты по-прежнему высок, а новых объектов за 2020 год появились считанные единицы. Мы наблюдаем "вымывание" предложения, что всегда подогревает цены".

Эксперты единодушны в том, что при оптимистичном развитии событий рынок недвижимости ждет более спокойный год, нежели предыдущий. Ситуация сбалансируется, но, увы, роста цен, скорее всего, избежать не удастся.

Мнения экспертов

Директор по маркетингу ГК "Ленстройтрест" Ян Фельдман:

"В прошлом году цены на рынке первичной недвижимость продемонстрировали высокую динамику: в среднем стоимость квадратного метра увеличилась от 15 до 25% в зависимости от сегмента. Наиболее активно росла цена жилья в категории "комфорт" и "эконом" (+25% за 2020 год). Недвижимость в наших проектах - голландском квартале "Янила" в Янино, финском городе "Юттери" в Колпинском районе Петербурга и шведском квартале "IQ Гатчина" - в среднем подорожала на 21%. В первую очередь, это связано со степенью строительной готовности объектов и ажиотажным спросом, простимулированным льготной ипотекой.

Можно отметить, что в городских новостройках цены на квартиры росли быстрее, чем в областных проектах. Ключевым фактором стало существенное сокращение предложения - и в квадратных метрах, и в ассортименте. Причем наиболее дешевые варианты были раскуплены за летние и осенние месяцы 2020 года, поэтому динамика средней стоимости "квадрата" в Петербурге оказалась гораздо выше.

В целом спрос на строящееся жилье стабилен и в этом году сохранится на текущем уровне. Основным его драйвером в ближайшие 6 месяцев останется ипотека. К примеру, в наших жилых комплексах покупатели могут приобрести недвижимость по ставке 0,1% на первый год кредитования или от 3,9% на весь срок кредитования.

Также в этом году сохранится интерес к пригородным проектам. За счет конкурентоспособных цен, близости к природе и квартальной застройки, которая позволяет создать полноценную коммерческую и социальную инфраструктуру, загородное жилье становится все более востребованным.

Например, в голландском квартале "Янила" благоустройство территории и общественные пространства создавались с соблюдением принципа 10+. Согласно этому принципу, в каждом общественном пространстве должно быть как минимум десять потенциальных сценариев времяпровождения - возможности для игр и общения, занятий спортом для взрослых и детей, прогулок, наблюдения за природой, работы на открытом воздухе и т. д. В квартале есть все - от выделенной зоны для пикников до профессионального скейтпарка и центральной площади для проведения концертов, фестивалей и ярмарок для жителей.

В текущем году стоит ожидать большей активности от застройщиков - темпы вывода новых проектов немного вырастут, однако прийти к балансу спроса и предложения всего за 12 месяцев будет затруднительно. Динамика цен на жилье останется положительной, но рост будет плавным и более сдержанным: по итогам года "прибавка" составит 6-8%. На фоне подорожания стоимости строительных материалов, проектного финансирования, услуг подрядчиков увеличение неизбежно".

Руководитель отдела продаж Группы "Аквилон" Егор Федоров:

"На фоне снижения ставок средний размер кредита, выданного нашим клиентам в 2020 году, достиг 3,3 млн рублей, что на 17% больше в сравнении с 2019 годом. Снижение ставок сделало приобретение квартиры доступнее для молодежи. Еще одним следствием запуска льготной ипотеки стало увеличение средней площади продаваемых квартир почти на 15%.

Программы с субсидированной ставкой также пользуются популярностью. Например, наша программа со ставкой 0,01%, разработанная совместно с Альфа-Банком. По ее условиям, покупатель имеет возможность шесть месяцев практически не платить проценты, так как застройщик субсидирует жилищный кредит заемщика в течение полугода. После окончания льготного периода ставка составляет 5,99% годовых на весь срок кредитования.

До конца февраля в Группе "Аквилон" мы снизили цены на большой пул квартир в жилых комплексах комфорт- и бизнес-класса. Мы делаем скидку с каждого квадратного метра, что особенно выгодно при покупке квартиры большей площади. В комфорт-классе размер дисконта составляет три тысячи рублей с квадратного метра, а в бизнес-классе - шесть тысяч рублей с квадратного метра.

В 2020 году Группа "Аквилон" приобрела 3,8 га на намыве Васильевского острова и 6,2 га в Кудрове. На новых земельных участках планируем возвести более 200 тыс. кв. м жилой недвижимости.

В декабре открылись продажи в жилом комплексе бизнес-класса "Аквилон ZALIVE" на Васильевском острове. Проект отличается комплексным подходом к созданию жилой среды бизнес-класса: в нем применены современные инженерные технологии, "умные" системы для управления домом. Территорию комплекса благоустроят ландшафтные дизайнеры. Вместе с жильем будут построены два детских сада, школа, откроются общественные пространства.

Также вывели на рынок премиальный проект - авторский дом Tesoro в Петроградском районе. Уже в первом квартале 2021 года мы анонсируем старт продаж в новом крупном жилом комплексе комфорт-класса в Кудрове.

Помимо этих стартов, в прошлом году по плану открылись продажи во второй очереди жилого комплекса комфорт-класса "FoRest Аквилон" в Приморском районе и апарт-комплексе бизнес-класса Promenade у станции метро "Фрунзенская". В Москве мы также расширили портфель двумя новыми проектами, и сегодня объем строительства холдинга в столице составляет порядка 400 тыс. кв. м".

Генеральный директор PLG Марина Павлюкевич:

"В арсенале нашей компании есть два инвест-отеля: IN2IT (Интуит) и "Про. Молодость".

В третьем квартале 2021 года мы запускаем операционную деятельность первой очереди инвест-отеля "Интуит". Проект ориентирован на краткосрочный и среднесрочный деловой туризм: ставка сделана на командировочных сотрудников компаний, на делегации бизнес-форумов, участников спортивных мероприятий, активностей в "Экспофоруме". Объект обладает уникальным месторасположением. Он близок к аэропорту. В двух минутах пешком от отеля находится станция метро Купчино, по которой всего за 20 минут можно доехать до Невского проспекта. Напротив - железнодорожная станция и еще 15 остановок общественного транспорта. За 15 минут на электричке можно добраться до Царского села, Пушкина и других парковых зон Петербурга. Путь до ЗСД и КАД займет две минуты. Все это делает отель удобном также и для рекреационного туризма - логистика до всех точек притяжения максимально оптимизирована.

В нашей команде работают профессионалы, которые уже сегодня занимаются продвижением отеля, контрактуются с туроператорами и ивент-площадками. Мы с уверенностью можем заявить, что даже при пессимистичном раскладе заполняемость отеля позволит собственникам зарабатывать до 7-8% годовых с момента запуска отеля, а это значительно выше, чем текущие ставки по депозитам (в среднем - 4,5%). Отельный оператор возьмет на себя все задачи по заполняемости отеля, обслуживанию номеров и гостей.

Для наших клиентов есть несколько программ доходности. Программа "Гарантия" дает собственникам доход в 30 000 рублей, независимо от того, как часто номер был сдан в аренду. Программа "Участие в прибыли", наоборот, зависит от частоты сдачи номера. И если в январе-феврале доход может быть в районе 10-15 т.руб., то в период белых ночей он может достигать 80 т. руб. с одной студии. Также есть программа "Бизнес-гарантия", когда собственник получает 20 000 рублей ежемесячно, а если номер заработал свыше этой суммы, она плюсуется к "несгораемой". Программа действует 1 год с момента запуска отеля и разработана как мера поддержки собственников на период пандемии.

Похожие программы есть и для покупателей апартаментов в инвест‐отеле "Про. Молодость", который расположен у метро Дыбенко. Проект "Про.Молодость" предназначен для молодых семей или начинающих специалистов, которые готовы размещаться в отеле в среднесрочном или долгосрочном форматах. Это прекрасная альтернатива съемному жилью в Кудрово с его транспортным коллапсом, или старому фонду возле метро Дыбенко. Жильцам гарантированы круглосуточная охрана, консьержи, высокий сервис, отельный стандарт оборудования и обслуживания номеров. При этом цена за аренду их приятно порадует.

Для собственников апартаментов в "Про. Молодость" прибыль исчисляется не зависимо от заполняемости конкретного номера - общая доходность отеля делится между собственниками пропорционально количеству купленных кв.м.

Директор по развитию Компании Л1 Надежда Калашникова:

"Учитывая сложившуюся на рынке ситуацию, а именно - дефицит предложения на фоне высокого спроса, можно прогнозировать дальнейший рост цен на жилье. По крайней мере в первом полугодии, пока будет действовать программа льготной ипотеки.

При этом на стоимость квадратного метра влияют множество факторов, не только высокий спрос и низкие ставки по кредитам. Большое значение имеют рост цен на материалы и услуги (рабочую силу из-за нехватки мигрантов) введение проектного финансирования, удорожание услуг подрядных организаций.

В 2020 году Петербург вошел в тройку лидеров по росту цен на жилье. Вполне вероятно, Северная столица сохранит одно из ведущих мест по этому показателю и в 2021-м. Во-первых, за год количество "квадратов" в стадии строительства в городе и области сократилось с 16 до почти 12 млн. У многих компаний объемы стройки уменьшились на 20-40%. Во-вторых, петербургскую недвижимость покупают не только жители Северной столицы, но и иногородние. Соответственно, часть покупателей переметнулась на вторичный рынок: там рост цен также показал уверенную динамику.

Новостройки Компании Л1 за год подорожали в среднем на 12-15%. Например, в ЖК "Поэт" с момента старта продаж в июне и до конца года стоимость квадратного метра увеличилась со 120 до 139 тысяч рублей. Хотя и эта цена для объекта такого класса, да еще и расположенного в обжитой локации с качественной инфраструктурой и удобным транспортным сообщением, вполне разумна. А в готовых трехкомнатных квартирах в ЖК "Лондон Парк" квадратный метр с белой отделкой и паркингом в подарок обойдется в 117 тысяч рублей - на сегодня это одно из самых оптимальных соотношений цены и качества.

Но рост цен был связан не только с внешними факторами. Почти все наши объекты находятся в высокой стадии готовности, и удорожание - это закономерность. Ведь чем ближе сдача дома, тем дороже квадратный метр.

В 2021 году мы планируем вывести на рынок три новых объекта, сейчас ведется их проектирование. Но детали пока не разглашаем".

[**https://spb.aif.ru/money/realty/spros\_est\_no\_predlozheniy\_vse\_menshe\_ceny\_diktuet\_deficit\_kvadratov**](https://spb.aif.ru/money/realty/spros_est_no_predlozheniy_vse_menshe_ceny_diktuet_deficit_kvadratov)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 12 февраля 2021, Спрос есть, но предложений все меньше. Цены диктует дефицит "квадратов"**](https://news-life.pro/gatchina/275170010/)

РИА 57 (ria57.ru), Орел, 12 февраля 2021

На Орловщине "раскрыты" 303 счета эскроу

Автор: Речнай Евгения

В минувшем 2020 году орловцы открыли порядка 2 тысяч счетов эскроу, которые нужны для защиты прав и средств людей, покупающих квартиры в строящихся домах, сообщает пресс-службе Орловского отделения Банка России.

Количество открытых счетов эскроу быстро растет: на 1 января 2020 года было 190 счетов, на 1 января 2021 - 1977 счетов. На счетах на 1 января 2021 года находится 4 млрд рублей.

На данный момент 303 эскроу-счета уже раскрыты, что означает ввод объектов в эксплуатацию и перечисление денег застройщикам.

С лета 2019 застройщики уже не могут напрямую использовать деньги дольщиков. Теперь их средства хранятся на эскроу-счетах. Деньги застройщик получает только после сдачи объекта. Если застройщик обанкротится, то дольщики получат все свои деньги в полном объеме. В случае если банк лишится лицензии, то покупатель получит свои застрахованные средства до 10 млн рублей.

[**https://ria57.ru/stroitelstvo/108831/**](https://ria57.ru/stroitelstvo/108831/)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.infoorel.ru/news/v-orlovskoy-oblasti-raskryto-bolee-300-schetov-eskrou.html**](https://www.infoorel.ru/news/v-orlovskoy-oblasti-raskryto-bolee-300-schetov-eskrou.html)

[**Вечерний Орел (vechor.ru), Орел, 12 февраля 2021, На 1 января в Орловской области открыты почти 2000 эскроу-счета**](https://www.vechor.ru/economy/na-1-yanvarya-v-orlovskoj-oblasti-otkryty-pochti-2000-eskrou-scheta)

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 12 февраля 2021, В Орловской области "раскрыто" более 300 счетов эскроу - строительство объектов завершено**](https://orel.bezformata.com/listnews/bolee-300-schetov-eskrou/91195478/)

[**Орловская среда (orelsreda.ru), Орел, 12 февраля 2021, В Орловской области "раскрыто" более 300 счетов эскроу - строительство объектов завершено**](http://orelsreda.ru/v-orlovskoj-oblasti-raskryto-bolee-300-schetov-eskrou-stroitelstvo-obektov-zaversheno/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 12 февраля 2021, В Орловской области "раскрыто" более 300 счетов эскроу - строительство объектов завершено**](https://news-life.pro/orel-obl/275223938/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 12 февраля 2021, В Орловской области "раскрыто" более 300 счетов эскроу - строительство объектов завершено**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245529254)

[**Gorodskoyportal.ru/orel, Орел, 12 февраля 2021, В Орловской области "раскрыто" более 300 счетов эскроу - строительство объектов завершено**](http://gorodskoyportal.ru/orel/news/news/67884775/)

[**Russia24.pro, Москва, 12 февраля 2021, В Орловской области "раскрыто" более 300 счетов эскроу - строительство объектов завершено**](https://russia24.pro/orel-obl/275223938/)

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 12 февраля 2021, В Орловской области "раскрыто" более 300 счетов эскроу**](https://orel.bezformata.com/listnews/bolee-300-schetov-eskrou/91189038/)

[**Лента новостей Орла (orel-news.net), Орел, 12 февраля 2021, В Орловской области "раскрыто" более 300 счетов эскроу**](http://orel-news.net/society/2021/02/12/63056.html)

[**SM-News (sm.news), Москва, 12 февраля 2021, На эскроу-счетах орловских дольщиков размещено около 4 млрд рублей**](https://oryol.sm.news/na-eskrou-schetax-orlovskix-dolshhikov-razmeshheno-okolo-4-mlrd-rublej-22741-u3t5/)

[**https://vorle.ru/realestate/179005/**](https://vorle.ru/realestate/179005/)

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 16 февраля 2021, В Орловской области "раскрыты" 300 счетов эскроу**](https://orel.bezformata.com/listnews/raskriti-300-schetov-eskrou/91273909/)

[**https://www.orel.kp.ru/online/news/4186175/**](https://www.orel.kp.ru/online/news/4186175/)

[**https://orelgrad.ru/blog/2021/02/12/v-orlovskoj-oblasti-raskryli-300-schetov-eskrou/**](https://orelgrad.ru/blog/2021/02/12/v-orlovskoj-oblasti-raskryli-300-schetov-eskrou/)

[**Лента новостей Орла (orel-news.net), Орел, 12 февраля 2021, Число открытых орловцами счетов эскроу за год выросло в 10 раз**](http://orel-news.net/society/2021/02/12/63162.html)

[**ОрёлТаймс (oreltimes.ru), Орел, 12 февраля 2021, Число открытых орловцами счетов эскроу за год выросло в 10 раз**](https://oreltimes.ru/news/obshhestvo/chislo-otkrytyh-orlovcami-schetov-jeskrou-za-god-vyroslo-v-10-raz/)

[**Лента новостей Орла (orel-news.net), Орел, 12 февраля 2021, В Орловской области раскрыли 300 счетов эскроу**](http://orel-news.net/other/2021/02/12/63097.html)

[**БезФормата Орел (orel.bezformata.com), Орел, 12 февраля 2021, В Орловской области раскрыли 300 счетов эскроу**](https://orel.bezformata.com/listnews/raskrili-300-schetov-eskrou/91195560/)

Томск.ру (tomsk.ru), Томск, 12 февраля 2021

Томское отделение ПАО Сбербанк и крупнейшие застройщики региона обсудили нюансы работы с эскроу-счетами и тенденции рынка

Сбербанк в Томске принял участие в круглом столе, объединившем крупнейших застройщиков региона, а также представителей Администрации Томской области. Ключевыми темами круглого стола стали работа на строительном рынке в новых реалиях, процесс перехода на счета эскроу и проектное финансирование.

Новая схема работы с привлечением эскроу-счетов позволяет покупателям жилья быть уверенными в том, что дом будет сдан и они получат свою квартиру. Однако у застройщиков возникают вопросы по перспективам развития рынка и выстраиванию взаимоотношений с банками и покупателями.

Управляющий Томским отделением ПАО Сбербанк Алексей Зарубин:

"Прошлый год в связи с пандемией и вызванной ею ограничениями стал переломным для отрасли. Государство приняло программы поддержки ипотечного кредитования, в итоге рекордно низкие ставки породили высокий спрос на новое жилье. И потека сейчас востребована как никогда ранее, и мы наблюдаем, что на первичном рынке предложение не успевает за спросом - в Томске наблюдается дефицит доступных для покупки квартир в новостройках высокой степени готовности".

Заместитель губернатора Томской области Евгений Паршуто:

"С 2019 года Правительство утвердило новые правила участия граждан в долевом строительстве: теперь расчеты с застройщиком идут исключительно через эскроу-счета. В начале 2020-го первая квартира по эскроу-счету была приобретена и в Томске, однако пока наши строители не применяют данный механизм массово и предпочитают продавать готовое жилье. Но с учетом целей, которые перед нами ставит национальный проект "Жилье и городская среда", мы должны использовать все механизмы для развития жилищного строительства".

Заместитель управляющего Томским отделением ПАО Сбербанк Никита Макаренко:

"Сегодняшнее мероприятие посвящено улучшению взаимоотношений между застройщиками и банком, поскольку при переходе на эскроу-счета это становится все более важным. При переходе на эскроу, единственным контрагентом, фактически фондирующим источником, становится банк. В этом случае застройщики четко должны понимать, какие условия у банков и как они работают для того, чтобы, когда потребуются деньги, максимально быстро их получить. На данном мероприятии мы хотим рассказать основные правила взаимодействия, тенденции рынка и обсудить основные проблемные зоны для дальнейшего решения, так как наше взаимодействие должно становиться лучше каждый день, и мы над этим работаем.

Мы с уверенностью можем заверить, что Сбербанк готов финансировать Застройщиков на индивидуальных условиях, рассматривать большее количество заявок и развивать строительный рынок плечом к плечу с Застройщиками.

Наша стратегия - быть в постоянном взаимодействии со всеми участниками рынка. Реформа жилья была направлена в первую очередь на защиту средств дольщиков и содержала в себе ряд вызовов как девелоперов, так и для банков. Однако любой вызов можно превратить в возможность. Сбер сегодня один из лидеров на рынке финансирования жилья - мы слышим девелоперов, понимаем цели и задачи органов власти. У Сбера сегодня существенная доля по количеству кредитных договоров с эскроу в России. И сегодня задача команды Сбера в Томске с помощью качественных услуг и конструктивного взаимодействия со всеми участниками рынка занимать долю не ниже в среднем по России. Сегодня мы не просим Заемщиков приходить к нам с готовыми проектами, мы сами приходим и обсуждаем, рассматриваем проекты еще на этапе проектирования".

Для покупателя сделка с использованием эскроу-счетов стала гораздо безопаснее: средства находятся в банке до окончания строительства, и переводятся застройщику только после ввода объекта в эксплуатацию. При срыве строительства деньги возвращаются покупателю.

[**https://www.tomsk.ru/news/view/164516-tomskoe-otdelenie-pao-sberbank-i-krupneyshie-zastroyshchiki-regiona-obsudili-nyuansy-raboty-s-eskrou-schetami-i-tendencii-rynka**](https://www.tomsk.ru/news/view/164516-tomskoe-otdelenie-pao-sberbank-i-krupneyshie-zastroyshchiki-regiona-obsudili-nyuansy-raboty-s-eskrou-schetami-i-tendencii-rynka)

**Похожие сообщения:**

[**Russia24.pro, Москва, 12 февраля 2021, Томское отделение ПАО Сбербанк и крупнейшие застройщики региона обсудили нюансы работы с эскроу-счетами и тенденции рынка**](https://russia24.pro/tomsk-obl/275145936/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 12 февраля 2021, Томское отделение ПАО Сбербанк и крупнейшие застройщики региона обсудили нюансы работы с эскроу-счетами и тенденции рынка**](https://news-life.pro/tomsk-obl/275145936/)

[**Gorodskoyportal.ru/tomsk, Томск, 12 февраля 2021, Томское отделение ПАО Сбербанк и крупнейшие застройщики региона обсудили нюансы работы с эскроу-счетами и тенденции рынка**](http://gorodskoyportal.ru/tomsk/news/news/67876297/)

ТАСС, Москва, 12 февраля 2021

Сбербанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области

В банке сообщили, что пилотные сделки планируют проводить в первом-втором квартале 2021 года

МОСКВА, 12 февраля. /ТАСС/. Сбербанк планирует запустить первые проекты финансирования индивидуального жилищного строительства (ИЖС) под Липецком до конца июня. Они будут включать льготную ипотеку и использование счетов эскроу, позже география проектов будет расширена, сообщил в пятницу ТАСС вице-президент Сбербанка Сергей Бессонов.

"Сбер" сейчас рассматривает пилотные проекты ИЖС по объектам на территории Липецкой области. В этом субъекте около 85% ввода жилья - это ИЖС. В дальнейших планах банка включение в пилотный проект еще нескольких территорий. Пилотные сделки планируем проводить в первом-втором квартале 2021 года", - сказал Бессонов.

Он пояснил, что суть пилота по ИЖС заключается в комплексном подходе к проектному финансированию для девелоперов и льготным условиям по ипотеке для покупателей. В пилотных сделках по ИЖС планируется использовать механизм защиты дольщиков - счета эскроу, которые широко применяются при покупке квартир в многоквартирных домах, добавил Бессонов. На ИЖС также будут распространяться онлайн-сервисы банка.

При этом для запуска массового продукта необходимо внести изменения в законодательство, и такая работа активно ведется совместно с Минстроем России и ДОМ.РФ, отметил вице-президент Сбербанка.

"Планируем, что полноценный вывод нашего продукта на рынок произойдет в третьем квартале этого года", - уточнил он.

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

[**https://tass.ru/ekonomika/10683517**](https://tass.ru/ekonomika/10683517)

**Похожие сообщения:**

[**ЕКБ Кэш (ekbcash.ru), Екатеринбург, 12 февраля 2021, СберБанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области**](http://www.ekbcash.ru/news7571.html)

[**Новости Казахстана (aqparat.info), Алматы, 12 февраля 2021, СберБанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области**](https://aqparat.info/news/2021/02/12/9953006-sberbank_planiruet_zapustit_pilotnuyu_lg.html)

[**Banki.ru, Москва, 12 февраля 2021, СберБанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области**](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10941456)

[**Bankir.ru, Москва, 12 февраля 2021, СберБанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области**](https://bankir.ru/novosti/20210212/sberbank-planiruet-zapustit-pilotnuu-lgotnuu-ipoteku-na-castnye-doma-v-lipeckoj-oblasti-10189128/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 12 февраля 2021, СберБанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245514776)

[**Katashi.ru, Москва, 12 февраля 2021, СберБанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области**](https://katashi.ru/news/2963894/)

[**BankoDrom.ru, Москва, 12 февраля 2021, СберБанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области**](https://www.bankodrom.ru/novosti/311085/)

[**Banki.news, Москва, 12 февраля 2021, СберБанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома в Липецкой области**](http://banki.news/sberbank-planiruet-zapustit-pilotnuu-lgotnuu-ipoteku-21021211450037.htm)

[**Долг.рф, Москва, 12 февраля 2021, В Липецкой области планируют запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома**](https://долг.рф/short_news/188393/)

[**Finanz.ru, Москва, 12 февраля 2021, Сбербанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома с Липецкой области**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/sberbank-planiruet-zapustit-pilotnuyu-lgotnuyu-ipoteku-na-chastnye-doma-s-lipeckoy-oblasti-1030076563)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 12 февраля 2021, Сбербанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома с Липецкой области**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 12 февраля 2021, Сбербанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома с Липецкой области**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 12 февраля 2021, Сбербанк планирует запустить пилотную льготную ипотеку на частные дома с Липецкой области**

[**https://www.vesti.ru/finance/article/2523048**](https://www.vesti.ru/finance/article/2523048)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 12 февраля 2021, Сбербанк начнет выдавать ипотеку на строительство частных домов**](https://news-life.pro/lipetsk-obl/275172036/)

[**Russia24.pro, Москва, 12 февраля 2021, Сбербанк начнет выдавать ипотеку на строительство частных домов**](https://russia24.pro/lipetsk-obl/275172036/)

[**http://ludiipoteki.ru/news/index/section/company-news/entry/sberbank-pilot-po-ijs-v-lipetskoy-oblasti**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/company-news/entry/sberbank-pilot-po-ijs-v-lipetskoy-oblasti)

Парламентская газета, Москва, 12 февраля 2021

Эксперты предсказывают россиянам дефицит жилья

Автор: Филиппова Евгения

Вместе с экспертами разбираемся в возможных причинах

РОССИЯНАМ ПРEДСКАЗЫВАЮТ ДEФИЦИТ ЖИЛЬЯ

И СПОРЯТ, ПОМОЖEТ ИЛИ ПОМEШАEТ РEШИТЬ ПРОБЛEМУ ПРОДЛEНИE ЛЬГОТНОЙ ИПОТEКИ

В 2020 году ввели в эксплуатацию на четыре процента меньше квадратных метров, чем в 2019-м. Некоторые эксперты прогнозируют проблемы с количеством нового жилья в будущем. Среди причин называют ограничения из-за пандемии, дороговизну стройматериалов, а также введение льготой ипотеки под 6,5 процента годовых. Последний пункт вызвал жаркие дискуссии - одни считают, что застройщикам стало выгоднее за счет сниженной ставки повышать цены на квартиры, а другие - что льготная ипотека спасла строительную отрасль и отмена программы погубит ее.

EСТЬ ЛИ БУДУЩEE У ЛЬГОТНОЙ ИПОТEКИ

Станут или нет продлевать программу ипотеки под 6,5 процента годовых, которую запустили в апреле прошлого года, чтобы поддержать людей и строительную отрасль в "ковидные" времена, власти пока не определились.

Глава Департамента финансовой стабильности ЦБ Eлизавета Данилова 3 февраля в интервью РИА "Новости" сказала, что программу можно продлить только в регионах, где "отмечается более сложная ситуация на рынке жилья и где она будет необходима". В тот же день это заявление прокомментировали в Кремле. По словам пресс-секретаря президента Дмитрия Пескова, кроме позиции ЦБ, существуют и другие точки зрения. Он сказал журналистам, что вопрос продления льготной ипотеки активно обсуждается среди экспертов и в Правительстве.

По мнению первого зампреда Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам Сергея Рябухина, вместо отказа от льготных инструментов надо донастроить программу, чтобы избежать выявленных Центробанком перекосов, когда ипотекой пользуются, чтобы вложить деньги в недвижимость, а не улучшить жилищные условия. А отдельные регионы изымать из программы вообще нельзя, убежден он. "Центральный банк должен чутко, точно отслеживать ситуацию, вырабатывать меры регулирования, инструменты стимулирования инвесторов, застройщиков, потребителей, чтобы достичь поставленной президентом задачи. А не так: не получилось, значит, надо отменить", - сказал сенатор "Парламентской газете".

ОТКУДА ВЗЯТЬСЯ ДEФИЦИТУ

Эксперты, в свою очередь, опасаются, что строить станут меньше. Например, Национальное рейтинговое агентство подготовило аналитический обзор, в котором прогнозирует сокращение предложения жилья. По мнению авторов, программа льгот позволяет застройщикам получать больше доходов, увеличивая цену квадратных метров, а не объемы и качество возводимого жилья. По их данным, за год цена "квадрата" подскочила на 20 процентов, причем максимальный рост произошел именно для жилья эконом-класса.

В качестве доказательства они приводят данные за 2020 год: в эксплуатацию ввели 41,9 миллиона "квадратов" жилья, что на четыре процента меньше, чем в 2019 году. Виновниками снижения темпов строительства и взлета цен авторы назвали не только льготную ипотеку, но и переход на эскроу-финансирование, когда застройщики получают деньги не напрямую от дольщиков, а через банки, увеличение цен на материалы и снижение доступности рабочей силы из-за пандемии.

В профильном комитете Госдумы согласились только с частью выводов. Вероятность дефицита жилья есть, но она никак не связана с льготной ипотекой, считает заместитель председателя Комитета по транспорту и строительству Павел Федяев. Основная проблема в том, что в 2019-2020 годах запустили очень мало новых строительных проектов, пояснил он "Парламентской газете". Сначала это было связано с введением эскроу-счетов, так как застройщики еще не понимали, как сработает новая модель, а потом - с не определенностью из-за пандемии. А льготная ипотека, наоборот, вытянула строительную отрасль из кризиса, позволив завершить начатые проекты, уверен депутат.

В целом в ближайшее время дефицита жилья Федяев не ожидает, так как по стране возводят 100 миллионов квадратных метров, но через пару лет он может возникнуть, если сейчас отказаться от программы льготной ипотеки. По его мнению, ее нужно обязательно продлить после 1 июля. "Одними только разговорами, что мы хотим льготную ипотеку убрать, мы можем добить строительную отрасль, потому что застройщики не начнут новые объекты", - считает он.

По словам руководителя Ассоциации профессионалов рынка недвижимости REPA Юлии Солодовниковой, льготная ипотека отчасти повлияла на рост цен на жилье, но это далеко не главный фактор. А уж на ввод жилья программа не повлияла совсем, считает она. Она связывает скачок цен и снижение ввода в эксплуатацию с тем, что во время пандемии на несколько недель остановили строительство, сократилось количество строителей из других стран, а также выросли цены на стройматериалы.

Дагестанская правда, Махачкала, 12 февраля 2021

Строительство. Нужен импульс развития

Автор: Османов Абдуразак

Минстрой РФ в рамках исполнения Указа Президента РФ сформировал новый план по строительству жилья до 2030 года. Дагестану поставлена задача - ввести за 10 лет 14,5 млн кв. м жилья. В силах ли строительная отрасль Дагестана претворить в жизнь столь масштабные задачи?

Ореформе строительной отрасли, характере новых требований к застройщикам и перспективах отрасли пойдет наш разговор с президентом Ассоциации Саморегулируемой организации Межрегионального отраслевого объединения работодателей "Гильдия строителей СКФО", Почетным строителем России, заслуженным строителем РД Али ШАХБАНОВЫМ (на снимке).

- Требования ужесточаются, прежде всего, в целях повышения качества возводимых объектов, - рассказывает он. - Строительством должны заниматься компетентные специалисты, и это в настоящее время закреплено законодательно, а чтобы не было обманутых дольщиков, задействованы новые финансовые механизмы.

- Готовы ли строители Дагестана работать по новой схеме, и как это отразится на жилищном секторе Дагестана?

- Не готовы. Но выбора нет. В соответствии с новой моделью российские застройщики обязаны работать в рамках проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, на которых будут аккумулироваться средства граждан. Для привлечения средств на строительство застройщики могут использовать собственные финансы или обратиться в банк за целевым кредитом, выдаваемым под проценты.

По новой схеме кредитное учреждение теперь является обязательным участником процесса и оценивает не столько самого застройщика с точки зрения надежности, опыта работы на рынке или объемов строительства, а конкретный проект: его устойчивость, рентабельность, ликвидность и способность выдержать банковские "услуги". Для получения кредита каждый застройщик должен защитить свой проект перед банком, минимальная рентабельность которого должна составлять 15%.

При этом к застройщикам предъявляются требования по опыту предшествующих работ, по наличию собственных оборотных средств и т. д. Поэтому многие застройщики, скорее всего, будут испытывать проблемы при переходе на новую модель финансирования с использованием эскроу-счетов.

Пока же, несмотря на усилия Гильдии строителей и Минстроя РД, большинство застройщиков не проявляют особого рвения перейти на новый способ финансирования. На сегодняшний день лишь 13 застройщиков получили 22 разрешения на строительство 22-х многоквартирных домов в городах Дагестана суммарной площадью 263 тыс. кв. м. Из них - 4 застройщика с использованием эскроу-счетов, с оплатой взноса в компенсационный фонд - 9 застройщиков и без привлечения средств граждан - 2 застройщика.

Строительная отрасль Дагестана по причине неготовности застройщиков и строительных организаций к переходу на механизм проектного финансирования жилищного строительства в настоящее время находится в застое. Причин тому много. В частности, причины спада ввода жилья кроются также в дефиците земельных участков для комплексного освоения территорий, обеспеченных инженерной инфраструктурой.

За 2020 год в Дагестане введено в эксплуатацию жилья общей площадью 957,3 тыс. м2, в том числе индивидуальных домов - 487,8 тыс. м2. Это на 6% меньше по сравнению с 2019 годом. Для справки: в 2019 году введено 991,7 тыс. м2 жилья, в 2018 - 976,1 тыс. м2 и в 2017 - 1939,6 тыс. м2 соответственно.

В отрасли нет альтернативных действенных механизмов привлечения инвестиций в жилищное строительство, и, как следствие, наблюдается отток рабочей силы, усугубляющийся пандемией коронавируса.

- Жилье подорожает?

- По нашим оценкам, в республике застройщиков, соответствующих требованиям закона, не так уж и много. В ближайшие годы мы будем наблюдать процесс вытеснения предыдущих механизмов оплаты квартир эскроу-счетами. А это означает, что по мере завершения перехода на проектное финансирование строительства жилья экономика Дагестана рискует потерять целый сектор жилищного строительства. Будут банкротства строительных компаний, "сужение" рабочих мест, уменьшение ВРП, рост стоимости 1 кв. м жилья и т. д. Нашим застройщикам необходимо привести свои организации в соответствие с требованиями федерального закона и обеспечить свою конкурентоспособность. В противном случае в республику придут застройщики из других регионов и с другой ценовой политикой.

На сегодняшний день более 90 процентов номенклатуры строительных материалов, используемых в строительном комплексе республики, - привозная. Основными причинами роста стоимости жилья стали следующие факторы. Во-первых, рост курса доллара, соответственно, выросли затраты на импортное оборудование. Во-вторых, дефицит рабочей силы вызвал рост зарплат. Во время пандемии все мигранты разъехались, а сейчас не могут вернуться из-за действующих ограничений. В-третьих, начало 2021 года отмечено ростом цен на строительные материалы. Удорожание металлопроката привело к повышению стоимости строительства зданий. Если в декабре 2019 года средняя цена арматуры составляла 35 тысяч рублей за тонну, то в декабре 2020 года этот показатель достиг 70 тысяч рублей за тонну. В целом из-за повышения цен на строительные материалы и услуги себестоимость строительства одного квадратного метра жилья существенно повысилась.

Банковские кредиты, рост цен на строительные материалы прямо влияют на объемы и темпы строительства. Объемы строительства снижаются, а стоимость жилья возрастает.

- Насколько болезненны оказались для дагестанских строителей нововведения в строительстве, в части повышения требований к квалификации специалистов?

- Квалификационные требования к руководителям строительных компаний, специалистам по организации инженерных изысканий вступили в силу еще с 1 июля 2017 года. В Национальном реестре специалистов по организации строительства состоят более 1000 руководителей и главных инженеров проектов организаций - членов нашей Ассоциации СРО "Гильдия строителей СКФО".

Тем не менее, кадровый дефицит на стройках есть, и не только у нас в республике. Отсутствие гарантированных заказов на строительство со стороны государства и инвесторов не позволяет работодателям содержать в штате организации квалифицированных рабочих и специалистов.

В связи с этим требует детальной проработки вопрос о конкретных формах партнерства бизнеса и образования. Прогноз кадровых потребностей должен осуществляться при непосредственном участии работодателей, но при решающей роли государства: бизнес-сообщество дает соответствующую информацию, а государство - выстраивает структурную и промышленную политику с учетом результатов постоянного мониторинга рынка труда.

- Правительство РД заявило о своих планах в ближайшей перспективе построить массу школ, детских садов и других объектов. Участвуют ли члены Гильдии в реализации этих проектов?

- При всей прозрачности и системности госзакупок у строительного сообщества остается много вопросов к практическому применению этой системы. По причине отсутствия квалифицированных специалистов на всех уровнях управления отраслью и организации закупочной деятельности уже третий год подряд не исполняются в полном объеме государственные и региональные программы. В результате многие дагестанские строительные компании предпочли перерегистрацию и работу в других регионах РФ. Из-за неправильного (с отступлением от действующих норм и правил) определения начальной (максимальной) цены контракта по объектам, застраиваемым в горных районах, значительная часть объявленных тендеров на закупку строительно-монтажных работ не состоялась. Строители не принимают участие в таких торгах.

Ассоциация СРО "Гильдия строителей СКФО" объединяет в своих рядах более 570 строительных организаций. Всего членами Гильдии в 2020 году заключено 830 государственных и муниципальных контрактов на общую сумму более 26 млрд рублей, 53 застройщика осуществляют строительство 86 многоквартирных домов.

Мы неоднократно обращались к руководству Дагестана о необходимости наведения порядка в градостроительной деятельности. Предлагали содействие в активизации работы по "обелению" строительной отрасли, указывали на несоблюдение конкурентных условий для всех участников рынка и давали предложения по формированию справедливой цены на строительную продукцию. Все наши обращения остались без особого внимания и не привели к изменениям в сторону улучшения ситуации в отрасли.

В этом году Правительство Дагестана впервые сформировало проект Республиканской инвестиционной программы (РИП) на трехлетний период - на 2021 год и на плановый период 2022-2023 годы, что позволит сократить временные потери на ежегодные аукционные процедуры, заключить контракты на весь период строительства объектов. В рамках РИП за три года предусмотрено финансирование 248 объектов, в 2021 году запланировано строительство 224, из которых 37 объектов будут профинансированы за счет средств федерального бюджета.

Надеемся, что Правительство РД примет соответствующие меры по совершенствованию качества планирования и организации закупочной деятельности государственными заказчиками, а также определит степень ответственности должностных лиц за допущенные ошибки и бездействия.

- Что, на ваш взгляд, в настоящее время является первостепенной задачей, от решения которой зависит развитие отрасли в целом и процветание каждой строительной компании в отдельности?

- В первую очередь, это желание региональных и федеральных чиновников владеть объективной и достоверной информацией, а не выдавать желаемые и зачастую "накрученные" показатели за действительность, желая получить какие-либо преференции или, наоборот, избежать наказания. Это сильно влияет на видение реальной картины в регионе и не позволяет принять правильные управленческие решения. К сожалению, мы уже сталкивались с тем, что наши чиновники "натягивали" количество квадратных метров за счет всех возможных программ, начиная от дачной амнистии и заканчивая неверным статистическим учетом и махинациями с регистрированием объектов жилищного строительства, которые не имеют никакого отношения к новому жилищному строительству и его развитию.

Минстрой РФ в рамках исполнения Указа Президента РФ сформировал новый план по строительству жилья до 2030 года. Дагестану поставлена задача за 10 лет ввести 14,5 млн кв. м жилья. В ходе встречи вице-премьера Правительства РФ М. Хуснуллина и врио Главы Республики Дагестан С. Меликова, конечно же, эта задача обсуждалась. М. Хуснуллин справедливо отметил, что именно строительство жилья является точкой роста экономики Дагестана, предложив С. Меликову поставить перед собой амбициозные задачи и ускорить работу по подготовке территорий для комплексной застройки, их инфраструктурному обеспечению, подготовке документации по незавершенным объектам. Это правильно, так как такие показатели объемов ввода не выполнить без застройки крупных микрорайонов с инже-нерно-коммуникационной инфраструктурой.

Дагестану необходима специальная программа стимулирования малоэтажной застройки и развития индивидуального жилищного строительства, включающая выбор земельных участков, разработку градостроительных концепций, определение источников финансирования строительства инфраструктуры. Нужно определиться в регламентах использования земельных участков, территорий общего пользования. Отрасли нужны фонды долгосрочного финансирования и другие меры стимулирования. Программа, включающая все эти моменты, позволит стимулировать развитие сел и уменьшить отток населения из горных районов.

Строители Дагестана способны реализовать самые сложные задачи. При поддержке со стороны руководства Российской Федерации и Дагестана, совершенствования механизмов финансирования жилищного строительства, основанной на компетенциях и конкуренции, выполнить эту амбициозную задачу вполне возможно. Это даст новый импульс развитию строительной отрасли республики.

**Похожие сообщения:**

[**Гильдия строителей СКФО (gilds.ru), Махачкала, 12 февраля 2021, "Строительство. Нужен импульс развития" (Интервью Али Шахбанова газете "Дагестанская правда")**](http://gilds.ru/novosti/pressa-o-gildii/9283-stroitelstvo-nuzhen-impuls-razvitiya-intervyu-ali-shakhbanova-gazete-dagestanskaya-pravda.html)

[**Дагестанская правда (dagpravda.ru), Махачкала, 12 февраля 2021, Строительство. Нужен импульс развития**](http://dagpravda.ru/ekonomika/stroitelstvo-nuzhen-impuls-razvitiya/)

[**http://sroportal.ru/publications/ali-shaxbanov-stroitelstvo-v-dagestane-v-zastoe/**](http://sroportal.ru/publications/ali-shaxbanov-stroitelstvo-v-dagestane-v-zastoe/)

[**http://mirmol.ru/jekonomika/ali-shahbanov-zastrojshhiki-dagestana-neohotno-perehodjat-na-novuju-sistemu-dolevogo-stroitelstva/**](http://mirmol.ru/jekonomika/ali-shahbanov-zastrojshhiki-dagestana-neohotno-perehodjat-na-novuju-sistemu-dolevogo-stroitelstva/)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 16 февраля 2021, Али Шахбанов: "Застройщики Дагестана неохотно переходят на новую систему долевого строительства"**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/c8cbde0de7c8efbd3f518b898bfabf976ba9f1d3)

[**https://stroyprice.ru/news/sobytiya/ali-shahbanov-trebovaniya-k-stroitelnym-kompaniyam--chlenam-sro-ujestochayutsya-prejde-vsego-v-celyah-povysheniya-kachestva-vozvodimyh-obektov/**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/ali-shahbanov-trebovaniya-k-stroitelnym-kompaniyam--chlenam-sro-ujestochayutsya-prejde-vsego-v-celyah-povysheniya-kachestva-vozvodimyh-obektov/)

Строительная газета, Москва, 12 февраля 2021

Стальные коллизии

Автор: Тен Владимир

Взрывной рост цен на металл оказывает существенное влияние на себестоимость строительства

Общий рост девелоперских затрат на строительные материалы за последние три месяца оценивается в 15%. По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), только в январе 2021 года цены, к примеру, на металлочерепицу, выросли на 7,7%, на древесностружечную плиту - на 2,4%, на оконное стекло - на 1,3%, на обрезную доску - на 1,1%. При этом наибольшее подорожание наблюдается на рынке металла, что оказывает существенное влияние на стоимость всего строительства.

Ситуацию незамедлительно взял под контроль Кабинет министров. "По поручению главы государства Правительство РФ приступило к работе над снижением цен на стройматериалы, - сообщили "Стройгазете" в пресс-службе вице-премьера РФ Марата Хуснуллина. - В частности, с 1 февраля введены новые экспортные пошлины на вывоз лома черного металла. На сегодняшний день ведется анализ эффективности этой меры".

В Минстрое России также отмечают, что в стране с конца прошлого года фиксируется рост цен на строительную металлопродукцию. Это потянуло за собой увеличение стоимости сопутствующих материалов и оборудования. В связи с этим в ведомстве напоминают, что для оперативного реагирования и своевременного принятия мер по стабилизации цен еще в декабре прошлого года была создана еженедельная рабочая группа (РГ), состоящая из представителей Минпромторга, Минстроя, Федеральной антимонопольной службы (ФАС), Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), заводов-производителей и стройкомпаний. На одном из первых заседаний РГ было принято решение выводить застройщиков на прямые контракты с поставщиками металлопроката строительного сортамента, что гарантирует лучшую цену на рынке, исключая спекулятивную надбавку.

Координировать этот процесс было поручено НОСТРОЙ.

По состоянию на 1 февраля 2021 года строители уже подали в нацобъединение 279 заявок на металлопрокат на 1,9 млн тонн. От НОСТРОЙ заявки поступают на заводы - участники межведомственной РГ: "НЛМК", "Северсталь", "ММК", "ЕвразХолдинг", "Мечел", "ПМХ" и "Новосталь-М". К настоящему моменту заключено 190 договоров между застройщиками и металлургами на прямые поставки 127 тысяч тонн металла. Часть из них даже исполнена.

"Металл имеет большой удельный вес в затратах на строительство, и повышение цен на него неминуемо отражается на стоимости объектов, - рассказывал ранее "СГ" президент НОСТРОЙ Антон Глушков. - По нашим оценкам, рост стоимости металлопроката строительного сортамента в четвертом квартале 2020 года доходил до 100% в зависимости от регионов и ассортимента. Это, к примеру, уже привело к тому, что в ряде регионов застройщики подняли цены на квартиры на 10-15%, что негативно скажется на будущих объемах продаж. Другие приостановили строительство в ожидании, как поведет себя рынок металлопродукции".

"Рост цен на металлопродукцию обусловлен, в том числе, объективными причинами - повышение цен на металлолом, мировая конъюнктура, курсовая разница. Металл - биржевой товар, - прокомментировал Антон Глушков. - Однако нужно понимать, что строительная отрасль очень зарегламентирована. По госконтрактам строители ограничены твердой ценой, в жилищном строительстве это проектное финансирование, при котором бюджет проекта четко спланирован".

Относительно причин столь резкого взлета цен на металлопрокат на внешних рынках эксперты "СГ" единодушны: в настоящее время российским металлургам выгоднее экспортировать металл, чем продавать его внутри страны, либо повышать цены до экспортных. Впрочем, как отмечают специалисты, отечественный рынок сортового проката развернулся в сторону понижения. Российские металлурги уже сбавили цены на арматуру и фасон по февральским контрактам. На споте стоимость арматуры уменьшилась примерно на 10% по сравнению с пиком в первой половине января. При этом ожидается, что спад будет продолжаться.

Для этого есть веские причины. После вступления в силу экспортных пошлин начал дешеветь металлолом. На внешних рынках снижаются котировки на заготовку и сортовой прокат. Видимый спрос за рубежом минимальный, так как покупатели рассчитывают на дальнейшие уступки со стороны поставщиков. Кроме того, отечественные строители,

увидевшие опасность подорожания строительства и активно воспротивившиеся этому, на тендерах добиваются новых понижений.

Но не все так радужно. Производители металла и металлоконструкций ждут разворота на мировом рынке во второй половине февраля. Нынешнее падение котировок на сортовой прокат и металлолом во многом связано с действиями китайских компаний, которые могут изменить свое поведение. А учитывая склонность российских металлургов соответствовать трендам мирового рынка, сложно рассчитывать на новые серьезные уступки с их стороны в ближайшее время.

Именно поэтому в НОСТРОЙ решили пойти еще дальше и совместно с Газпромбанком и Главгосэкспертизой России разработали концепцию заключения прямых договоров между заводами металлопроката и строительными компаниями посредством электронной торговой площадки. На ней могут продавать только производители, а покупать только строительные компании под реальные объекты, исключая механизм перепродажи. Площадка прошла тестирование.

"Первая электронная сделка уже состоялась на прошлой неделе. Объем небольшой, но это пилот, который для нас был очень важен", - отметил глава нацобъединения строителей Антон Глушков. По его словам, далее планируется перевести все "материальные взаимоотношения" застройщиков и производителей на данный сервис. Это позволит не только экономить при приобретении любых стройматериалов, но и оперативно реагировать на скачки цен.

Кстати В Ассоциации "Русская сталь" считают, что роль металлопродукции в увеличении себестоимости строительства не столь существенна и практически равна нулю, так как цена, например, арматурного проката в последнее время была на исторически низком уровне, начиная с 2017 года. По мнению представителей "металлического профсообщества", рост цен в конце 2020 года произошел на фоне резкого повышения спроса, вызванного восстановлением темпов жилищного строительства, снижения складских запасов в период коронавирусных ограничений и образования временного дефицита. И рост цены на арматуру на 20% приводит к удорожанию квадратного метра жилья лишь на 1%, а в целом доля арматуры в стоимости квадратного метра составляет около 5%. Но и здесь, понимая обеспокоенность строителей, в "Русской стали" предложили ряд мер по снижению негативных последствий, в числе которых переход на среднесрочное планирование в горизонте год-полтора и заключение с членами ассоциации прямых долгосрочных договоров, заключение с металлургическими комбинатами договоров take-or-pay, предусматривающих план-график поставки продукции и определение цены металлопродукции на весь срок строительства объекта и т.д.

Цитата в тему СЕРГЕЙ ЛУКИН, ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ РФ ОТ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ:

"Из-за безудержного роста цен на металл под удар, в первую очередь, попадают стройкомпании, реализующие проекты по государственным заказам, где стоимость контракта является фиксированной, с минимальной рентабельностью. Прежде всего это касается социальных объектов. И не только это. Повышение цен на металл и металлопрокат потянет целую цепь негативных последствий для строительной сферы"

**Похожие сообщения:**

[**http://centerregionproject.ru/news/sro/6243/**](http://centerregionproject.ru/news/sro/6243/)

[**https://tybet.ru/content/news/index.php?SECTION\_ID=374&ELEMENT\_ID=115895**](https://tybet.ru/content/news/index.php?SECTION_ID=374&ELEMENT_ID=115895)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 15 февраля 2021, Стальные коллизии**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/stalnye-kollizii/)

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/stalnye-kollizii/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/stalnye-kollizii/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 13 февраля 2021, Стальные коллизии**](https://news-life.pro/voronezh-obl/275289051/)

[**http://www.all-sro.ru/news/stroitelnie-sro-szfo-obsudili-rost-tsen-na-metall\_21423244**](http://www.all-sro.ru/news/stroitelnie-sro-szfo-obsudili-rost-tsen-na-metall_21423244)

Строительная газета, Москва, 12 февраля 2021

Застройщик становится эмитентом

Автор: Русинов Александр

Выпуск облигаций как альтернатива проектному финансированию

оминирующим видом финансирования жилищного строительства сегодня становится проектное банковское кредитование с использованием счетов эскроу. Но преобладающим - не значит единственным. На состоявшейся в Новосибирске конференции "Альтернативы эскроу-финансирования строительства" эксперты обсудили перспективы использования давно известного механизма выпуска облигаций на фондовом рынке.

Кому торг уместен?

В России сегодня работает свыше 3 тыс. застройщиков, но на рынок облигаций выходят лишь единицы.

В 2017 году облигационные выпуски разместили только 11 стройкомпаний. В 2018 году - еще восемь. А в 2019-м на рынок облигаций вышло всего два застройщика. Повышенный интерес к этому финансовому инструменту проявился с переходом отрасли на новые "эскроу-рельсы". Если раньше облигации размещали только крупные столичные застройщики, то сейчас к ним присоединятся и региональные девелоперы средней величины.

Но главное здесь - не забывать про важный нюанс: "биржевые игры" подходят не для всех. В частности, застройщики, напрямую привлекающие средства граждан, по закону "О долевом строительстве" (214-ФЗ) не имеют права участвовать в операциях, связанных с эмиссией облигаций. Однако рынок ценных бумаг открыт для их родственных структур, не задействованных в долевом строительстве: управляющих компаний (УК) в составе стройхолдингов либо SPV-организаций, специально созданных для финансирования деятельности головной компании. Естественно, нет никаких "биржевых ограничений" и для застройщиков, просто работающих без денег дольщиков. Сегодня основная часть из немногочисленных представленных на облигационном рынке российских фирм, связанных со строительством, - это как раз УК (10 компаний). Второе место разделили между собой специализированные застройщики, принявшие решение о выпуске облигаций до внесения упомянутых выше ограничений в 214-ФЗ, и застройщики, не привлекающие "долевые" средства.

"Поле для маневра"

Планируя выпуск собственных ценных бумаг, предпринимателю необходимо "сверить часы" с самыми общими требованиями к эмитентам биржевых облигаций. К ним относятся минимальная годовая выручка (от 300 млн рублей), срок существования компании (от 3 лет), положительный собственный капитал. Отношение долга к EBITDA (прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации) - до 5. Юридическая структура предприятия непременно должна быть прозрачной, а основные активы, генерирующие выручку (прибыль), должны находиться на балансе компании.

Обращаясь на биржу с инициативой о выпуске облигаций, следует учитывать ряд "входных" факторов:

срок от первого собеседования до регистрации программы и дебютного выпуска составит не менее трех месяцев, стоимость услуг организатора эмиссии, андеррайтера, биржевые затраты - 3% от суммы выпуска (облегчающий момент - эту плату можно растянуть на весь срок обращения облигаций), стоимость получения рейтинга в рейтинговом агентстве оценивается в сумму от 500 тыс. рублей. Средняя ставка

должна привлечь потенциальных инвесторов, поэтому для эмитентов-дебютантов она рекомендуется на уровне 13% годовых. Дело в том, что в глазах большинства инвесторов строительные компании несут на бирже значительные риски. Поэтому, несмотря на общее снижение доходности, ставки привлечения остаются на сравнительно высоком уровне даже для крупных и авторитетных представителей отрасли. Тем не менее, строитель-эмитент в силах "успокоить" потенциальных инвесторов, повысив их уверенность в приобретаемых активах, в частности, за счет повышения информационной открытости и прозрачности компании, укрепления ее позитивного имиджа на рынке.

Если после проверки документов и собеседования фондовая биржа по какой-то причине откажет в эмиссии биржевых облигаций, открывающих компании доступ к неограниченному кругу инвесторов, можно попробовать воспользоваться другими альтернативными финансовыми инструментами. К таковым можно отнести, к примеру, выпуск коммерческих облигаций, размещаемых по закрытой подписке с возможностью дальнейшей продажи сторонним инвесторам. Но в целом надо понимать, что выпуск собственных ценных бумаг ни в коем случае не является "заменителем" банковских кредитов и финансирования через счета эскроу. Это - дополнительный финансовый инструмент, расширяющий возможности бизнеса и увеличивающий "поле для маневра".

Стимул от государства

Стоит также напомнить, что Постановлением Правительства РФ № 532 от 30 апреля 2019 года были утверждены "Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским организациям - субъектам малого и среднего предпринимательства в целях компенсации части затрат по выпуску акций и облигаций и выплате купонного дохода по облигациям, размещенным на фондовой бирже". Важным условием предоставления такой госпомощи является осуществление предприятием деятельности в приоритетных отраслях экономики. В сфере строительства туда попадают следующие разделы ОКВЭД: 41 - "Строительство зданий", 42 - "Строительство инженерных сооружений", 43 - "Работы строительные специализированные". Получателями субсидий могут стать микропредприятия с численностью работников до 15 человек и доходом до 120 млн рублей, малый (до 100 человек, доход - до 800 млн рублей) и средний (до 250 человек, доход - до 2 млрд рублей) бизнес. Господдержка предусматривает компенсацию фактически понесенных эмитентом затрат по договору об организации размещения облигаций в размере 2% от номинального объема, но не более 1,5 млн рублей. Если затраты составили менее 2%, то компенсируется весь объем затрат.

Второе направление господдержки, прописанное в постановлении, позволяет компенсировать долю купонного платежа в объеме 70% от ставки ЦБ РФ, действующей на плановую дату выплаты процентного дохода. Среди застройщиков, присутствующих на фондовом рынке, такие субсидии от государства уже получили ООО "Легенда" и ООО "Талан-Финанс".

Справочно В настоящее время пятерка российских строительных лидеров по объемам облигационных выпусков в обращении выглядит следующим образом: 1 место - ПАО ГК "ПИК" (7 выпусков на общую сумму 75 млрд рублей, средняя ставка - 8,1% годовых); 2 место - ПАО "Инград" (5 выпусков, 70 млрд рублей, 7,5%); 3 место - ПАО "Группа "ЛСР" (5 выпусков, 28 млрд рублей, 9,3%); 4 место - ПАО ГК "Самолет" (9 выпусков, 16 млрд рублей, 10,7%); 5 место - АО ГК "Пионер" (2 выпуска, 8 млрд рублей, 11,3%). Эмиссии региональных компаний, работающих за пределами Москвы и СанктПетербурга, выглядят куда скромнее: ООО "Легенда" (3 выпуска в обращении на общую сумму 5,7 млрд рублей, средняя ставка - 12,7% годовых); ООО "Брусника. Строительство и девелопмент" (1 выпуск, 4 млрд рублей, 11%), АО "Бизнес-недвижимость" (1 выпуск, 4 млрд рублей, 7,9%); ООО "Атомстройкомплекс-Строительство" (1 выпуск, 3 млрд рублей, 11,8%).

Цитата в тему АЛЕКСЕЙ АНТИПИН, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ "ЮНИСЕРВИС КАПИТАЛ": "Облигационный рынок сегодня популярен, а возможность выйти на него есть не только у крупных фирм, но и у представителей среднего бизнеса. Да, с учетом всех выплат деньги с фондового рынка обходятся дороже, чем банковский кредит. Зато для их получения требуется меньше документов, не нужен залог, их можно использовать в целях, недопустимых в рамках проектного банковского финансирования (например, приобретение земельного участка) и т. д."

**Похожие сообщения:**

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/zastroyshchik-stanovitsya-emitentom/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/zastroyshchik-stanovitsya-emitentom/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 16 февраля 2021, Застройщик становится эмитентом**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/zastroyshchik-stanovitsya-emitentom/)

Строительная газета, Москва, 12 февраля 2021

Не частное дело

Автор: Мосенко Сергей

НОСТРОЙ увидел в ИЖС потенциал

Развитие индивидуального жилищного строительства (ИСЖ) в стране обсудили на днях в рамках совместной конференции Санкт-Петербургского регионального отделения "Деловой России" и финансового института развития в жилищной сфере "ДОМ.РФ". Одним из ключевых спикеров мероприятия стал вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз.

По данным ВЦИОМ, 68% россиян хотели бы проживать в частных домах с земельными участками. "Как видите, потенциал для роста спроса на ИЖС довольно большой. Но чтобы его реализовать, нам сейчас крайне необходимо расширить перечень ипотечных инструментов и других схем финансирования ИЖС, которые помогли бы гражданам гораздо чаще и проще приобретать для себя дома и землю, - считает представитель профсообщества. - Немаловажную роль в этом играет и обеспечение инфраструктурой массовой застройки всех территорий под ИЖС, поскольку расширение страны вширь, а не в высоту тоже должно стать приоритетной задачей для развития российской стройотрасли". И здесь, по мнению Антона Мороза, имеют огромное значение любые способы обеспечения земельных участков инфраструктурой, в том числе за счет инфраструктурных облигаций, которые сейчас выводятся на рынок "ДОМ.РФ".

Свой опрос на эту тему проводил и "ДОМ.РФ". В госкорпорации подсчитали, что более 23 млн российских семей хотели бы переехать из многоквартирного дома в индивидуальное жилье. При этом располагают достаточными для этого средствами, согласно исследованию, всего лишь 1,4 млн семей.

В свою очередь, руководитель Экспертного центра по девелопменту при отделении "Деловой России" в Ленинградской области Александр Демин поделился опытом местных застройщиков при реализации загородных проектов ИЖС. Основной акцент в своем выступлении спикер сделал на вариантах привлечения инвестиций в развитие инфраструктуры для малоэтажного строительства. Отдельно он рассказал и о новых проблемах в сегменте, которые возникли из-за ажиотажного роста спроса на собственное жилье в 2020 "карантинном году", из-за чего на этот строительный рынок пришли новые, зачастую непрофессиональные игроки. По мнению эксперта, сейчас основными направлениями реальной работы должны стать стандартизация ИЖС, взаимодействие с конкретными застройщиками и подготовка пакетов предложений по внедрению в сегмент проектного финансирования.

Цитата в тему АНТОН МОРОЗ, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ: "Хочу отметить, что нацобъединением уже был подготовлен набор конкретных предложений, которые частично учтены в "дорожных картах" по реализации и развитию ИЖС в стране. Вместе с тем, НОСТРОЙ настаивает на необходимости продолжения детального обсуждения и расширения практики применения ИЖС и более глубокого внедрения этого института в нацпроект "Жилье и городская среда" и Стратегию развития стройотрасли"

**Похожие сообщения:**

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/ne-chastnoe-delo2/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/ne-chastnoe-delo2/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 февраля 2021, Не частное дело**](https://news-life.pro/len-obl/275671804/)

Строительная газета, Москва, 12 февраля 2021

Новостройки в дефиците?

Автор: Смирнова Светлана

Портфели петербургских девелоперов начинают "худеть", зато земельный банк пополняется

Сначала 2021 года в Северной столице сдали всего 17 новых домов на 9,1 тыс. квартир общей жилой площадью свыше 451,7 тыс. квадратных метров. По сравнению с январскими показателями прошлых лет объем квартир, поступающих в открытую продажу, "просел" практически наполовину. Заметно "похудели" и рабочие портфели петербургских застройщиков - вывод новых проектов на рынок сократился в среднем на четверть.

Как рассказала "Стройгазете" руководитель отдела аналитики строящейся недвижимости группы компаний (ГК) "Бюллетень Недвижимости" Ольга Романова, на конец прошлого года в Санкт-Петербурге в реализацию было выведено 2,7 млн "квадратов", тогда как в декабре 2019 года - 3,7 млн, в 2018 году - 4,8 млн кв. метров). Среди текущих лидеров рынка эксперты называют "Группу ЛСР" и стройхолдинг Setl Group: они сохранили первые позиции, хотя и сократили объемы строительства. Так, у "Группы ЛСР" портфель реализуемых проектов "ужался" с 2,4 млн до 2,1 млн кв. метров, а Setl Group уменьшил его почти на четверть: с 2,7 млн до 2,1 млн "квадратов".

По словам руководителя аналитического центра ГК "Главстрой Санкт-Петербург" Дмитрия Ефремова, объем квартир в открытой продаже на городском рынке новостроек с начала года сократился примерно на 50%. Однако он уверен, что в данном случае речь идет все же о некотором сжатии предложения за счет вымывания наиболее привлекательных вариантов, а не о дефиците. "Количество полученных разрешений в 2020 году демонстрирует, что в активах у девелоперов находится достаточный запас предложения. Полагаю, объем предложения будет постепенно восстанавливаться вслед за спросом, который должен увеличиться в марте в связи со скорым окончанием льготной ипотечной программы", - отмечает Дмитрий Ефремов.

Генеральный директор саморегулируемой организации (СРО) "Объединение строителей СПб", входящей в Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Алексей Белоусов с коллегой не согласен и считает, что объем ввода новых проектов в 2021 году будет и дальше снижаться в связи с переходом стройки на эскроу-счета и проектное финансирование. "Застройщики предусмотрительны, они тщательно готовились к переходу на новые отношения с банками, и процесс этот идет небыстро", - поясняет Алексей Белоусов. По его словам, полный цикл не пройден, и застройщики еще не оценили в полной мере риски этой новой схемы, условий продаж.

Между тем вряд ли дефицит новых предложений на рынке петербургских новостроек продлится долго. За этот факт говорит то, что застройщики в последнее время рекордными темпами скупают наделы и перепрофилируют свои земельные банки. По данным брокерской компании "Петербургская недвижимость", только за девять месяцев 2020 года на земельном рынке Северной столицы и пригородов было реализовано 335 гектаров земли под строительство 2,3 млн кв. метров. Это в четыре раза больше, чем объем проданной земли за весь 2019 год. К примеру, Setl Group, помимо участка в Стрельне, купил 4,2 гектара на Васильевском острове, в районе Кожевенной линии, и надел в 3,8 гектара на Лиговском проспекте, 236. Эксперты говорят, что все это - будущие стартапы: холдинг обычно не медлит с запуском новых проектов. В свою очередь, "Группа ЛСР" за последнее время приобрела 150 гектаров новых земель на намыве, 14 гектаров на Кожевенной линии и небольшой надел на улице Егорова в Московском районе. В связи с этим можно сделать вывод: раз девелоперы готовят площадки для будущих проектов, то дефицита предложений на рынке новостроек не будет.

Вместе с тем, руководитель "Петербургской недвижимости" Ольга Трошева предупреждает, что в настоящий момент на ситуацию на первичном рынке оказывает влияние слишком много факторов, в том числе нерыночных (пандемия), чтобы можно было делать долгосрочные прогнозы. "Вывод на рынок новых объектов будет зависеть от стратегий застройщиков, от их активности и, в том числе, от своевременно полученных разрешений на строительство", - подчеркивает она.

"Любые прогнозы по рынку могут быть даны только "с оговорками", - вторит эксперту руководитель направления клиентского опыта "Группы RBI" Вера Сережина. - Конечно, ощутимое сокращение нового предложения вряд ли произойдет. Ведь никто не отменял планов государства по повышению доступности жилья, по поддержке спроса. Много было приобретено земельных участков, поэтому девелоперы будут готовить проекты к старту согласно своим планам, а конкретный момент старта продаж выбирать по ситуации".

Кстати В прошлом году в Санкт-Петербурге начался эксперимент - местная администрация начала заключать с застройщиками четырехсторонние соглашения о выкупе социальных объектов: школ, детских садов и поликлиник. Если раньше город в лице Комитета имущественных отношений подписывал соглашение напрямую с бизнесом, то теперь к такому договору присоединятся банки и Комитет по экономической политике (КЭП). По данным Смольного, благодаря введению новой схемы в 2020 году город приобрел в собственность у застройщиков 19 соцобъектов. На эти цели из петербургской казны было выделено более 5 млрд рублей. Кроме того, как сообщили "Стройгазете" в КЭП, сейчас ведомством прорабатывается вопрос финансирования строительства соцобъектов с использованием механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП).

Дело # Иркутск, Иркутск, 12 февраля 2021

"Кризиса в отрасли нет, есть новые обстоятельства"

Виктор Ильичев, основатель ГК "ВостСибСтрой", - о 2020-м и планах на будущее

Кризиса нет, есть меняющаяся реальность, и задача предпринимателя - адаптироваться к ней. В этом убежден Виктор Ильичев, основатель группы компаний "ВостСибСтрой". В последние годы компания временно отошла от роли застройщика, сделав ставку на партнерские девелоперские проекты и крупные подрядные работы. Но в наступившем 2021-м планирует вернуться и предложить иркутянам жилье в микрорайоне с уже построенной поликлиникой, школой, детскими садами и дорогами.

СТАВКА НА ПАРТНЕРСТВО Виктор Геннадьевич, последние пару лет о компании "ВостСиб-Строй" было слышно не так часто. Наверное, потому, что вы реализовывали меньше жилых объектов - а они, как правило, больше на слуху: реклама, продажи. Почему решили отойти от роли застройщика?

Кризис повлиял? Или решили взять паузу в связи с изменениями в законе о долевом строительстве?

- Предпринимательство - вещь изначально рискованная. Никаких гарантий здесь нет. Поэтому мы рассчитываем и оцениваем свои риски.

Вы упомянули о том, что были внесены изменения в 214-ФЗ. Мы действительно решили выдержать паузу, посмотреть, как ситуация отразится на рынке. С нашей точки зрения, опыт, в целом, был положительный: помимо строителей, перестроились и сами банки, у них появился навык такой работы, теперь они спокойно смотрят на предоставление проектного финансирования.

Роль застройщика временно оказалась "на паузе", но ведь из девелопмента жилья вы не ушли? Сейчас в партнерстве с другими компаниями вы развиваете проекты "Хрустальный Парк", "Патроны Парк" и подготавливаете другие объекты.

В чем плюсы такой коллаборации для рынка, для партнеров, для конечных потребителей?

- Мы на рынке всегда были известны, в первую очередь, как девелоперская компания - и понимали, что на этот рынок обязательно вернемся. "Паузу" в застройке решили восполнить партнерскими проектами - чтобы навыки девелоперского бизнеса в нашей компании сохранились.

Когда мы выкупили у компании En+ два загородных проекта, которые теперь называются "Патроны Парк" и "Хрустальный Парк" - мы поняли, что это специфичный продукт. До тех пор компания строила многоэтажное жилье: пяти-, девяти, двадцатиэтажные дома, но коттеджи и таунхаусы - никогда. При этом мы понимали: построить-то мы можем, но строитель и девелопер - это разные истории. Нужно продумать малоэтажный продукт, преподнести его клиентам.

Стали смотреть, кто на рынке наиболее профессионален в этой области - и нашли для каждого проекта, каждого участка такого партнера - Дмитрия Кузнецова в "Патроны Парке" и Олега Барышникова в "Хрустальном Парке".

У обоих был опыт комплексного освоения загородных территорий, с обоими мы были давно и хорошо знакомы. Доверие между партнерами - очень важная вещь, не менее важная, чем профессионализм, ведь проекты - долгосрочные.

Как распределили сферы ответственности?

- У нас было больше финансовых и административных ресурсов - для комплексного строительства это немаловажно. В нашей сфере ответственности - инфраструктурные вопросы, общение с госструктурами, с En+, проработка проектного финансирования, для которого требуется до 20% своих денег. Партнеры, в свою очередь, занимаются тем, в чем они профессионалы с наработанными компетенциями, - созданием и продвижением качественного загородного продукта.

Поэтому в проектах видны в основном они?

- Да. Но за их спинами стоит "Вост-СибСтрой" - серьезная организация, которая в случае чего ответит по обязательствам перед дольщиками. Сумма сделки достаточно большая, не 2-3 миллиона рублей, у людей возникают вопросы: каковы гарантии, что все будет сделано? Когда в этом процессе возникаем мы - получается такая финансово-творческая синергия, солидарность брендов.

Судя по событиям прошлого года, вы очень вовремя переориентировались на загородный рынок. За время самоизоляции многие горожане задумались о переезде...

- Это правда, у многих людей возникло желание не жить в многоэтажных домах в городе. Это увеличило спрос на загородное жилье, но - квалифицированного уровня, где реализована социальная инфраструктура, дороги, центральные сети. В наших проектах это есть. В "Хрустальном Парке", например, в прошлом году был построен и сдан детский сад, запроектирована школа.

Планируете ли вы продолжать партнерскую схему в других проектах?

- Да, несомненно. Мы сейчас формируем новые многоэтажные проекты и очень тщательно подбираем партнеров. Смотрим, кто наиболее успешен в этой области и психологически близок, у кого человеческие ценности такие же, как у нас. Пойти по этому пути с человеком, который мыслит по-другому, - это либо часто ссориться и в конце концов разбежаться, либо не достичь нужного результата. Работа в партнерстве должна приносить удовольствие всем, она должна быть взаимовыгодной.

Правильно я понимаю, что, несмотря на успешные примеры коллаборации, строительство и продажу жилья собственными ресурсами вы тоже планируете?

- Конечно. Уже в этом году мы планируем возобновить работу по проекту "Юго-Западный". Сколько будем возводить жилья - пока не скажу, все пока в проработке. Сейчас у нас нет задачи насытить рынок квадратными метрами. Мы хотим получать удовольствие от работы, строить хорошие объекты и сдавать их вовремя.

И если проектное финансирование раньше пугало, то сейчас обнадеживает. Поток денег - постоянный. Банк контролирует финансовые показатели, и для дольщика это дополнительные гарантии.

ГОСЗАКАЗЫ:

РИСКИ И НОВЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ Помимо девелоперского бизнеса, "ВостСибСтрой" всегда развивал и направление подрядных работ. Расскажите о последних проектах в этой сфере.

- Мы давно работаем с РУСАЛом, в этом году завершим работы на Тайшетском алюминиевом заводе. Помимо завода, в Тайшете строится еще и анодная фабрика, поэтому руководство РУСАЛа очень правильно подошло к вопросу: они посчитали, сколько людей возьмут на работу на месте и сколько им придется еще привезти, и поняли, что к запуску завода необходимо новое жилье. Мы включились в этот проект: часть домов строит наша компания, часть - наши коллеги из другого региона. Возводится полноценный микрорайон, там предусмотрено и строительство поликлиники, двух детских садов, школы.

Как оцениваете опыт работы по госконтрактам? Все-таки государство - не самый простой заказчик. - Поскольку у нас производственные мощности высвобождались, мы пошли на госконтракты, победили в ряде аукционов, завершили абсолютное большинство проектов в конце 2020 года. На этот год у нас перешел только один контракт по Байкальской особой экономической зоне. И больше пока мы участие в аукционах не планируем: маятник для нас качнулся обратно в девелоперский бизнес. Конечно, мы не уйдем от подрядов совсем, - это сильная, наработанная годами компетенция. Но сейчас важно довести все текущие генподрядные проекты до успешной сдачи и взвешенно подойти к новым.

На непростые условия госконтрактов компания идет осознанно? Зачем входить в проекты, если понимаете их сложности?

- Логика таких решений была разной. Например, в случае с Тулуном мы заранее понимали, что денег там не заработаем. Но я побывал в Тулуне между первой и второй волной наводнения и все видел. Это страшное горе для города, и остаться в стороне было невозможно. Может быть, у кого-то возникнет скепсис по поводу этих слов, но мы коллегиально приняли такое решение: людям надо помочь.

В других проектах - другая мотивация. Например, мы закончили строить школу в "Юго-Западном" на 1275 мест, на полгода раньше срока. Проектирование школы - за наш счет. Так же и со школой, которая будет строиться в "Хрустальном Парке": мы выделили средства на проектирование, отдали администрации проектно-сметную документацию, прошедшую экспертизу.

Часто говорят: на Западе сначала сделают инженерную инфраструктуру, дороги подведут, а потом начинают строить жилье. И это абсолютно правильно. У нас чаще всего наоборот: сначала построили жилье, а потом начали думать, как туда подведем сети, дороги, где будут учиться дети. Так что в "Юго-Западном" мы пошли по правильному пути: сначала дороги, инженерная инфраструктура, соцобъекты: школа, детский сад, поликлиника. Сейчас нам осталось только строить жилье. Это повышает привлекательно сть продукта, несомненно. Подобным образом идет и реализация "Хрустального Парка". Еще один блок работы по госзаказам, который позволил, в том числе, расширить географию работы компании, - это строительство административных зданий, судов в Иркутске и Чите. Расскажите об этих проектах.

- Строительство ведется по федеральной программе развития судебной системы. Уже закончили работу по Иркутскому областному суду на Волжской: там была проведена реконструкция старого здания и рядом с ним запроектировано и возведено новое. Второе здание - Арбитражного суда - будет сдано до конца 2021 года. Когда мы начали строить в Иркутске два здания, нас попросили подключиться и к строительству Читинского суда. Там, кроме строительно-монтажных работ, параллельно потребовались и компетенции в проектировании. С такой двойной задачей нам помогает справляться собственный проектный институт. В этом году в Чите здание суда будем тоже вводить в эксплуатацию.

КРИЗИСА НЕТ В 2017 году, выступая на Sbertalks, вы сказали: "Кризиса нет, есть новые обстоятельства, в которых бизнесмены оказались". По-прежнему считаете так?

- Да, я до сих пор придерживаюсь этой точки зрения. Кто-то может сказать, что сейчас кризис. Да нет никакого кризиса, ситуация изменилась, и мы опять под нее будем подстраивать свои продукты. Где мы будем строить: в городе или за городом?

20-этажки или таунхаусы? Что нужно людям? В девелоперском бизнесе в последние годы правила игры диктуют не застройщики, а покупатели, так будет и дальше.

Прошлый год принес не только минусы, но и плюсы - например, запуск разнообразных программ господдержки. Как оцениваете роль льготной ипотеки?

- То, что льготная ипотека появилась, - прекрасно. Это очень поддержало рынок. Есть, конечно, перегрев рынка с точки зрения цен, но, думаю, в этом году ситуация стабилизируется. Понятно, что есть еще и психологический фактор. Ситуация с пандемией давит: у людей возникает естественное желание спрятаться, ничего не предпринимать. Но жизнь все равно берет свое: надо продолжать работать, детям нужно учиться, покупать жилье. Потребительский спрос возвращается.

Я считаю, что нам нужно принять ситуацию такой, какая она есть. Нам с этим жить. Конечно, мы учитываем риски, которые на рынке возникают, оцениваем слабые и сильные стороны. Понимаем, например, что квартиры эконом-класса будут востребованней в текущей ситуации. У людей не так много денег, ипотека стала доступнее, банки понимают, что такое проектное финансирование, и будут поддерживать строительство. А людей, которые нуждаются в жилье с ценой 55-60 тысяч рублей за квадрат, в настоящий момент очень много. Сформировать такой продукт на текущем рынке - задача для девелопера непростая.

Что еще в планах на этот год?

- Известный бизнес-консультант Ицхак Адизес говорит: в бизнесе надо делать интересные вещи и получать от этого удовольствие. И я поддерживаю эту мысль. Дело десятое, какой у тебя оборот в компании и сколько квадратных метров ты введешь. Не это принципиально. Главное - чтобы люди, которые работают, получали от этого удовольствие и были счастливы. Именно это - в планах.

Если же все-таки говорить конкретнее, то до 2022 года планируем прийти к такой формуле: 50% - девелоперский бизнес, 50% - подряды. Мы не хотим терять компетенции ни в том, ни в другом виде бизнеса. А потом уже будем ориентироваться по ситуации на рынке - либо в большей степени уходить в подряд, либо в девелоперский бизнес. Экспансию в другие регионы пока не рассматриваем - это дело единичных проектов. Мы здесь живем и здесь бы хотели работать. Уезжать тоже не собираемся.

СПРАВКА

Группа компаний "ВостСибСтрой" работает больше 25 лет. Первый дом в Иркутске компания построила в 1998 году. Всего компанией сдано в эксплуатацию свыше двух десятков жилых комплексов в Иркутске, Братске и Улан-Удэ. Кроме того, силами группы компаний возведены объекты как промышленного строительства, так и социальной инфраструктуры в Иркутской области, Бурятии, Хакасии и на Дальнем Востоке. Группа компаний "ВостСибСтрой" - это мощный производственный комплекс, выполняющий все виды строительных работ - от создания проекта до оформления документов готового объекта.

Кроме собственно строительных работ, подразделения компании производят бетон и металлоконструкции, монтируют окна и асфальтируют дороги, осуществляют складские и автотранспортные услуги. Компания отмечена сертификатом "Надежная организация строительной отрасли"

Дело # Иркутск, Иркутск, 12 февраля 2021

Право, которым злоупотребляют

Почему потребительский экстремизм вредит и застройщикам, и покупателям квартир

Сегодня законодательство по отношению к игрокам строительного рынка ведет себя строго: шаг вправо-влево - и жесткие санкции не заставят себя ждать. Все это объяснимо и даже естественно: застройщик получает от покупателя деньги, и покупатель вправе ждать, что если за свои деньги он получит не то, что ему было обещано, то его права защитят, а недобросовестного исполнителя накажут. Но право можно реализовывать, а можно им злоупотреблять. В результате такого злоупотребления правом отрасль жилищного строительства в Иркутской области только в прошлом году понесла убытки на миллионы рублей. Как сложилась эта ситуация и почему потребительский экстремизм вредит не только условным "продавцам", но и всем их покупателям, объясняет генеральный директор иркутского юридического бюро "ВС Консалт" Алексей Черкашин.

НОРМАТИВ, КОТОРЫЙ РЕГУЛИРУЕТ ВСЁ Когда вы строите свой дом, закон, в общем-то, практически ни к чему вас не обязывает. Есть лишь несколько нормативов, вроде минимального расстояния от границ участка, но в целом - делайте что хотите. Почему так?

- Потому что это исключительно ваша ответственность, и все риски проживания в этом доме - тоже исключительно ваши. Поэтому кто-то заказывает проект, находит специалистов, которые этот проект реализуют, и других специалистов, которые проконтролируют, все ли правильно делают первые. А кто-то набрасывает планчик на блокнотном листе и строит сам, посмотрев несколько роликов в Ютьюбе. Государству и закону без разницы, какой вариант вы выберете. Потому что в выражении "мой дом - моя крепость", с их точки зрения, ключевое слово "мой". Ваш дом - ваши заботы.

Но если вы покупаете квартиру в многоквартирном доме, это уже совсем другая история. И отношение к ней государства тоже другое: в данном случае оно реализует одну из своих главных функций - функцию защиты граждан. Ведь если многоквартирный дом будет построен с нарушениями, то последствия будут совсем иные, нежели в случае с индивидуальным строительством.

Поэтому закон регулирует оба основных этапа - проектирование и непосредственно строительство.

А как именно? В чем это регулирование выражается?

- В нормативах. Они определяют буквально все, вплоть до того, какой длины должны быть радиаторы отопления под окнами для создания тепловой отсечки. Требования к строительным материалам, инсоляции помещений, я уже молчу про учет сейсмичности региона... В общем, нормативы есть буквально на все. И все они должны быть учтены в проекте. Поэтому уже на этом этапе государство включает механизм проверки и контроля: проектная документация должна пройти специальную экспертизу. Эксперты разбирают проект "по косточкам". Так что построить хижину из грязи и палок о пятнадцати этажах и потом продать ее - затея нынче невозможная. Такой проект попросту "завернут", и разрешение на строительство не будет выдано.

Но мы же все взрослые люди и понимаем, что - ну, чисто теоретически, - на бумаге все может выглядеть очень красиво, а в реальности... Поэтому государство контролирует и второй этап - непосредственно строительство. Стройнадзор проверяет качество дома, соответствие использованных стройматериалов тем, что были заявлены в проекте, и так далее. Если все хорошо - то и хорошо. А если есть расхождения с проектом, Стройнадзор с суровым лицом отправляет застройщика устранять недочеты. И пока они не будут устранены, дом не будет введен в эксплуатацию.

Более того, не так давно, благодаря механизму эскроу-счетов, появилась еще одна контролирующая инстанция - банк. Так что любому игроку на этом рынке с репутацией и амбициями, безусловно, проще и дешевле строить качественно и в срок.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ НЕ ДРЕМЛЕТ Так, а где в этой схеме злоупотребление правом? И кто именно им злоупотребляет?

- Если посмотреть на процесс строительства жилья чуть пристальнее, окажется, что застройщики сами не строят. По сути, застройщик - это управляющая структура, которая нанимает подрядчиков для строительства. И, безусловно, несет ответственность перед покупателями за конечный результат. Поэтому при приемке квартир покупатель вправе, выявив недочеты в своей квартире, предъявить застройщику претензию и потребовать, чтобы тот за свой счет эти недочеты устранил.

Откуда берутся недочеты?

- Вспомним о нанятых подрядчиках: проконтролировать каждое действие каждого рабочего на строительстве дома в несколько сотен квартир невозможно даже чисто физически. Как разбирается застройщик с допустившими ошибку подрядчиками - не столь важно; важно другое - пока замечания не будут устранены, покупатель вправе не подписывать акт приемки квартиры. Вот здесь-то и открываются возможности для злоупотребления правом, которые стали источником заработка для людей, в том числе использующих вывески общественных организаций в Иркутске.

Как это происходит?

- Представьте себя на месте покупателя квартиры: вы заплатили, в общем, большую сумму, возможно, кредит в банке оформили. И вот долгожданный момент - раздача ключей! Вы входите в помещение: что ж, вроде бы все отлично, только вот стяжка на полу с трещинами и, кажется, неровная, в спальне стена, похоже, кривовата, а на кухне окно плохо закрывается. С большой долей вероятности вы поступите следующим образом: потребуете от застройщика привести в порядок стяжку и отрегулировать окно, а по поводу стены подумаете, что вам ведь все равно еще делать ремонт, шпаклевать, штукатурить... Так что этот недостаток проще и быстрее устранить потом своими силами. Да и ключи так вы получите быстрее. То есть логика простая: недочеты есть существенные и несущественные.

Обычный потребитель, скорее всего, потребует устранить существенные, а с несущественными разберется сам.

И тут появляется третья сторона?

- Да, например, общественная организация. Ее представители заявляют, что занимаются защитой прав потребителей и отстаиванием их интересов в строительной сфере. Обещают, что бесплатно (или за очень несущественную сумму) их эксперт вместе с вами проведет осмотр при приемке квартиры - "ведь вы не специалист, можете легко не увидеть скрытые недостатки". Что происходит дальше, легко догадаться: "эксперт" находит какое-то невероятное количество недочетов - их перечисление занимает обычно порядка десятка листов. Потребитель впадает одновременно в панику и в гнев - и, конечно же, устремляется в офис застройщика, потрясая "экспертным заключением".

В том самом заключении указано несколько реальных недочетов (которые бывают почти всегда) и прибавлено с два десятка претензий, основанных на формальных формулировках, которые наши эксперты нашли в ранее упоминавшихся нормативах.

Заглянем в офис застройщика, который получил в руки копию экспертного заключения и гневную отповедь покупателя - обычно что-нибудь насчет того, как не стыдно продавать такое некачественное жилье за такие огромные деньги. Застройщик внимательно читает "экспертное заключение", и у него волосы дыбом встают: "Позвольте, - говорит он, - ну вот эти 3 пункта - да, это реальные косяки, мы их в течение недели устраним. Но все остальное - это же ерунда: радиатор отопления на 0,5 сантиметра уже ширины светового проема окна - вы серьезно?"

В обычной ситуации покупатель, конечно же, ни на какие полсантиметра внимания бы не обратил. Но в данном случае его сознанием умело манипулируют специально обученные люди.. Поэтому наш покупатель заявляет, что он "не дурачок какой-то!" - и пока ВСЕ недочеты не будут устранены, он акт не подпишет.

И что делает застройщик?

- Отвечает, что он, в свою очередь, не готов к удовлетворению надуманных претензий. И именно этого момента ждут манипуляторы. "Так давайте пойдем в суд, - говорят они покупателю. - Не переживайте, мы с вас за это ничего не возьмем"! Фактически, это и есть момент злоупотребления правом: с точки зрения закона, любой потребитель имеет право на защиту своих интересов. Но здесь ситуация "попрания прав" создана искусственно: большая часть нарушений, описанных в "экспертном заключении", либо носит формальный характер, либо вообще выдумана. Однако закон требует, чтобы застройщик устранил все указанные в претензии покупателя нарушения. Этим и пользуются псевдообщественники, строгая пачками заявления в суд.

Но какой же их интерес во всем этом, если они не берут с покупателя денег за свои услуги?

- Смотрите: если ваши интересы представляет настоящий профессиональный юрист, вы с ним рассчитываетесь согласно вашим личным договоренностям. Обычная практика такова: у юриста есть некая фиксированная ставка, плюс так называемая "премия за результат" в случае успешного исхода дела. В любом случае, услуги юриста оплачивает его наниматель. Однако если интересы потребителя в суде представляет общественная организация, то в случае успешного исхода дела 50% от суммы компенсации, если она была присуждена, автоматически перечисляется на счет этой организации. Понимаете, им не нужно ждать, когда клиент с ними расплатится (а клиенты тоже бывают разные): государство определило вот такой порядок финансового взаимодействия. И теперь представьте себе, что якобы защитники обошли всех покупателей в сдающемся жилом комплексе и хотя бы с половиной из них договорились о таком "сотрудничестве"... А закон о защите прав потребителей позволяет требовать штраф в размере до 50% от стоимости приобретаемого товара - в данном случае, квартиры за 3-5-10 миллионов рублей. Одно дело, когда вы ведете спор о возможном ненадлежащем качестве пуховика за 10 тысяч рублей - тут штраф в размере половины стоимости изделия выглядит оправданным. И совсем другое, если недобросовестные граждане, злоупотребляя правом, хотят получить эквивалент половины стоимости квартиры. Очевидно, что закон в 2021-м году уже должен как-то дифференцированно подходить к различным секторам товаров и услуг.

УЩЕРБ ОТ "РОБИНГУДОВ"

Алексей, схема злоупотребления правом понятна, но, если отставить в сторону морально-этические вопросы, то эти люди выглядят какими-то "Робингудами". А люди в массе своей любят типаж защитника бедных от богатых. Но главное - непонятно, в чем ущерб от деятельности для потребителей?

Он вообще есть?

- Давайте все-таки скажем, что в правовом государстве пользоваться несовершенством действующего законодательства (закону о защите прав потребителей без малого 30 лет) - не есть хорошо. Даже если, на первый взгляд, сами потребители от этого не страдают (хотя, на самом деле, еще как страдают). И действовать в логике "ничего страшного, пускай пощипают этих жирных котов-застройщиков" тоже неправильно: тот факт, что кто-то зарабатывает на продаже вам некоего товара или услуги, не делает продавца разрешенной мишенью для потребительского экстремизма. Но да, к сожалению, социальное одобрение "наказания" застройщиков имеет место. В основном потому, что люди в массе своей полагают, будто рентабельность в этой сфере баснословная. Что, мягко говоря, не имеет отношения к реальности. Наверное, это социальное одобрение быстро исчезнет, как только покупатели осознают, в чем тут для них вред.

В чем же?

- Напомню, в процессе строительства есть еще одна сторона - банки.

А банкиры, знаете, люди суровые. Некоторые даже считают их слегка циничными. И как только они увидят существенный риск от деятельности "общественников" - а риск заключается в росте убытков застройщиков, - они как фактические держатели денег и покупателя, и застройщика в схеме эскроу-счетов, просто заложат риск в цену.

Если кто сталкивался с ипотекой, тот знает, что стоимость залога должна быть не просто равна сумме кредита - она должна превышать ее, как правило, на несколько десятков процентов. Чем выше риски - тем выше стоимость залога. Соответственно, банк хочет быть уверен, что он свои риски застраховал. Это возможно сделать одним путем - увеличением стоимости залога. То есть увеличением цены на квартиры. Да, это, наверное, слегка неожиданно, но каждый, кто идет на поводу у "защитников" и хочет побольше отсудить у застройщиков, вносит свой вклад в рост стоимости жилья в Иркутске. Как поступают обычные потребители в спорной ситуации, дошедшей до суда, которые хотят устранить реальные недостатки? Они требуют устранить недостатки и наложить штраф на продавца в случае неисполнения решения. В любом случае, первично желание и намерение потребителя сделать все для устранения недостатков, а не для "потрошения" застройщиков.

ПРАВИЛО ДВУХ "Д":

ДОГОВОР + ДИАЛОГ Так что же делать? Не защищать свои права?

- Не злоупотреблять своими правами. А защищать их надо, безусловно. Но штука в том, что на стадии окончания строительства у покупателей и застройщиков интерес общий - как можно скорее сдать-принять квартиру. Поэтому любой реальный недостаток застройщик, как правило, устраняет без возражений. Поэтому мой совет покупателям как юриста: вступайте в диалог. Не надо пытаться кого-то наказать - надо прикладывать усилия к поиску компромисса, который подходит обеим сторонам.

А что вы посоветуете застройщикам? Им как защищаться от такого экстремизма?

- Из опыта участия нашего бюро "ВС Консалт" в разбирательствах, связанных со сферой жилищного строительства, я могу порекомендовать вот что: конкретизируйте, детализируйте договоры. Ведь к чему можно прицепиться в данном случае? К тому, что у вас не прописано. А если не прописано, то надо руководствоваться нормативом. К примеру, в вашем проекте, успешно прошедшем госэкспертизу, указано, что радиаторы отопления будут не в половину ширины светового проема окна, а в треть, но при этом за счет увеличенной высоты они будут генерировать достаточное количество тепловой энергии. И все прекрасно. Но в договоре вы этого не прописали. Вот и зацепка. Да, учесть все в договоре - непростая и объемная работа, которой должны заниматься юристы со специализацией или большим опытом в строительной сфере. Но, единожды потратив на это время, вы сэкономите потом много денег. А еще - не позволите тем, кто притворяется защитниками прав потребителей, дурачить ни потребителей, ни вас самих.

Якутия Инфо (yakutia.info), Якутск, 12 февраля 2021

Объем средств якутских дольщиков на счетах эскроу достиг 1,3 млрд рублей

YAKUTIA.INFO. В Республике Саха (Якутия) с начала 2020 года количество эскроу-счетов, открытых дольщикам в уполномоченных Банком России кредитных организациях, возросло с 3 до 400, объем размещенных на них средств увеличился с 8 млн до 1,3 млрд рублей.

По завершенным проектам 240,5 млн рублей со счетов эскроу уже перечислены застройщикам или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов. Жилищные условия улучшили 66 дольщиков, так как дома, в которых они приобрели квартиры, введены в эксплуатацию.

Общий лимит по действующим кредитным договорам, заключенным между банками и застройщиками, за год вырос почти в пять раз и к 1 января превысил 1,8 млрд рублей.

"Механизм проектного финансирования долевого жилищного строительства получил развитие в том числе благодаря мерам господдержки ипотечного рынка. Это позволяет якутянам улучшать свои жилищные условия, не опасаясь остаться и без денег, и без крыши над головой, как это было раньше. Теперь, если застройщик привлекает банковский кредит на возведение дома, деньги дольщиков он получает уже при вводе объекта в эксплуатацию", - объяснил управляющий Отделением - Национальным банком по Республике Саха (Якутия) Дальневосточного ГУ Банка России Антон Коноплев.

Механизм привлечения средств в долевое жилищное строительство законодательно действует с лета 2019 года. Актуальный перечень банков, имеющих право открывать счета застройщикам и счета эскроу, ежемесячно публикуется на сайте Банка России.

[**https://yakutia.info/article/198286**](https://yakutia.info/article/198286)

**Похожие сообщения:**

[**Эхо столицы (exo-ykt.ru), Якутск, 12 февраля 2021, 66 дольщиков в Якутии получили квартиры с момента введения эскроу-счетов**](http://www.exo-ykt.ru/news/24865/)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 12 февраля 2021, 66 дольщиков в Якутии получили квартиры с момента введения эскроу-счетов**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/kvartiri-s-momenta-vvedeniya-eskrou/91177351/)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 12 февраля 2021, Объем средств якутских дольщиков на счетах эскроу достиг 1,3 млрд рублей**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/dolshikov-na-schetah-eskrou-dostig/91174849/)

[**Лента новостей Якутска (yakutsk-news.net), Якутск, 12 февраля 2021, Объем средств якутских дольщиков на счетах эскроу достиг 1,3 млрд рублей**](http://yakutsk-news.net/society/2021/02/12/78190.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 12 февраля 2021, Объем средств якутских дольщиков на счетах эскроу достиг 1,3 млрд рублей**](https://news-life.pro/sakha/275135935/)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 11 февраля 2021, Объем средств якутских дольщиков на счетах эскроу достиг 1,3 млрд рублей**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/dolshikov-na-schetah-eskrou-dostig/91138775/)

[**https://ysia.ru/obem-vydannoj-yakutyanam-v-2020-godu-ipoteki-vyros-v-poltora-raza/**](https://ysia.ru/obem-vydannoj-yakutyanam-v-2020-godu-ipoteki-vyros-v-poltora-raza/)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 18 февраля 2021, Объем выданной якутянам в 2020 году ипотеки вырос в полтора раза**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/vidannoy-yakutyanam-v-2020-godu/91338980/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 февраля 2021, Объем выданной якутянам в 2020 году ипотеки вырос в полтора раза**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245831490)

[**Yakutia-daily.ru, Якутск, 18 февраля 2021, В полтора раза больше ипотечных кредитов взяли якутяне в 2020 году**](https://yakutia-daily.ru/v-poltora-raza-bolshe-ipotechnyh-kreditov-vzyali-yakutyane-v-2020-godu/)

[**Лента новостей Якутска (yakutsk-news.net), Якутск, 18 февраля 2021, Объем выданной якутянам в 2020 году ипотеки вырос в полтора раза**](http://yakutsk-news.net/society/2021/02/18/79013.html)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, Объем выданной якутянам в 2020 году ипотеки вырос в полтора раза**](https://russia24.pro/sakha/275803289/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, Объем выданной якутянам в 2020 году ипотеки вырос в полтора раза**](https://news-life.pro/sakha/275803289/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 18 февраля 2021, В полтора раза больше ипотечных кредитов взяли якутяне в 2020 году**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/245831040)

[**Russia24.pro, Москва, 18 февраля 2021, В полтора раза больше ипотечных кредитов взяли якутяне в 2020 году**](https://russia24.pro/sakha/275803405/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 18 февраля 2021, В полтора раза больше ипотечных кредитов взяли якутяне в 2020 году**](https://news-life.pro/sakha/275803405/)

[**НИА Саха (14rus.org), Якутск, 18 февраля 2021, Объем выданной якутянам в 2020 году ипотеки вырос в полтора раза**](http://www.14rus.org/more/14467/)

Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 12 февраля 2021

"Кризиса в отрасли нет, есть новые обстоятельства", - Виктор Ильичев, основатель ГК "ВостСибСтрой" о 2020-м и планах на будущее

Кризиса нет, есть меняющаяся реальность, и задача предпринимателя - адаптироваться к ней. В этом убежден Виктор Ильичев, основатель группы компаний "ВостСибСтрой". В последние годы компания временно отошла от роли застройщика, сделав ставку на партнерские девелоперские проекты и крупные подрядные работы. Но в наступившем 2021-м планирует вернуться и предложить иркутянам жилье в микрорайоне с уже построенной поликлиникой, школой, детскими садами и дорогами.

Виктор Ильичев, основатель ГК "ВостСибСтрой". фото - А. Федорова

Ставка на партнерство

Виктор Геннадьевич, последние пару лет о компании "ВостСибСтрой" было слышно не так часто. Наверное, потому, что вы реализовывали меньше жилых объектов - а они, как правило, больше на слуху: реклама, продажи. Почему решили отойти от роли застройщика? Кризис повлиял? Или решили взять паузу в связи с изменениями в законе о долевом строительстве?

- Предпринимательство - вещь изначально рискованная. Никаких гарантий здесь нет. Поэтому мы рассчитываем и оцениваем свои риски.

Вы упомянули о том, что были внесены изменения в 214-ФЗ. Мы действительно решили выдержать паузу, посмотреть, как ситуация отразится на рынке. С нашей точки зрения, опыт, в целом, был положительный: помимо строителей, перестроились и сами банки, у них появился навык такой работы, теперь они спокойно смотрят на предоставление проектного финансирования.

Роль застройщика временно оказалась "на паузе", но ведь из девелопмента жилья вы не ушли? Сейчас в партнерстве с другими компаниями вы развиваете проекты "Хрустальный парк", "Патроны Парк" и подготавливаете другие объекты. В чем плюсы такой коллаборации для рынка, для партнеров, для конечных потребителей?

- Мы на рынке всегда были известны, в первую очередь, как девелоперская компания - и понимали, что на этот рынок обязательно вернемся. "Паузу" в застройке решили восполнить партнерскими проектами - чтобы навыки девелоперского бизнеса в нашей компании сохранились.

Когда мы выкупили у компании En+ два загородных проекта, которые теперь называются "Патроны Парк" и "Хрустальный парк" - мы поняли, что это специфичный продукт. До тех пор компания строила многоэтажное жилье: пяти-, девяти, двадцатиэтажные дома, но коттеджи и таунхаусы - никогда. При этом мы понимали: построить-то мы можем, но строитель и девелопер - это разные истории. Нужно продумать малоэтажный продукт, преподнести его клиентам.

Микрорайон "Хрустальный парк". фото из архива компании

Стали смотреть, кто на рынке наиболее профессионален в этой области - и нашли для каждого проекта, каждого участка такого партнера - Дмитрия Кузнецова в "Патроны Парке" и Олега Барышникова в "Хрустальном парке". У обоих был опыт комплексного строительства загородных территорий, с обоими мы были давно и хорошо знакомы. Доверие между партнерами - очень важная вещь, не менее важная, чем профессионализм, ведь проекты - долгосрочные.

Как распределили сферы ответственности?

- У нас было больше финансовых и административных ресурсов - для комплексного строительства это немаловажно. В нашей сфере ответственности - инфраструктурные вопросы, общение с госструктурами, с En+, проработка проектного финансирования, для которого требуется до 20% своих денег. Партнеры, в свою очередь занимаются тем, в чем они профессионалы с наработанными компетенциями, - созданием и продвижением качественного загородного продукта.

"Патроны Парк". фото из архива компании

Поэтому в проектах видны, в основном, они?

- Да. Но за их спинами стоит "ВостСибСтрой" - серьезная организация, которая в случае чего ответит по обязательствам перед дольщиками. Сумма сделки достаточно большая, не 2-3 миллиона рублей, у людей возникают вопросы: каковы гарантии, что все будет сделано? Когда в этом процессе возникаем мы - получается такая финансово-творческая синергия, солидарность брендов.

Виктор Ильичев, основатель ГК "ВостСибСтрой". фото - А. Федорова

Судя по событиям 2020 года, вы очень вовремя переориентировались на загородный рынок. За время самоизоляции многие горожане задумались о переезде...

- Это правда, у многих людей возникло желание не жить в многоэтажных домах в городе. Это увеличило спрос на загородное жилье, но - квалифицированного уровня, где реализована социальная инфраструктура, дороги, центральные сети. В наших проектах это есть. В "Хрустальном парке", например, в прошлом году был построен и сдан детский сад, запроектирована школа.

Здание детского сада в микрорайоне "Хрустальный парк"

Планируете ли вы продолжать партнерскую схему в других проектах?

- Да, несомненно. Мы сейчас формируем новые многоэтажные проекты и очень тщательно подбираем партнеров. Смотрим, кто наиболее успешен в этой области и психологически близок, у кого человеческие ценности такие же, как у нас. Пойти по этому пути с человеком, который мыслит по-другому, - это либо часто ссориться и в конце концов разбежаться, либо не достичь нужного результата. Работа в партнерстве должна приносить удовольствие всем, она должна быть взаимовыгодной.

Правильно я понимаю, что, несмотря на успешные примеры коллаборации, строительство и продажу жилья собственными ресурсами вы тоже планируете?

- Конечно. Уже в этом году мы планируем возобновить работу по проекту "Юго-Западный". Сколько будем возводить жилья - пока не скажу, все пока в проработке. Сейчас у нас нет задачи насытить рынок квадратными метрами. Мы хотим получать удовольствие от работы, строить хорошие объекты и сдавать их вовремя. И если проектное финансирование раньше пугало, то сейчас обнадеживает. Поток денег - постоянный. Банк контролирует финансовые показатели, и для дольщика это дополнительные гарантии.

Новая сеть дорог в мкр. "Юго-Западный"

Госзаказы: риски и новые компетенции

Помимо девелоперского бизнеса, "ВостСибСтрой" всегда развивал и направление подрядных работ. Расскажите о последних проектах в этой сфере.

- Мы давно работаем с Русалом, в 2021 году завершаем работы на Тайшетском алюминиевом заводе. Помимо завода, в Тайшете строится еще и анодная фабрика, поэтому руководство Русала очень правильно подошло к вопросу: они посчитали, сколько людей возьмут на работу на месте и сколько им придется еще привезти, и поняли, что к запуску завода необходимо новое жилье. Мы включились в этот проект: часть домов строит наша компания, часть - наши коллеги из другого региона. Возводится полноценный микрорайон, там предусмотрено и строительство поликлиники, двух детских садов, и школы.

Строительство Тайшетского алюминиевого завода

Как оцениваете опыт работы по госконтрактам? Все-таки государство - не самый простой заказчик.

- Поскольку у нас производственные мощности высвобождались, мы пошли на госконтракты, победили в ряде аукционов, завершаем абсолютное большинство проектов в конце 2020 года. На следующий год у нас переходит только один контракт по Байкальской особой экономической зоне. И больше пока мы участие в аукционах не планируем: маятник для нас качнулся обратно в девелоперский бизнес.

Виктор Ильичев, основатель ГК "ВостСибСтрой". фото - А. Федорова

Конечно, мы не уйдем от подрядов совсем, - это сильная, наработанная годами компетенция. Но сейчас важно довести все текущие генподрядные проекты до успешной сдачи и взвешенно подойти к новым.

На непростые условия госконтрактов компания идет осознанно? Зачем входить в проекты, если понимаете их сложности?

- Логика таких решений была разной. Например, в случае с Тулуном мы заранее понимали, что денег там не заработаем. Но я побывал в Тулуне между первой и второй волной наводнения и все видел. Это страшное горе для города, и остаться в стороне было невозможно. Может быть, у кого-то возникнет скепсис по поводу этих слов, но мы коллегиально приняли такое решение: людям надо помочь.

Жилые дома в г. Тулун

В других проектах - другая мотивация. Например, сейчас мы закончили строить школу в "Юго-Западном" на 1275 мест, на полгода раньше срока. Проектирование школы - за наш счет. Так же и со школой, которая будет строиться в "Хрустальном парке": мы выделили средства на проектирование, отдали администрации проектно-сметную документацию, прошедшую экспертизу.

Часто говорят: на Западе сначала сделают инженерную инфраструктуру, дороги подведут, а потом начинают строить жилье. И это абсолютно правильно. У нас чаще всего наоборот: сначала построили жилье, а потом начали думать, как туда подведем сети, дороги, где будут учиться дети. Так что в "Юго-Западном" мы пошли по правильному пути: сначала дороги, инженерная инфраструктура, соцобъекты: школа, детский сад, поликлиника. Сейчас нам осталось только строить жилье. Это повышает привлекательность продукта, несомненно. Подобным образом идет и реализация "Хрустального парка"..

Школа на 1275 мест в мкр. "Юго-Западный"

Еще один блок работы по госзаказам, который позволил, в том числе, расширить географию работы компании, - это строительство административных зданий, судов в Иркутске и Чите. Расскажите об этих проектах.

- Строительство ведется по федеральной программе развития судебной системы. Уже закончили работу по Иркутскому областному суду на Волжской: там была проведена реконструкция старого здания и рядом с ним запроектировано и возведено новое. Второе здание - Арбитражного суда - будет сдано до конца 2021 года.

Здание Арбитражного суда

Когда мы начали строить в Иркутске два здания, нас попросили подключиться и к строительству Читинского суда. Там, кроме строительно-монтажных работ, параллельно потребовались и компетенции в проектировании. С такой двойной задачей нам помогает справляться собственный проектный институт. В следующем году в Чите здание суда будем тоже вводить в эксплуатацию.

Кризиса нет

В 2017 году, выступая на Sbertalks, вы сказали: "Кризиса нет, есть новые обстоятельства, в которых бизнесмены оказались". По-прежнему считаете так?

- Да, я до сих пор придерживаюсь этой точки зрения. Кто-то может сказать, что сейчас кризис. Да нет никакого кризиса, ситуация изменилась, и мы опять под нее будем подстраивать свои продукты. Где мы будем строить: в городе или за городом? 20-этажки или таунхаусы? Что нужно людям? В девелоперском бизнесе в последние годы правила игры диктуют не застройщики, а покупатели, так будет и дальше.

2020 год принес не только минусы, но и плюсы - например, запуск разнообразных программ господдержки. Как оцениваете роль льготной ипотеки?

- То, что льготная ипотека появилась и будет продлена - прекрасно. Это очень поддержало рынок. Есть, конечно, перегрев рынка с точки зрения цен, но, думаю, в 2021 году ситуация стабилизируется..

Понятно, что есть еще и психологический фактор. Ситуация с пандемией давит: у людей возникает естественное желание спрятаться, ничего не предпринимать, а лучше вообще не выходить на улицу. Но жизнь все равно берет свое: надо продолжать работать, детям нужно учиться, покупать жилье. Потребительский спрос возвращается.

Я считаю, что нам нужно принять ситуацию такой, какая она есть. Нам с этим жить. Конечно, мы учитываем риски, которые на рынке возникают, оцениваем слабые и сильные стороны. Понимаем, например,что квартиры эконом-класса будут востребованней в текущей ситуации. У людей не так много денег, ипотека стала доступнее, банки понимают, что такое проектное финансирование, и будут поддерживать строительство. А людей, которые нуждаются в жилье с ценой 55-60 тысяч рублей за квадрат, в настоящий момент очень много. Сформировать такой продукт на текущем рынке - задача для девелопера непростая.

Виктор Ильичев, основатель ГК "ВостСибСтрой". фото - А. Федорова

Что еще в планах на следующий год?

- Известный бизнес-консультант Ицхак Адизес говорит: в бизнесе надо делать интересные вещи и получать от этого удовольствие. И я поддерживаю эту мысль. Дело десятое, какой у тебя оборот в компании и сколько квадратных метров ты введешь. Не это принципиально. Главное - чтобы люди, которые работают, получали от этого удовольствие и были счастливы. Именно это - в планах.

Если же все-таки говорить конкретнее, то до 2022 года планируем прийти к такой формуле: 50% - девелоперский бизнес, 50% - подряды. Мы не хотим терять компетенции ни в том, ни в другом виде бизнеса. А потом уже будем ориентироваться по ситуации на рынке - либо в большей степени уходить в подряд, либо в девелоперский бизнес. Экспансию в другие регионы пока не рассматриваем - это дело единичных проектов. Мы здесь живем и здесь бы хотели работать. Уезжать тоже не собираемся.

Виктор Ильичев, основатель ГК "ВостСибСтрой". фото - А. Федорова

Группа компаний "ВостСибСтрой" работает больше 25 лет.

Первый дом в Иркутске компания построила в 1998 году. Всего компанией сдано в эксплуатацию свыше двух десятков жилых комплексов в Иркутске, Братске и Улан-Удэ. Кроме того, силами группы компаний возведены объекты как промышленного строительства, так и социальной инфраструктуры в Иркутской области, Бурятии, Хакасии и на Дальнем Востоке.

Группа компаний "ВостСибСтрой" - это мощный производственный комплекс, выполняющий все виды строительных работ - от создания проекта до оформления документов готового объекта.

Кроме собственно строительных работ, подразделения компании производят бетон и металлоконструкции, монтируют окна и асфальтируют дороги, осуществляют складские и автотранспортные услуги.

[**https://sia.ru/?section=410&action=show\_news&id=409619**](https://sia.ru/?section=410&action=show_news&id=409619)

Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 12 февраля 2021

Банки не хотят вкладываться в льготную "деревянную" ипотеку

В качестве ответной меры Минпромторг решил заинтересовать субсидиями производителей домокомплектов

До конца 2021 года россияне еще могут успеть получить льготную ипотеку на строительство деревянного дома. Правда, воспользоваться этой возможностью будет не просто: большинство банков, несмотря на господдержку, считает такой продукт высокорисковым и дают ипотеку неохотно. Как рассказали "Парламентской газете" в Минпромторге, ведомство разработало новую программу, по которой госсубсидии пойдут производителям экодомов, предоставляющим покупателям скидки на свою продукцию.

Дом по акции

Механизм стимулирования спроса на отечественное деревянное домостроение предусмотрен постановлением Правительства № 163 "Об утверждении Правил предоставления субсидий российским кредитным организациям на возмещение выпадающих доходов по кредитам, выданным на приобретение специализированной техники и деревянных домов". В качестве эксперимента программа заработала еще в 2018 году, а после доработки была продлена до 2021 года.

Предполагалось, что покупатель деревянного дома обратится в банк за кредитом, часть первоначального взноса (не более 10% стоимости дома) за покупателя внесет банк, который после возведения дома обратится в Минпромторг за возмещением понесенных расходов. Компенсация предоставляется на дома заводского изготовления стоимостью не более 3,5 млн рублей. Таким образом, ставка по кредиту на покупку дома будет составлять 10-12%, что существенно ниже стандартной ставки по потребительскому кредиту.

Индивидуальные жилые дома из дерева по странам США - 95%;

Финляндия - 90%;

Канада, Швеция - 80%.

Однако бума на "деревянную" ипотеку не произошло. Несмотря на то что в Правительстве прогнозировали 2,5 тысячи сделок только за период с 1 апреля по 1 ноября 2018 года, в реальности их оказалось меньше ста. И в дальнейшем число займов росло очень медленно. При этом ежегодно на госсубсидии выделяли до 400 млн рублей.

По мнению Минпромторга, программу похоронила невысокая заинтересованность банков в участии в ней. Кредитные учреждения не устраивала низкая прогнозируемая прибыль, отсутствие залога на период изготовления домокомплекта, а также предполагаемые, по мнению банкиров, риски недостроя.

Как рассказали "Парламентской газете" в Минпромторге, теперь ведомство планирует разработать новую программу по поддержке российских заводов - производителей деревянных домокомплектов. Соответствующий проект постановления Правительства опубликован на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Предполагается на основании проведенного квалификационного отбора возмещать производителям предоставленную покупателям (только физическим лицам) скидку до 10% от стоимости домокомплекта.

Минстрой поможет возвести частный дом

Максимальная стоимость такого дома остается прежней - 3,5 млн руб.

В проекте постановления также закладываются защитные механизмы: обязательное подтверждение компанией российского производства, предъявление документов о предоставленной скидке (договоров с покупателями), утверждение в начале года прейскурантов.

Предполагаемый бюджет программы - 360 млн рублей в год.

Ипотека все же нужна

Если Минпромторг заинтересован в стимулировании промышленности, то парламентарии говорят о необходимости дальнейшей поддержки потребителя. Не каждый россиянин способен сразу выложить всю стоимость деревянного дома, даже с учетом дисконта от производителя.

Как рассказал "Парламентской газете" глава Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев, ипотеку на деревянные дома следует развивать на постоянной основе, тем более в условиях реформы лесной отрасли.

В кабмине намерены мотивировать производителей деревянных домов делать скидки

"У нас треть древесины, которая ранее уходила на экспорт, кругляк, - напомнил депутат. - Также в больших объемах вывозилась грубо обработанная древесина. Если мы не хотим остановить половину лесной заготовки, мы должны переправить этот объем на российский рынок".

Сейчас доля ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство не превышает 1-2% от общего объема, поскольку ставка по ним вполне сопоставима с обычным потребительским кредитом. При этом, согласно соцопросам, более 60% граждан хотели бы жить в своем доме.

Первое направление - это дать возможность индивидуальные жилые дома из этих домокомплектов считать нормальным, адекватным объектом залога.

20 января, как сообщает Интерфакс, вице-премьер Виктория Абрамченко заявила, что кабмин работает над вопросом включения частных деревянных домов в программу ипотечного кредитования.

"Первое направление - это дать возможность индивидуальные жилые дома из этих домокомплектов считать нормальным, адекватным объектом залога. И мы прорабатываем с экономическим блоком, с Центробанком соответствующие меры для того, чтобы деревянный дом был полноправным участником ипотечных кредитов", - сказала она.

Посильную помощь готовы оказать и законодатели

"Мы предлагаем опробованный механизм проектного финансирования и эскроу-счетов, который существует в долевом многоквартирном строительстве, - говорит Николай Николаев. - Тогда и деньги людей будут в безопасности, и банкам будет проще в оценке залогов и рисков".

Читайте также:

• Строительство типового коттеджа предложено кредитовать по льготной ставке • Минстрой хочет увеличить долю частного домостроительства в нацпроекте "Жилье и городская среда" • В России могут распространить ипотеку на деревянные дома

По мнению руководителя рабочей группы Генсовета "Единой России" по защите прав дольщиков, депутата Госдумы Александра Якубовского, переход на индустриальный способ строительства по готовым проектам, когда, к примеру, один лицензированный застройщик возводит целый поселок, так же позволит банкам лучше просчитывать риски.

"Как только появятся правила для всех участников рынка, повысится и мотивация у банков выдавать ипотечные кредиты на деревянные дома", - пояснил он "Парламентской газете".

По оценкам экспертов, высокий спрос позволит установить ставку на деревянную ипотеку на уровне среднерыночной не субсидированной - 8-9 процентов.

[**https://www.pnp.ru/politics/banki-ne-khotyat-vkladyvatsya-v-lgotnuyu-derevyannuyu-ipoteku.html**](https://www.pnp.ru/politics/banki-ne-khotyat-vkladyvatsya-v-lgotnuyu-derevyannuyu-ipoteku.html)

**Похожие сообщения:**

[**Деревообработка. Бизнес и профессия (infoderevo.ru), Санкт-Петербург, 12 февраля 2021, Банки не хотят вкладываться в льготную деревянную ипотеку**](http://infoderevo.ru/news/banki-ne-khotyat-vkladyvatsya-v-lgotnuyu-derevyannuyu-ipoteku/)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 12 февраля 2021, Банки не хотят вкладываться в льготную деревянную ипотеку**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/banki-ne-hotyat-vkladyivatsya-v-lgotnuyu-derevyannuyu-ipoteku)

[**VESISKITIM.ru, Искитим, 12 февраля 2021, Ипотека на деревянный дом в 2021 году: почему банки не хотят вкладываться в льготную ипотеку**](https://vesiskitim.ru/2021/02/12/189009-ipoteka-na-derevyannyj-dom-v-2021-godu-pochemu-banki-ne-xotyat-vkladyvatsya-v-lgotnuyu-ipoteku)

[**Рамблер/женский (woman.rambler.ru), Москва, 12 февраля 2021, Банки не хотят вкладываться в льготную "деревянную" ипотеку**](https://woman.rambler.ru/home/45799020-banki-ne-hotyat-vkladyvatsya-v-lgotnuyu-derevyannuyu-ipoteku/)

**<https://www.forumhouse.ru/journal/articles/9955-v-gosdume-predlagayut-sobrat-svedeniya-obo-vseh-stroyashihsya-domah>**