|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 11 – 17 декабря 2020 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  18 декаБРЯ 2020 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc59203812)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020](#_Toc59203813)

[Пригородные качели 9](#_Toc59203814)

[Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020](#_Toc59203815)

[В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("Чебоксарские новости") 10](#_Toc59203816)

[Коммерсантъ-FM, Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203817)

["Должен быть очень выверенный баланс спроса и предложения" 12](#_Toc59203818)

[Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203819)

[Антон Глушков: "Застройщикам необходимы дополнительные стимулы, чтобы выводить новые проекты на рынок" 14](#_Toc59203820)

[56orb.ru, Оренбург, 17 декабря 2020](#_Toc59203821)

[Инвестиции в строительство: в Оренбуржье продолжается возведение жилых домов 15](#_Toc59203822)

[Официальный сайт администрации г. Кострома (gradkostroma.ru), Кострома, 17 декабря 2020](#_Toc59203823)

[В Костроме растет количество договоров долевого участия с использованием эскроу-счетов 16](#_Toc59203824)

[Новости Волгограда.ru (novostivolgograda.ru), Волгоград, 17 декабря 2020](#_Toc59203825)

[Без работы не останутся: волгоградские застройщики оценили перспективы на 2021 год 17](#_Toc59203826)

[РБК (rt.rbc.ru), Казань, 17 декабря 2020](#_Toc59203827)

[Кирпич на кирпич: как стройкомплекс Татарстана прошел ковидный 2020 год 17](#_Toc59203828)

[Циан (cian.ru), Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203829)

[Ценовые ожидания на 2021-й. Прогнозы экспертов 20](#_Toc59203830)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 17 декабря 2020](#_Toc59203831)

["Без этих мер стройки были бы подзаморожены". Алексей Белоусов о том, как льготная ипотека спасла строителей Петербурга 22](#_Toc59203832)

[РБК (rbc.ru), Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203833)

[Как искусственный интеллект помогает зарабатывать на недвижимости 25](#_Toc59203834)

[Urbanus.ru, Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203835)

[Дефицита не будет: что рассказали эксперты на итоговой пресс-конференции от Urban Awards 26](#_Toc59203836)

[Элитная недвижимость (elitnoe.ru), Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203837)

[Рынок жилья Москвы в 2020 году: рекорды во время "коронакризиса" 28](#_Toc59203838)

[АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 17 декабря 2020](#_Toc59203839)

[Цифровой строительный контроль становится еще более востребованным 30](#_Toc59203840)

[Аргументы и Факты (ural.aif.ru), Екатеринбург, 17 декабря 2020](#_Toc59203841)

[Почему растут цены на жилье? 32](#_Toc59203842)

[Советская Сибирь (sovsibir.ru), Новосибирск, 17 декабря 2020](#_Toc59203843)

[Построено с настроем 33](#_Toc59203844)

[Moe-belgorod.ru, Белгород, 17 декабря 2020](#_Toc59203845)

[Белгородцев обманывают при покупке жилья 34](#_Toc59203846)

[Деловой квартал Екатеринбург (ekb.dk.ru), Екатеринбург, 17 декабря 2020](#_Toc59203847)

[В крупнейших городах жилье стало недоступнее: где труднее и легче всего купить квартиру 35](#_Toc59203848)

[Realto.ru, Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203849)

[ГК "Инград" до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу 36](#_Toc59203850)

[Эхо Москвы (echoekb.ru), Екатеринбург, 17 декабря 2020](#_Toc59203851)

[В Свердловской области открыто 8 500 эскроу-счетов в долевом строительстве 36](#_Toc59203852)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203853)

[Первые после врачей 37](#_Toc59203854)

[Коммерсантъ (kommersant.ru/apps), Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203855)

["Идеальные, неменяющиеся условия - только в космосе" 38](#_Toc59203856)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020](#_Toc59203857)

[Западная услуга с русским акцентом: рынок fee-девелопмента в Петербурге 40](#_Toc59203858)

[РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203859)

[Последнее предложение 42](#_Toc59203860)

[РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203861)

[Пролонгация ради спокойствия 44](#_Toc59203862)

[РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203863)

[Вектор движения 47](#_Toc59203864)

[Коммерсантъ, Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203865)

[Хлеба и жилищ 49](#_Toc59203866)

[Российская газета # Москва, Москва, 17 декабря 2020](#_Toc59203867)

[Ключи от долгостроя 50](#_Toc59203868)

[Иркутская торговая газета (irktorgnews.ru), Иркутск, 17 декабря 2020](#_Toc59203869)

[Встречая 2021-й: поменьше иллюзий 51](#_Toc59203870)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020](#_Toc59203871)

[Игра в ножички 54](#_Toc59203872)

[Сайт г. Аксай (aksay-gorod.ru), Аксай (Ростовская обл.), 16 декабря 2020](#_Toc59203873)

[Аксайский район занял второе место по количеству дольщиков 55](#_Toc59203874)

[Российская гильдия управляющих и девелоперов (rgud.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020](#_Toc59203875)

[Компания Modulbau совместно с НИУ ВШЭ запустила калькулятор экономической эффективности для девелоперов 56](#_Toc59203876)

[Os57 (os57.ru), Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203877)

[Компания Modulbau совместно с НИУ ВШЭ запустила калькулятор экономической эффективности для девелоперов 57](#_Toc59203878)

[Брянская губерния (guberniya.tv), Брянск, 16 декабря 2020](#_Toc59203879)

[На счетах брянских дольщиков скопились 3,3 млрд рублей 57](#_Toc59203880)

[РИА Время Н (vremyan.ru), Нижний Новгород, 16 декабря 2020](#_Toc59203881)

[Проблема обманутых дольщиков исчезнет в Нижегородской области через 2 года 58](#_Toc59203882)

[Региональное отделение партии Справедливая Россия в Ленинградской области (lenoblast.spravedlivo.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020](#_Toc59203883)

[Александр ПЕРМИНОВ: "Права дольщиков должны быть восстановлены из Компенсационного Фонда" 59](#_Toc59203884)

[Москва 24 (m24.ru), Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203885)

[В Москве растет количество сделок с использованием эскроу-счетов 60](#_Toc59203886)

[ТАСС, Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203887)

[Эксперт заявил о росте цен на новостройки в Новой Москве на 23% 60](#_Toc59203888)

[Lenta.Ru, Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203889)

[Квартиры останутся в фокусе 61](#_Toc59203890)

[ИА Tulapressa.ru, Тула, 16 декабря 2020](#_Toc59203891)

[В Тульской области в 2020 году планируют ввести 280 тысяч км.м жилья 65](#_Toc59203892)

[ИА БанкИнформСервис (bankinform.ru), Екатеринбург, 16 декабря 2020](#_Toc59203893)

[В Свердловской области открыт десятитысячный эскроу-счет 66](#_Toc59203894)

[Novostroy-M.ru, Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203895)

[Что готовит 2021 год: покупатели продолжат сметать квартиры по льготной ипотеке, рост цен не остановится 66](#_Toc59203896)

[В Томске (vtomske.ru), Томск, 16 декабря 2020](#_Toc59203897)

[Город выходного дня. Что происходит на томском рынке жилья? - vtomske.ru 69](#_Toc59203898)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203899)

[Почти половина жилых проектов в Москве возводится с эскроу 71](#_Toc59203900)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203901)

[Как застройщики пережили карантин-2020 72](#_Toc59203902)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203903)

[Предчувствие торможения 74](#_Toc59203904)

[Коммерсантъ (kommersant.ru/apps), Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203905)

[Девелопмент держится на госпрограмме 76](#_Toc59203906)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203907)

[Застройщикам не хватает прибыли 77](#_Toc59203908)

[Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020](#_Toc59203909)

[Западная услуга с русским акцентом 78](#_Toc59203910)

[Аргументы и Факты # Архангельск, Архангельск, 16 декабря 2020](#_Toc59203911)

["МНЕ ВЫДАДУТ КЛЮЧИ? ЭТО ПРАВДА?" 79](#_Toc59203912)

[Десна, Десногорск, 16 декабря 2020](#_Toc59203913)

[В Смоленской области в 2,5 раза увеличилось количество эскроу-счетов 81](#_Toc59203914)

[Свободный курс, Барнаул, 16 декабря 2020](#_Toc59203915)

[Котлованы надежд 81](#_Toc59203916)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 16 декабря 2020](#_Toc59203917)

[Глава Фонда дольщиков: риски появления новых проблемных объектов высоки 83](#_Toc59203918)

[Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020](#_Toc59203919)

[Маткапитал теперь можно использовать в военной ипотеке 91](#_Toc59203920)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020](#_Toc59203921)

[Проектное финансирование ставит точку 91](#_Toc59203922)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020](#_Toc59203923)

[В погоне за землей 93](#_Toc59203924)

[NewsRbk.ru, Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203925)

[2021-й станет для России годом разбитых надежд 95](#_Toc59203926)

[Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 15 декабря 2020](#_Toc59203927)

[Белгородские власти предостерегли граждан от покупки квартир по договорам беспроцентного займа 97](#_Toc59203928)

[ПРАЙМ # Бизнес-лента (Закрытая лента), Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203929)

[Банки РФ с начала года нарастили проектное финансирование в 1,2 раза 97](#_Toc59203930)

[Администрация Балейского района (балей.забайкальскийкрай.рф), Балей, 15 декабря 2020](#_Toc59203931)

[Первая сделка с использованием счета эскроу зарегистрирована в Забайкалье 98](#_Toc59203932)

[ТАСС, Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203933)

[Эксперт: рост проектов бизнес-класса и колебания валюты отразились на средней цене жилья 99](#_Toc59203934)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020](#_Toc59203935)

[Федор Туркин: "Пандемия меняет структуру спроса на рынке" 100](#_Toc59203936)

[Lenta.Ru, Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203937)

[В Заксобрании Ленобласти занялись поиском средств для обеспечения прав дольщиков 101](#_Toc59203938)

[ПРАЙМ, Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203939)

[Названы главные тренды 2021 года на рынке жилья России 102](#_Toc59203940)

[Циан (cian.ru), Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203941)

[Александр Портнов: "Рост цен в следующем году сохранится на уровне 5-7%" 103](#_Toc59203942)

[Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020](#_Toc59203943)

["На рынке останутся только клиенты со стабильным финансовым положением, готовые покупать подорожавшие квадратные метры" 106](#_Toc59203944)

[Официальный сайт г. Новосибирск (nsknews.info), Новосибирск, 15 декабря 2020](#_Toc59203945)

[Чем опасен перегрев рынка новостроек в Новосибирске - мнения экспертов 108](#_Toc59203946)

[ГТРК Тамбов, Тамбов, 15 декабря 2020](#_Toc59203947)

[С начала года тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов 110](#_Toc59203948)

[Коммерсантъ # Екатеринбург (Урал).ru, Екатеринбург, 15 декабря 2020](#_Toc59203949)

[С начала года на Урале выдали около 46 тысяч ипотечных кредитов 111](#_Toc59203950)

[Forbes.ru, Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203951)

[Как региональным застройщикам выжить во времена коронавируса и снижения доходности 112](#_Toc59203952)

[ГТРК Саха, Якутск, 15 декабря 2020](#_Toc59203953)

[В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства 113](#_Toc59203954)

[RusBase (rb.ru), Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203955)

[Бридж с банком: как застройщику получить деньги для своего проекта 114](#_Toc59203956)

[Московская перспектива (mperspektiva.ru), Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203957)

[Деньги дольщиков заморозит банк 116](#_Toc59203958)

[Российская газета (rg.ru), Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203959)

[Василий Орлов: В Приамурье решили проблему "обманутых дольщиков" 118](#_Toc59203960)

[ИА Bel.ru, Белгород, 15 декабря 2020](#_Toc59203961)

[Белгородцев призвали не покупать квартиры в обход эскроу-счетов 119](#_Toc59203962)

[Комсомольская правда # Калининград, Калининград, 15 декабря 2020](#_Toc59203963)

[Власти предупреждают: Появились новые серые схемы продажи жилья 119](#_Toc59203964)

[Rugrad.eu, Калининград, 15 декабря 2020](#_Toc59203965)

[Антон Алиханов: Калининградские предприниматели, конечно, самые "креативные" 120](#_Toc59203966)

[Строительная орбита, Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203967)

[Степашин С.В.: Весомый вклад Общественого совета при Минстрое РФ в развитие и укрепление отрасли 121](#_Toc59203968)

[Строительная орбита, Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203969)

[Владимир Яковлев: "Новое время ставит новые задачи" 126](#_Toc59203970)

[Строительная орбита, Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203971)

[Работать в единой связке 134](#_Toc59203972)

[Строительная орбита, Москва, 15 декабря 2020](#_Toc59203973)

[В РСС обсудили развитие строительного комплекса России 135](#_Toc59203974)

[ИА Якутское - Саха, Якутск, 15 декабря 2020](#_Toc59203975)

[В Якутии увеличат объем жилищного строительства - ЯСИА 137](#_Toc59203976)

[ГТРК Амур, Благовещенск, 15 декабря 2020](#_Toc59203977)

[12 домов сегодня возводятся в Приамурье с привлечением средств дольщиков 138](#_Toc59203978)

[Официальный сайт губернатора и Правительства Белгородской области (belregion.ru), Белгород, 14 декабря 2020](#_Toc59203979)

[Застройщики незаконно продают жилье в обход счетов-эскроу 139](#_Toc59203980)

[Официальный сайт администрации Солигаличского района (soligalich.org), Солигалич, 14 декабря 2020](#_Toc59203981)

[Управление Росреестра по Костромской области (далее - Управление) информирует, что в Костромской области растет количество зарегистрированных договоров долевого участия с использованием эскроу- счетов. 139](#_Toc59203982)

[Батайск (bataysk-gorod.ru), Батайск, 14 декабря 2020](#_Toc59203983)

[Батайск занял третье место в области по количеству заключенных договоров долевого участия 140](#_Toc59203984)

[Российский строительный комплекс (rossk.ru), Москва, 14 декабря 2020](#_Toc59203985)

[Итоги года - "ВекторСтройФинанс" 141](#_Toc59203986)

[DomostroyDon.ru, Ростов-на-Дону, 14 декабря 2020](#_Toc59203987)

[Рекордное количество сделок по покупке квартир в новостройках зарегистрировано на Дону 141](#_Toc59203988)

[РБК (kaliningrad.rbc.ru), Калининград, 14 декабря 2020](#_Toc59203989)

[В регионе банкротят 7 компаний-застройщиков, обманувших дольщиков 142](#_Toc59203990)

[News-Life (news-life.pro), Москва, 14 декабря 2020](#_Toc59203991)

[12 объектов долевого строительства возводят в Приамурье 143](#_Toc59203992)

[Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 14 декабря 2020](#_Toc59203993)

[Что будет с ценами на новостройки в 2021 году? Прогнозы экспертов 144](#_Toc59203994)

[Администрация Дальне-Закорского сельского поселения (дальняя-закора.рф), Иркутск, 14 декабря 2020](#_Toc59203995)

[Больше половины ДДУ оформлено с помощью счетов эскроу Версия для печати 145](#_Toc59203996)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 14 декабря 2020](#_Toc59203997)

[Главные рекорды на рынке новостроек Москвы: повторятся ли они в 2021 году 146](#_Toc59203998)

[Амурская служба новостей (asn24.ru), Благовещенск, 14 декабря 2020](#_Toc59203999)

[Как в Амурской области справились с кризисом обманутых дольщиков 148](#_Toc59204000)

[НИА Байкал (38rus.com), Иркутск, 14 декабря 2020](#_Toc59204001)

[В Приангарье больше половины ДДУ оформили с помощью счетов эскроу 149](#_Toc59204002)

[Самарское обозрение, Самара, 14 декабря 2020](#_Toc59204003)

[Минстрой помог росту рынка 149](#_Toc59204004)

[Самарское обозрение, Самара, 14 декабря 2020](#_Toc59204005)

[Предпочитают копить 151](#_Toc59204006)

[Самарское обозрение (63media.ru), Самара, 14 декабря 2020](#_Toc59204007)

[РАМИЛЬ ХАЛИУЛЛОВ: "Предполагался гораздо больший спад, чем он оказался по факту" 151](#_Toc59204008)

[Эксперт # Урал, Екатеринбург, 14 декабря 2020](#_Toc59204009)

[Госпрограмма как катализатор 153](#_Toc59204010)

[Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 14 декабря 2020](#_Toc59204011)

[Общественный совет при Минстрое подвел итоги года 154](#_Toc59204012)

[Ярцево (yartsevo.ru), Ярцево, 13 декабря 2020](#_Toc59204013)

[В Смоленской области в 2,5 раза увеличилось количество эскроу-счетов 155](#_Toc59204014)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 13 декабря 2020](#_Toc59204015)

["Это несерьезно". Застройщиков не заинтересовало предложение Смольного по выкупу социального жилья 156](#_Toc59204016)

[47channel.ru, Санкт-Петербург, 12 декабря 2020](#_Toc59204017)

[Ленобласть стала инициатором слушаний по системе восстановления прав обманутых дольщиков 157](#_Toc59204018)

[Комсомольская правда (irk.kp.ru), Иркутск, 12 декабря 2020](#_Toc59204019)

[Риелторы рассказали, когда спадут цены на квартиры в Иркутске 158](#_Toc59204020)

[Вольная Кубань (gazetavk.ru), Краснодар, 12 декабря 2020](#_Toc59204021)

[Позитив рынка: как прошел год для строительной отрасли Кубани 160](#_Toc59204022)

[ТАСС, Москва, 11 декабря 2020](#_Toc59204023)

[Хуснуллин прогнозирует рост цен на новостройки в 2021 году на уровне инфляции 162](#_Toc59204024)

[Телеканал 360 (360tv.ru), Красногорск, 11 декабря 2020](#_Toc59204025)

[Более 14,5 тысячи дольщиков получили ключи от квартир в Подмосковье с начала года 163](#_Toc59204026)

[Novostroy-M.ru, Москва, 11 декабря 2020](#_Toc59204027)

["Спрос будет удерживаться на высоком уровне, а цены продолжат расти" 164](#_Toc59204028)

[Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 11 декабря 2020](#_Toc59204029)

[Кризис создал условия для развития строительной отрасли Воронежской области 166](#_Toc59204030)

[Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 11 декабря 2020](#_Toc59204031)

[Системное решение задачи. Власти Кубани - о проблеме обманутых дольщиков 169](#_Toc59204032)

[ИА Полит 74 (polit74.ru), Челябинск, 11 декабря 2020](#_Toc59204033)

[Челябинцы получили 61 миллиард рублей в качестве льготной ипотеки 170](#_Toc59204034)

[Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 11 декабря 2020](#_Toc59204035)

[У общественников Минстроя есть предложения по развитию ИЖС 171](#_Toc59204036)

[БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 11 декабря 2020](#_Toc59204037)

[Минстрой Якутии: жилье в республике подорожало на 8% 172](#_Toc59204038)

[ПолитРус - ЮГ (politrus.ru), Волгоград, 11 декабря 2020](#_Toc59204039)

[СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ В РОССИИ ВДВОЕ ПРЕВЫСИЛ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 172](#_Toc59204040)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 11 декабря 2020](#_Toc59204041)

[Минстрой повысил норматив стоимости 1 кв.м. Жилье теперь подорожает? 173](#_Toc59204042)

[ГУП МО МОБТИ (mobti.ru), Красногорск, 11 декабря 2020](#_Toc59204043)

[Свыше 250 жилых домов возводят в Подмосковье по эскроу 174](#_Toc59204044)

[Южноуральская панорама (up74.ru), Челябинск, 11 декабря 2020](#_Toc59204045)

[Сколько жилья построили на Южном Урале в этом году 175](#_Toc59204046)

[Загород.ру (zagorod.ru), Санкт-Петербург, 11 декабря 2020](#_Toc59204047)

[За внедрение проектного финансирования на загородном рынке недвижимости платить придется покупателям. Цены могут взлететь на 30% 176](#_Toc59204048)

[Znak.com, Екатеринбург, 11 декабря 2020](#_Toc59204049)

[В Челябинской области остановилось строительство 124 домов 177](#_Toc59204050)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 11 декабря 2020](#_Toc59204051)

[Дома с акцентом. Как финская компания изменила жилую недвижимость Петербурга 177](#_Toc59204052)

[Катунь 24 (katun24.ru), Барнаул, 11 декабря 2020](#_Toc59204053)

[Алтайский край вошел в число лидеров по объемам строительства в Сибири 180](#_Toc59204054)

[Тульские СМИ (tulasmi.ru), Тула, 11 декабря 2020](#_Toc59204055)

[Туляки решают квартирный вопрос с помощью счетов эскроу и льготной ипотеки 181](#_Toc59204056)

[Bn.ru, Санкт-Петербург, 11 декабря 2020](#_Toc59204057)

[Остудит ли зима перегретый рынок недвижимости 182](#_Toc59204058)

[Строительная газета, Москва, 11 декабря 2020](#_Toc59204059)

[Первые после врачей 186](#_Toc59204060)

[Строительная газета, Москва, 11 декабря 2020](#_Toc59204061)

[Предчувствие торможения 188](#_Toc59204062)

[Строительная газета, Москва, 11 декабря 2020](#_Toc59204063)

[ЦЕННЫЙ РЕСУРС 189](#_Toc59204064)

[Покачевский вестник, Покачи, 11 декабря 2020](#_Toc59204065)

[Счет эскроу поможет обезопасить средства материнского капитала 189](#_Toc59204066)

[Разумная Недвижимость (razned.ru), Санкт-Петербург, 11 декабря 2020](#_Toc59204067)

[В Петербурге дефицит новых проектов жилья премиум-класса 190](#_Toc59204068)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020

Пригородные качели

Интерес девелоперов вновь смещается из Петербурга в Ленобласть

За одиннадцать месяцев этого года в Ленобласти было введено 2,1 млн кв. м жилья, что составляет 95% от годового плана. Из-за низкой активности девелоперов в регионе сформировался дефицит предложения, что уже привело к росту стоимости жилья на 21%. Благодаря этому интерес застройщиков вновь начинает перемещаться из Петербурга в Ленобласть, говорят эксперты. При этом их возможности ограничивает нехватка трудовых мигрантов из-за закрытия границ, добавляют они.

Как сообщили "Ъ" в комитете по строительству Ленобласти, в январе - ноябре 2020 года в регионе было введено 2,1 млн кв. м жилья, что соответствует результатам аналогичного периода прошлого года. Из них 1,1 млн кв. м пришлось на ИЖС (+33,7% к 11 месяцам 2019 года). Лидерами являются Всеволожский (1 млн кв. м), Ломоносовский (277 тыс. кв. м), Гатчинский (248 тыс. кв. м) и Выборгский (151 тыс. кв. м) районы.

Объем введенного жилья составляет 95,2% от заявленного плана на 2020 год. Изначально власти Ленобласти говорили о вводе 2,2 млн кв. м, тогда как Минстрой требовал 3,3 млн кв. м. Заместитель председателя правительства региона Михаил Москвин сообщал "Ъ", что так много жилья Ленобласти не нужно, так как непонятно, за счет чего увеличится спрос и на какие средства будет возводиться такое количество соцобъектов. Ранее губернатор региона Александр Дрозденко заявлял, что годовой объем ввода жилой недвижимости не должен превышать 2,3-2,4 млн кв. м. В итоге после нескольких обращений в федеральный центр для Ленобласти снизили целевые показатели по вводу на 1,1 млн кв. м. В 2019 году в Ленобласти было введено 2,9 млн кв. м жилья, что составило 100% от плана Минстроя РФ.

В Ленобласти идут строительные работы на 572 площадках, на которых в общей сложности возводится 7,78 млн кв. м жилья, сообщили в областном комстрое. Годом ранее их было больше - 642 и 9,17 млн кв. м. В последние годы на рынок жилья региона не выводились новые крупные проекты, а те, что реализуются сейчас, стартовали еще пять-шесть лет назад, напоминает президент "Леноблсоюзстроя" Руслан Юсупов.

Помимо сокращения предложения, на первичный рынок недвижимости в уходящем году повлияли старт программы льготного ипотечного кредитования с господдержкой, переход на эскроу-счета, пандемия и девальвация рубля, перечисляет руководитель КЦ "Петербургская недвижимость" Ольга Трошева. В итоге за год объем предложения в пригородной зоне Ленобласти снизился на 20%, до 600-650 тыс. кв. м. "При этом спрос по итогам третьего квартала уже достиг 650 тыс. кв. м, а к концу года мы ожидаем, что он повторит цифру 2019 года и составит 900 тыс. кв. м. Таким образом, наблюдается дефицитное предложение, которое оказало существенное влияние на рост стоимости квадратного метра: с начала года он прибавил 21% в цене", - объяснила госпожа Трошева.

Сложившаяся ситуация позволила большинству девелоперов закрыть годовой план продаж уже к ноябрю - как раз когда спрос начал "затухать", сообщил генеральный директор операционного бизнеса ГК "Ленстройтрест" Денис Заседателев. Также в текущем году наблюдался рост продаж на рынке пригородного жилья и ИЖС, продолжает он. "Это с высокой долей вероятности приведет к новому восприятию пригородных проектов", - говорит эксперт.

С учетом активного роста цен по агломерации в целом интерес застройщиков вновь смещается от Петербурга к Ленобласти с точки зрения как покупки земельных участков и запуска новых проектов, так и развития ранее существующих, продолжает госпожа Трошева.

Однако в развитии стройкомплекса Ленобласти есть и сдерживающие факторы. Из-за пандемии и, как следствие, закрытых границ строители столкнулись с дефицитом рабочей силы, указывает господин Юсупов. Многие трудовые мигранты уедут на Новый год домой, и непонятно, сколько из них вернется, говорит он. "Мы предложили Минстрою упростить въезд граждан СНГ для работы на стройках, и надеюсь, что к нам прислушаются. Если это проигнорировать, будет катастрофа: работать станет некому. Уже сейчас строители начинают переманивать людей у своих конкурентов, предлагая им более выгодную зарплату", - делится господин Юсупов. Эти дополнительные издержки не смогут не отразиться на стоимости квадратного метра, считает он. Цена на жилье в Ленобласти во многом будет зависеть и от объема нового предложения, добавляет Ольга Трошева.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4617373**](http://www.kommersant.ru/doc/4617373)

Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020

В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("Чебоксарские новости")

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

Фото cap.ru

В своем вступительном слове Олег Николаев отметил, что перед строительной отраслью стоит задача, поставленная Президентом страны, - добиться введения в 2030 году 120 млн кв. метров жилья в целом по России. Достичь этого показателя должны помочь ряд программ, в том числе по стимулированию жилищного строительства, когда федеральные средства выделяются на развитие инфраструктуры.

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

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

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

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

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

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

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

[**http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/v-cheboksarah-proshlo-soveschanie-s-predstavitelya-3**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/v-cheboksarah-proshlo-soveschanie-s-predstavitelya-3)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("Чебоксарские новости")**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-chuvashii/89775627/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, chebnovosti.ru В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/chebnovosti-ru-%d0%b2-%d1%87%d0%b5%d0%b1%d0%be%d0%ba%d1%81%d0%b0%d1%80%d0%b0%d1%85-%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%88%d0%bb%d0%be-%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии Чебоксарские новости**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d0%b2-%d1%87%d0%b5%d0%b1%d0%be%d0%ba%d1%81%d0%b0%d1%80%d0%b0%d1%85-%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%88%d0%bb%d0%be-%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81-4/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d0%b2-%d1%87%d0%b5%d0%b1%d0%be%d0%ba%d1%81%d0%b0%d1%80%d0%b0%d1%85-%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%88%d0%bb%d0%be-%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81-3/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, nn-news.net Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/nn-news-net-%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах новости Нижнего Новгорода**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5-11/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("Чебоксарские новости")**](https://news-life.pro/moscow/269401355/)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("БезФормата")**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-chuvashii/89773271/)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("Новости НН")**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-proshlo-v-cheboksarah/89773262/)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("БезФормата НН")**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-proshlo-v-cheboksarah/89773266/)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("Городской портал НН")**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-proshlo-v-cheboksarah/89773270/)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("Новости Чебоксар")**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-chuvashii/89773274/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах nnovgorod bezformata.com**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5-10/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах Без формата Нижний Новгород**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5-8/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("Новости НН")**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/soveschanie-s-predstavitelyami-stroiteljnoj-otrasl-6)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("Новости НН")**](https://news-life.pro/moscow/269401358/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах gorodskoyportal.ru**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5-7/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах горпортал Нижний Новгород**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5-6/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, cheboksari.bezformata В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/cheboksari-bezformata-%d0%b2-%d1%87%d0%b5%d0%b1%d0%be%d0%ba%d1%81%d0%b0%d1%80%d0%b0%d1%85-%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%88%d0%bb%d0%be-%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии без формата**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d0%b2-%d1%87%d0%b5%d0%b1%d0%be%d0%ba%d1%81%d0%b0%d1%80%d0%b0%d1%85-%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%88%d0%bb%d0%be-%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81-2/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, news-life.pro В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/news-life-pro-%d0%b2-%d1%87%d0%b5%d0%b1%d0%be%d0%ba%d1%81%d0%b0%d1%80%d0%b0%d1%85-%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%88%d0%bb%d0%be-%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d0%b2-%d1%87%d0%b5%d0%b1%d0%be%d0%ba%d1%81%d0%b0%d1%80%d0%b0%d1%85-%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%88%d0%bb%d0%be-%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("БезФормата НН")**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/soveschanie-s-predstavitelyami-stroiteljnoj-otrasl-5)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("БезФормата НН")**](https://news-life.pro/moscow/269401362/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах nta-nn**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5-5/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах нта Приволжье**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5-4/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("Городской портал НН")**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/soveschanie-s-predstavitelyami-stroiteljnoj-otrasl-4)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("Городской портал НН")**](https://news-life.pro/novocheboksarsk/269401365/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("БезФормата")**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/v-cheboksarah-proshlo-soveschanie-s-predstavitelya-2)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("БезФормата")**](https://news-life.pro/novocheboksarsk/269401366/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("Новости Чебоксар")**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/v-cheboksarah-proshlo-soveschanie-s-predstavitelya-1)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии ("Новости Чебоксар")**](https://news-life.pro/novocheboksarsk/269401369/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии (news-life.pro)**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/v-cheboksarah-proshlo-soveschanie-s-predstavitelya)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, В Чебоксарах прошло совещание с представителями строительной отрасли Чувашии (news-life.pro)**](https://news-life.pro/novocheboksarsk/269401371/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("НТА-Приволжье")**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/soveschanie-s-predstavitelyami-stroiteljnoj-otrasl-3)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("НТА-Приволжье")**](https://news-life.pro/novocheboksarsk/269401378/)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("НТА-Приволжье")**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-proshlo-v-cheboksarah/89771232/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах news-life.pro**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5-3/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах russian.city**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5-2/)

[**Новости Чебоксар (iachuv.wordpress.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах**](https://iachuv.wordpress.com/2020/12/17/%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b5%d1%89%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b5-%d1%81-%d0%bf%d1%80%d0%b5%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8f%d0%bc%d0%b8-%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах (news-life.pro)**](https://news-life.pro/moscow/269367498/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах (news-life.pro)**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/soveschanie-s-predstavitelyami-stroiteljnoj-otrasl-2)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах (news-life.pro)**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-proshlo-v-cheboksarah/89761297/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("Новости Чебоксар")**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/soveschanie-s-predstavitelyami-stroiteljnoj-otrasl-1)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах ("Новости Чебоксар")**](https://news-life.pro/novocheboksarsk/269367526/)

[**Администрация г. Чебоксары (gcheb.cap.ru), Чебоксары, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах (russian.city)**](http://gcheb.cap.ru/news/2020/12/17/soveschanie-s-predstavitelyami-stroiteljnoj-otrasl)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Совещание с представителями строительной отрасли прошло в Чебоксарах (russian.city)**](https://news-life.pro/novocheboksarsk/269367527/)

Коммерсантъ-FM, Москва, 17 декабря 2020

"Должен быть очень выверенный баланс спроса и предложения"

Замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин и директор по продажам Capital Group Оксана Дивеева - в программе "Цели и средства"

Программа льготной ипотеки в России может быть продлена. Пока она действует до 1 июля будущего года, но и Минстрой, и игроки рынка, и покупатели уже оценили преимущества льготной ставки в 6, 5%. Не грозит ли это появлением на рынке "ипотечного пузыря"? И каких темпов может достичь возведение нового жилья в России, если повышенный спрос на него сохранится? Об этом ведущий "Ъ FM" Марат Кашин побеседовал с заместителем министра строительства и ЖКХ Никитой Стасишиным и директором по продажам компании Capital Group Оксаной Дивеевой.

Марат Кашин: Понятно, что покупателям все происходящее очень нравится. Что думают об этом власти и девелоперы, насколько реальность действительно оправдала ожидания?

Никита Стасишин: У нас есть несколько показателей, которые характеризуют эффективность конкретной меры. Первый - это объем планируемого ввода жилья по итогам 2020 года. Он может быть приблизительно на том же уровне, что и показатели прошлого года. Это означает, что у нас не увеличились сроки реализации проектов, то есть у нас не появились и не появятся из-за пандемии, из-за снижения доходов и из-за всего, что связано с коронавирусом, новые обманутые дольщики. Второй показатель - это объем проектов, которые за последние месяцы пришли в стройку, по скольким проектам открылись новые адреса, как уверенно застройщики идут и начинают новые проекты, то есть это заделы на будущее. И третий - это количественный показатель объема продаваемого жилья с проникновением ипотеки, сегодня он уже больше 70%. И никакого "пузыря", увеличения долговой нагрузки мы здесь не видим, ни мы, ни банки, а мы находимся в полном контакте с Центральным банком, не фиксируем. Спасибо Центральному банку за такое регулирование и лично Эльвире Сахипзадовне за то, что такая поддержка была и в рамках этой программы продолжается.

Есть еще один очень интересный факт. По итогам уже практически полутора лет с перехода на новый механизм привлечения средств граждан - это использование счетов эскроу - у нас сегодня больше половины всего строящегося жилья строится с использованием эскроу, и эффективная ставка стремится к уровню меньше ключевой точно. Это все из-за скорости продаж, поэтому здесь, мне кажется, это лучшая антикризисная мера в нашей отрасли, которая действительно показала в моменте, в перспективе свой эффект и будет показывать дальше.

М.К.: Оксана, почему введение этой ставки было так важно для застройщиков? Какие текущие проблемы это позволило решить?

Оксана Дивеева: Важно было стимулировать спрос. Два месяца некоторые люди, скажем так, думали активно о здоровье, и в какой-то момент накопился спрос за эти два месяца, и в июне был огромный скачок и перевыполнение всех планов по продажам, в 2-3 раза. Льготная ипотека очень сильно помогала принять решение, сроки у клиентов сократились в 2 раза. Конечно, мы очень сильно ждем, что льготная ипотека будет минимум на два-три года продлена, для того чтобы закладывать такие темпы продаж в будущем. Растет строительная отрасль - это и рабочие места, и, соответственно, более качественная жизнь покупателей. Поэтому мы ратуем за продление на больший срок, чем до июня, чтобы вводить на рынок новые и новые проекты.

М.К.: Никита Евгеньевич, я знаю, что вы тоже предлагаете продлить программу льготной ипотеки и после 1 июля будущего года. Как я понимаю, речь идет о том, что нужно вывести 1 млрд кв. м. жилья к 2030 году. Можно ли сейчас как-то примерно прикинуть, сколько нужно строить в год и как долго продлевать льготы, чтобы такие темпы сохранять?

Н.С.: Здесь должен быть очень выверенный баланс спроса и предложения. На программу льготной ипотеки из федерального бюджета тратятся рекордно минимальные деньги по одной простой причине: в связи с такой мягкой политикой Центрального банка, когда ключевая ставка составляет 4,25%, действительно, эффект через налоги, через дивиденды, доходы колоссальный. Но если мы хотим сохранить доступность того жилья, которое будет строиться, особенно в тех регионах, где достаточно большой запрос на увеличение предложения, где необходимо увеличивать предложение, чтобы сохранить стоимость квадратного метра конкурентоспособной, мы ни в коем случае не говорим об ограничении, но мы говорим о точечной донастройке такой программы в будущем, чтобы она по-настоящему давала возможность улучшать свои жилищные условия гражданам. Чтобы они могли это делать, помимо продления ипотеки до того момента, пока она необходима, конечно, у нас должны расти доходы населения. Потому что все равно цена квадратного метра тем или иным темпом будет потихонечку увеличиваться, как минимум в связи с инфляцией и инвестиционной доходностью, которая есть у людей, которые покупают квартиры на этапе стройки.

Что касается предложения, для того чтобы выйти на показатель 120 млн кв. м. к 2030 году, если сегодня строится многоквартирных домов порядка 98 млн кв. м., с учетом этого года, то в течение двух лет мы должны нарастить объем, находящийся в стройке по всей стране, как минимум процентов на 20-30 больше. Для этого необходимо стимулировать застройщиков, чтобы они могли быть уверенными в том, что в перспективе двух-трех лет начатые проекты будут эффективно продаваться. С учетом того, что сегодня все продажи идут с использованием проектного финансирования и счетов эскроу, эффективность наступает, когда на этапе стройки минимум 70% продается, и эскроу-счета наполняются, особенно в регионах, где не такая большая рентабельность, как в столичных городах, и она не превышает 20%.

Поэтому параллельно с субсидированной ипотекой и программой мы сейчас запускаем программу по субсидированию низкомаржинальных проектов в регионе, чтобы они выходили на рынок и была здоровая конкуренция, которая приведет к тому, что цена будет честной, правильной, адекватной, соответствовать качеству того жилья, которое строится сегодня. Плюс мы занимаемся вопросом, связанным с развитием ипотечного кредитования на индивидуальное жилищное строительство - это тоже большой сегмент. Национальная цель - 120 млн кв. м., и, действительно, это чуть больше 1 млрд кв. м накопительным итогом за 10 лет. Такой объем складывается за счет многоквартирных домов, индивидуального жилищного строительства и увеличения доли покупки на этапе стройки квартир с использованием ипотечных кредитов.

М.К.: Оксана, что касается новой льготной программы, стали ли покупать жилье больше или дороже в связи с введением этой льготной ставки? Как изменились предпочтения покупателей?

О.Д.: Льготная ипотека - это часть нашего портфеля, и, конечно, здесь очень интересно посмотреть, как увеличат сумму бюджета этой льготной ипотеки. Но даже по тем объектам, которые у нас представлены в бизнес, эконом-, комфорт-классах,мы наблюдаем увеличение количества сделок до 10%. В целом я даже могу сказать, это отразилось и на объектах бизнес-класса, количество сделок даже не по льготной ипотеке увеличилось. Ипотеку стало брать проще, и это стимулировало в принципе людей брать ее.

М.К.: Никита Евгеньевич, вы благодарили Центробанк за поддержку и говорили, что обязательно должны расти доходы населения. Но мы знаем, что Эльвира Набиуллина высказалась о том, что все хорошее надо все-таки вовремя заканчивать, или на ипотечном рынке вырастет "пузырь", страну накроет жестким кризисом неплатежей, и вообще недвижимость станет недоступной для большинства россиян.

Н.С.: Должен быть очень правильно сформирован баланс спроса и предложения. Сегодня никакого "пузыря" нет. Платежная дисциплина позволяет обслуживать ипотечные кредиты в том процентном соотношении, в котором они сегодня есть. Как Минстрой, мы работаем над тем, чтобы увеличить объем предложения на рынке, но также находимся в абсолютно конструктивном диалоге с Центральным банком и с нашими коллегами из профильных ведомств, которые отвечают за экономику, финансы и доходы населения. Прогнозируем, что будет в перспективе возможность, которая позволит быть уверенными застройщикам, открывать новые площадки. Мы буквально в конце недели под руководством нашего вице-премьера Марата Шакирзяновича Хуснуллина как раз анализировали все программы жилищного строительства в регионах, все меры поддержки. И сегодня мы можем сказать, что каждый регион четко понимает свои площадки, точно знает узкие места, они в первую очередь связаны с обеспечением инженерной инфраструктуры, и понимает, какое еще количество жителей региона может получить и участвовать в той или иной программе льготного кредитования, либо вообще взять ипотеку. Пока программа действует до 1 июня 2021 года, и наша задача в регионах - не московском, не в Санкт-Петербурге, а в других - обеспечить вместе с главами регионов увеличение объемов жилищного строительства, чтобы большее количество семей могло улучшить свои жилищные условия, в том числе с помощью льготных программ ипотеки, потому что это не единственная льготная программа.

М.К.: Никита Евгеньевич, считаете ли вы правильным решение не распространять действие льготной ипотеки на готовое жилье? Сейчас этот рынок явно уступает рынку нового жилья, он стагнирует. Продать не новую квартиру очень сложно. По сути, искусственно созданы неравные условия для рынка старого и нового жилья. Правильно ли это?

Н.С.: Мы, как Минстрой, отвечаем за стимулирование и поддержку строительной отрасли. Все меры поддержки, которые сегодня есть, направлены на совершенствование, поддержку строительной отрасли, которая на рубль приносит по всем ОКВЭД 16 коп. налога во все бюджеты. Поэтому мы даже не рассматриваем вопрос распространения наших мер поддержки на любые другие рынки, не связанные с прямой поддержкой застройщика.

О. Д.: Я еще раз хочу в поддержку льготной ипотеки озвучить цифры: в рамках всех сделок, которые у нас происходят в сегменте бизнес-класса по ипотеке, 74% - это сделки с льготной ипотекой. Это огромные цифры.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4617196**](https://www.kommersant.ru/doc/4617196)

Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 17 декабря 2020

Антон Глушков: "Застройщикам необходимы дополнительные стимулы, чтобы выводить новые проекты на рынок"

17 декабря 2020 года состоялось совещание по вопросам развития строительного комплекса Вологодской области под председательством заместителя губернатора Антона Стрижова. Мероприятие прошло при участии заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Дмитрия Волкова, президента НОСТРОЙ Антона Глушкова и вице-президента НОСТРОЙ Антона Мороза.

Открывая совещание Дмитрий Волков рассказал о работе по совершенствованию градостроительного законодательства и снижению административных барьеров, проводимой Минстроем России совместно с профессиональным сообществом. Он акцентировал внимание на проблеме подготовки кадров, отметив, что в связи с пандемией в строительной отрасли наблюдается нехватка трудовых ресурсов.

Антон Стрижов рассказал о состоянии строительного комплекса Вологодской области на сегодняшний день. Так, в регионе насчитывается около 3 тысяч строительных организаций - в отрасли заняты 25 тысяч человек. Крупнейшими центрами развития субъекта являются Череповец и Вологда.

"Мы внедрили практику градостроительных советов, и все проекты проходят широчайшее обсуждение на самых разных уровнях", - прокомментировал Антон Стрижов.

Он также добавил, что область около 20 млрд рублей в год тратит на капитальное строительство, что является толчком для развития стройотрасли даже в условиях пандемии.

За 10 месяцев 2020 года в Вологодской области было введено 358 тыс. кв. м жилья (при скорректированном плане 391 тыс. в целом по году), 55% от этого показателя - ИЖС. Регион является одним из лидеров СЗФО по соотношению объема ввода и плана (на первом месте - Калининградская область). Доля проектного финансирования в области на сегодняшний день составляет 58%.

По сравнению с январем-октябрем 2019 года в Вологодской области снизились показатели по вводу ИЖС (с 350 тыс. кв. м до 197 тыс. кв. м). Ввод многоквартирных домов за десять месяцев 2020 года составил 161 тыс. кв. м (184 тыс. - за аналогичный период 2019 года).

Как отметил Антон Глушков, несмотря на то, что в этом году Вологодская область близка к выполнению плана, сейчас в регионе в строительстве находится около 700 тыс. кв. м, что существенно ниже прошлогоднего показателя (1,1 млн кв. м по состоянию на 1 октября 2019 года).

"Если новые земельные участки не будут вовлекаться в оборот, динамика по снижению ввода жилья будет наблюдаться до 2025 года. Это определенный вызов для администрации региона, чтобы совместно с бизнесом разработать эффективные подходы по стимулированию застройщиков к выведению новых объектов на рынок, - прокомментировал Антон Глушков. - Сейчас, невзирая на повышение спроса за последние два квартала, большая часть строительных компаний, и это касается не только Вологодской области, не торопятся наращивать объемы строительства".

Далее Антон Глушков в ходе совещания рассказал о предложениях НОСТРОЙ по поддержке строительной отрасли в части совершенствования институтов проектного финансирования и ценообразования, вовлечения в оборот земельных участков, подключения к инженерным сетям, развитии сегмента ИЖС. Он также заявил, что на 2021 год будет продлен ряд дополнительных антикризисных мер, предложенных НОСТРОЙ, в том числе программа займов членам СРО, условия которой будут более гибкими.

Вице-президент НОСТРОЙ, руководитель рабочей группы по общественному мониторингу нацпроекта "Жилье и городская среда" Антон Мороз отметил, что созданный в 2020 году на базе НОСТРОЙ Ситуационный центр по поддержке строительной отрасли позволил наладить эффективный диалог между властью и профсообществом и оперативно выявить болевые для застройщиков точки.

Президент НОСТРОЙ призвал строительное сообщество Вологодской области активнее вовлекаться в процесс обсуждения актуальных для отрасли вопросов и участвовать в работе по разработке предложений по развитию строительного комплекса.

После совещания в торжественной обстановке состоялось подписание Соглашения о сотрудничестве между Правительством Вологодской области и Национальным объединением строителей. Свои подписи в документе поставили губернатор Вологодской области Олег Кувшинников и президент НОСТРОЙ Антон Глушков.

[**https://nostroy.ru/articles/detail.php?element\_id=20637**](https://nostroy.ru/articles/detail.php?element_id=20637)

56orb.ru, Оренбург, 17 декабря 2020

Инвестиции в строительство: в Оренбуржье продолжается возведение жилых домов

В 2018 году в России стартовал новый механизм финансирования долевого строительства. А с 2019 года застройщики обязаны использовать эскроу-счета, которые сохраняют средства дольщиков до сдачи жилья в эксплуатацию.

Начало 2000-х в России ознаменовалось широким распространением так называемых обманутых дольщиков, которые купили квартиру в строящемся доме, но заветные квадратные метры по разным причинам так и не получили. Застройщики либо банкротились, либо оказывались недобросовестными предпринимателями, которые, собрав с людей деньги, просто исчезали с рынка. В результате города "украшали" недостроенные многоэтажки, а люди оставались ни с чем.

Такие истории оставались актуальными еще несколько лет назад и в Оренбургской области, но с введением новой системы ситуация кардинально изменилась. Раньше застройщики возводили дома на деньги, полученные от дольщиков. Теперь же эти средства - под охраной банка, на эскроу-счетах. Это специальный счет в банке, который открывается для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и компанией, которая взяла на себя обязательства по строительству многоквартирного жилого дома. В случае, если жилье приобретается в ипотеку, средства на этот счет вносит банк. При этом застройщик получит деньги только после сдачи уже построенного дома и постановки его на кадастровый учет.

Инвестиции в строительство

Сегодня Центробанк утвердил список из 55 российских банков, которые имеют право открывать эскроу-счета для покупателей строящегося жилья. В него вошли наиболее надежные участники рынка, среди которых и крупнейший банк России - Сбербанк. Организация финансирует строительство жилья не только со стороны покупателя, оформляя ипотеку, но и дает заем застройщику в случае, если у компании недостаточно собственных средств на возведение объекта.

Так, на сегодняшний день в Оренбуржье с поддержкой Сбербанка возводятся девять жилых домов общей площадью более 52 тысяч квадратных метров. Общая сумма инвестирования в строительство региона с 2018 года превысила 2,4 млрд. рублей.

В Оренбургской области сфера строительства - локомотив экономики региона, поэтому крупные банки активно включаются в финансирование возведения жилых домов по новой схеме с использованием счетов эскроу. Помимо очевидного результата - устранения фактора риска неполучения жилья - намечается еще одна положительная тенденция. По словам управляющего Оренбургским отделением Сбербанка Дмитрия Гордеева, большая часть компаний-застройщиков, работающих по такой схеме, сдает в эксплуатацию свои дома значительно раньше намеченных сроков. Объясняется такое рвение просто: чем раньше застройщик сдаст дом, тем раньше получит деньги.

[**https://56orb.ru/news/society/17-12-2020/investitsii-v-stroitelstvo-v-orenburzhie-prodolzhaetsya-vozvedenie-zhilyh-domov**](https://56orb.ru/news/society/17-12-2020/investitsii-v-stroitelstvo-v-orenburzhie-prodolzhaetsya-vozvedenie-zhilyh-domov)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 декабря 2020, Инвестиции в строительство: в Оренбуржье продолжается возведение жилых домов**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242565873)

Официальный сайт администрации г. Кострома (gradkostroma.ru), Кострома, 17 декабря 2020

В Костроме растет количество договоров долевого участия с использованием эскроу-счетов

В Костроме и области увеличивается количество зарегистрированных договоров долевого участия с использованием эскроу-счетов. Об этом сообщает Управление Росреестра по Костромской области.

В настоящее время в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о государственной регистрации более 500 договоров, заключенных с использованием эскроу-счетов. Если в июле только 26% квартир в Костроме продавались с применением счетов эскроу, то сейчас этот показатель вырос до 74% от общего числа оформленных договоров долевого участия.

Новая система финансирования долевого строительства была введена с 1 июля 2019 года. Эскроу-счет - это счет, открытый в уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств дольщика. Деньги на таком счете хранятся до момента ввода объекта в эксплуатацию.

Если застройщик по каким-то причинам не построит объект или обанкротится, средства, находящиеся на эскроу-счете, будут возвращены дольщику в полном объеме. Информация о застройщиках, которые осуществляют свою деятельность на территории Костромской области с использований эскроу-счетов, можно найти в Единой информационной системе жилищного строительства.

[**http://www.gradkostroma.ru/news/a5abc89a-3baa-472d-b292-c778f523bdb2.aspx**](http://www.gradkostroma.ru/news/a5abc89a-3baa-472d-b292-c778f523bdb2.aspx)

**Похожие сообщения:**

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 17 декабря 2020, В Костроме растет количество договоров долевого участия с использованием эскроу-счетов**](http://holme.ru/news/5fdb5dd2bb49dc1c673d63d4/)

[**БезФормата Кострома (kostroma.bezformata.com), Кострома, 17 декабря 2020, В Костроме растет количество договоров долевого участия с использованием эскроу-счетов**](https://kostroma.bezformata.com/listnews/uchastiya-s-ispolzovaniem-eskrou-schetov/89767603/)

Новости Волгограда.ru (novostivolgograda.ru), Волгоград, 17 декабря 2020

Без работы не останутся: волгоградские застройщики оценили перспективы на 2021 год

Автор: Дробны Никита

Волгоградские застройщики оценивают текущую экономическую ситуацию в своей отрасли достаточно сдержанно, однако при этом возлагают большие надежды на рост рынка в 2021 году. Такой вывод можно сделать из результатов опроса, проведенного территориальным подразделением Росстата.

Как сообщает "НовостиВолгограда.ру" со ссылкой на информацию Волгоградстата, в четвертом квартале 2020 года только 10% представителей строительной сферы оценивают бизнес-климат в регионе как благоприятный. Большинству застройщиков (58%) ситуация представляется удовлетворительной, но не более того. Каждая третья компания (32%), работающая на местном рынке строительства, воспринимает нынешнее положение дел негативно.

В то же время застройщики оптимистично оценивают свои перспективы на следующий год и уверены, что без работы их компании не останутся. Представители 82% волгоградских строительных организаций заявили, что считают уровень спроса и объем своих заказов на ближайшее время вполне достаточными. В целом прогнозы местных застройщиков на 2021 год можно оценить как сдержанно-позитивные.

- По моему мнению, застройщики просто не хотят во всеуслышание говорить о тех рекордных продажах, которые им удалось совершить в третьем-четвертом кварталах. Они действительно не останутся без работы в ближайший период с учетом того, что в Волгограде строится достаточно мало нового жилья - город готов потреблять больше, - считает Наталья Гендлер, директор агентства недвижимости "Ариороса". - На территории города Волгограда новое жилье будет востребовано всегда, при любом состоянии рынка. Понятно, что в перспективе все больше домов будут строиться по эскроу-счетам, и деньги застройщиков будут заморожены до ввода объектов в эксплуатацию, но в целом строительная отрасль будет в плюсе.

Наталья Гендлер

Фото: агентство недвижимости "Ариороса"

Эксперт отмечает, что в 2020 году государство поддерживало застройщиков на всей территории России как льготной ипотекой, так и мерами стимулирования отраслей, пострадавших от последствий эпидемии COVID. В результате застройщики вышли из сложной экономической ситуации без серьезных потерь: даже если в некоторых регионах задерживался ввод домов в эксплуатацию, на время эпидемии строительные компании временно получили послабления по соблюдению жестких условий 214-ФЗ.

Так что у волгоградских застройщиков есть все основания оценивать положение дел в своей отрасли с осторожным оптимизмом. Пока что нет никаких причин полагать, что 2021 год окажется для них хуже нынешнего - скорее наоборот, в областном центре продолжится интенсивное жилищное строительство.

[**https://novostivolgograda.ru/news/economy/17-12-2020/bez-raboty-ne-ostanutsya-volgogradskie-zastroyschiki-otsenili-perspektivy-na-2021-god**](https://novostivolgograda.ru/news/economy/17-12-2020/bez-raboty-ne-ostanutsya-volgogradskie-zastroyschiki-otsenili-perspektivy-na-2021-god)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Без работы не останутся: волгоградские застройщики оценили перспективы на 2021 год**](https://news-life.pro/volgograd/269371016/)

РБК (rt.rbc.ru), Казань, 17 декабря 2020

Кирпич на кирпич: как стройкомплекс Татарстана прошел ковидный 2020 год

Автор: Ренкова Татьяна

В Татарстане в 2021 году введут 2,7 млн кв. метров жилья. Программу ни на будущий, ни на этот год из-за пандемии не сокращали. Число сделок с недвижимостью в РТ возросло. Девелоперы заявили о выполнении сроков и росте продаж

Все по плану

Как сообщил РБК Татарстан первый замминистра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Алексей Фролов, в 2021 году в Татарстане планируется ввести в эксплуатацию 2,7 млн кв. метров жилья. План на фоне пандемии не изменился.

Коррективы в программы по строительству жилья, социальных и социокультурных объектов на текущий год тоже не вносили. Фролов сообщил, что на 14 декабря в РТ введено свыше 2,5 млн кв. метров жилья, что на 14,1% больше, чем годом ранее.

"Ключевую роль в стабилизации ситуации на рынке жилья в 2020 году сыграл запуск и продление до середины 2021 года программы льготной ипотеки под 6,5% годовых. Появился гарантированный спрос на квартиры со стороны населения и на рынок жилищного строительства пришли дополнительные деньги. Также одной из эффективных мер поддержки застройщиков жилья оказалось субсидирование процентной ставки банковских кредитов", - сообщил Фролов. Первый замминистра добавил, что с августа текущего года площадь объектов, строящихся с использованием счетов эскроу, превысила объемы жилья, достраиваемого по старым правилам.

Фролов отметил, что застройщики республики не воспользовались программой АО "Дом.РФ" по выкупу нереализованных квартир. "По оперативным данным от застройщиков, предложенные госкорпорацией условия являются невыгодными и компании остаются без прибыли (отсутствует рентабельность)", - сказал он.

Год роста активности и цен

В пресс-службе Росреестра по РТ сегодня сообщили, что в январе-ноябре в регионе было зарегистрировано свыше 130 тыс. сделок с недвижимостью, что на 27% превышает показатели аналогичного периода прошлого года. По Казани положительная динамика составила порядка 50%. В ведомстве, как и в минстрое региона, отметили, что одним из драйверов рынка в текущем году стала льготная ипотека под 6,5% годовых.

"В этом году небывалая активность наблюдается и на рынке долевого строительства. И хотя в ноябре по сравнению с октябрем количество зарегистрированных договоров долевого участия снизилось с трех до двух тысяч, это в два раза больше, чем в ноябре прошлого года. В целом же, по сравнению с прошлым годом положительная динамика по количеству регистраций ДДУ держится на уровне 14%", - сообщили в Росреестре.

В ноябре в республике зарегистрировали свыше 16,5 тысяч переходов права собственности на основании договоров купли-продажи. В Росреестре отметили, что показатель является максимальным за месяц не только в текущем, но и в прошлом году. В 2020-м специалисты ежемесячно, начиная с июля, фиксировали по 15-16 тысяч сделок. Наибольшее их количество - в столице Татарстана. В ноябре в Казани зарегистрировали свыше 7 тысяч сделок против менее 3,5 тыс. годом ранее.

Читайте на РБК Pro

Куда заведет Volkswagen одержимость Илоном Маском С ним не договориться: как налоговые роботы вычисляют нарушителей Как поколение Z изменит рынок коммерческой недвижимости Психолог Сьюзан Дэвид: неверная мотивация - верный способ "сломать мозг"

"Значительным спросом пользовались все виды объектов недвижимости. Например, по сравнению с прошлым годом татарстанцы покупали нежилые помещения чаще на 35% чаще (11,5 тыс. в 2020-м против 8,5 тыс. - в 2019-м),земельные участки - на 31% (45,8 тыс. и 34,8 тыс. соответственно), жилые помещения - на 22% (72,1 тыс. и 59,1 тыс.)", - рассказали в Росреестре.

По данным исследования ЦИАН, средняя стоимость квадратного метра в Казани в декабре 2020 года достигла 107,3 тыс. рублей в новостройках, на вторичном рынке - 90,6 тыс. За год разрыв в цене между первичкой с вторичкой увеличился с 6% до 16%. Квадратный метр на вторичном рынке за год подорожал на 12,4%.

Аналитики сообщают, что республика, по итогам 10 месяцев года, заняла пятое место среди регионов по количеству выданных ипотек - 46,6 тысяч на 100,5 млрд руб., что на 33% превышает показатели прошлого года. Средняя сумма кредита составила 2,16 млн руб.

Бизнес во время "короны"

Опрошенные РБК Татарстан руководители девелоперских компаний подтвердили, что строительный комплекс в период пандемии продолжал работу.

"В Московской области, откуда наша компания родом, мы вынужденно остановили стройку на 2 месяца. В Татарстане, как и в Башкортостане, мы не останавливались ни на один день.Этот год по объемам строительства не отличался от предыдущих, единственное, эмоциональный фон был печальнее.По договорам долевого участия (ДДУ) мы должны сдавать дом в ЖК Savin House в конце 2021 года. Физически мы закончим его в этом году, и с марта месяца начнем передавать квартиры жильцам", - рассказал РБК Татарстан председатель совета директоров ГК "Садовое кольцо" Сергей Колунов. Девелоперская компания возводит в столице РТ жилой комплекс Savin House.

Сергей Колунов сообщил, что на стройке в Казани, где трудятся 450-500 человек, среди рабочих фиксировались единичные случаи заболевания коронавирусом. "В первую волну боялись почти все, но заболели немногие. Во вторую волну наоборот. В офисе работает тридцать человек, из которых шестеро переболели.На стройке объекта в Казани у нас занято порядка 450-500 человек, среди которых было один-два заболевших, причем, скорее всего, они заразились не на работе. Видимо, сказались пребывание на свежем воздухе, физическая нагрузка и дистанция между строителями. Офисные работники оказались более подвержены заражению, поэтому мы даже подумываем вернуться к занятиям зарядкой", - сказал руководитель ГК "Садовое кольцо".

Коммерческий директор "Суварстроит" Эльвира Галяутдинова сообщила в интервью РБК Татарстан, что на сегодня компанией сдано 60 тыс. кв. метров жилья, по итогам года планируется сдать еще ряд объектов. Все дольщики своевременно приглашаются для получения ключей.

Представители бизнеса подчеркнули, что для работы с клиентами во время пандемии были внедрены новые сервисы, например, видеоэкскурсии по объектам, трансляции со стройплощадок. Работу по подготовке сделок тоже максимально перевели в онлайн.

"Мы видим, что режим самоизоляции и удаленная работа еще сильнее подстегнули интерес жителей Татарстана к онлайн-сервисам. Поэтому многие застройщики усилили свою работу именно в этом направлении. Если говорить в целом, то мы достаточно быстро адаптировались к новым рабочим условиям: модернизировали модель продаж и проводим дистанционные сделки через обновленный сайт с жителями не только Казани, но и других регионов", - сообщил в интервью РБК Татарстан исполнительный директор "Ак Барс Дом" Антон Вассерман.

Эльвира Галяутдинова из "Суварстроит" сообщила, что доля межрегиональных сделок по покупке жилья с начала года возросла с 10% до 30% от общего количества. В апреле компания зафиксировала спад по продажам, однако по итогам полугодия положительная динамика к аналогичному периоду прошлого года составила 30%. Драйвером рынка, по ее словам, стала господдержка, в том числе льготная ипотека.

"Безусловно, меры государственной поддержки и, в частности, льготная ипотека под 6,5% оказали благотворное влияние. Действовавшее на начальном этапе ограничение по сумме кредита в 3 млн руб. увеличило долю сделок по классу "комфорт" с 70% до 90%, поскольку бизнес-класс не мог участвовать в программе. Однако продажи в этом сегменте восстановились после того, как лимит был увеличен до 6 млн рублей. При этом нужно понимать, что жилье бизнес-класса приобретают, в основном, предприниматели, многие из которых пострадали в тот непростой период, им потребовалось время на восстановление", - сказала Галяутдинова.

О сохранившемся стабильном спросе на стройматериалы, свидетельствующем о продолжении во время пандемии строек, сообщили РБК Татарстан на производстве стройматериалов. Летом 2020 года аналитическая служба "Авито Недвижимость" выявила, что спрос на строительные материалы к аналогичному периоду прошлого года вырос на 89%.

Генеральный директор ROCKWOOL Russia Марина Потокер в интервью РБК Татарстан отметила, что в текущем году стабильный спрос на продукцию в регионе сохранился, как со стороны застройщиков, так и у частных лиц. Среди драйверов для поддержки стройрынка топ-менеджер тоже выделила льготную ипотеку.

"Строительный сезон в этом году, конечно, сильно отличался от предыдущих из-за волны ограничений и последующего резко возросшего спроса на теплоизоляцию. Например, прирост по сегменту материалов для утепления фасадов зданий в этом году составил 6%. Интерес частных потребителей к покупке строительно-отделочных материалов с начала 2020 года также вырос по отношению к аналогичному периоду прошлого года, об этом нам позволяет судить анализ продаж собственных тепло- и звукоизоляционных материалов DIY-сегмента и статистика поисковых запросов "Яндекса". Неудивительно, что в режиме удаленной работы многие задумываются об акустическом комфорте в квартире или о дополнительной теплоизоляции дачного дома. Позитивный эффект оказала и программа льготной ипотеки. С начала лета мы наблюдаем рост спроса на недвижимость благодаря этой программе: население стало активно инвестировать в улучшение жилищных условий именно по этой программе", - сказала Потокер.

[**https://rt.rbc.ru/tatarstan/17/12/2020/5fdb27e69a79477687a63645**](https://rt.rbc.ru/tatarstan/17/12/2020/5fdb27e69a79477687a63645)

**Похожие сообщения:**

[**https://news.myseldon.com/ru/news/index/242552428**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242552428)

Циан (cian.ru), Москва, 17 декабря 2020

Ценовые ожидания на 2021-й. Прогнозы экспертов

В 2020 году Петербург отличился: летом он занял пятое место в мире среди городов с наибольшими темпами роста цен на жилую недвижимость, а по итогам года квартиры в нем подорожали на четверть. Мы спросили профессионалов рынка недвижимости Северной столицы, чего ждать в 2021-м?

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская Недвижимость"

Цены на первичном рынке уже предельно высокие, поэтому взрывного роста в 2021 году мы не ожидаем. Но и причин для изменения тренда тоже не видим: предложение сократилось, новые объекты выводятся по высоким стартовым ценам, спрос стабилен. Незначительные колебания цен вероятны, если на рынок будут выходить крупные проекты на границах с КАД, в локациях, инфраструктура которых еще недостаточно развита. В то же время в проектах отдельных застройщиков сохраняется потенциал для роста стоимости.

Все больше проектов будет реализовываться по схеме эскроу, а значит, застройщики будут зависеть от своих договоренностей с банками, от планов продаж, согласованных с ними.

Ряд застройщиков вместо реализации значительного объема квартир по относительно низким ценам на старте (как это было ранее в проектах, реализуемых по ДДУ) переходит на реализацию основного объема квартир равномерными темпами, но по более высокой цене. Тем самым предложение сохраняется и на заключительных стадиях строительства. Стратегии продаж индивидуальны для каждого застройщика в зависимости от масштабов строительства, целей компаний и других факторов.

Катерина Соболева, вице-президент Becar Asset Management

В Петербурге цены на первичную недвижимость точно будут расти до июня 2021 года. В случае завершения программы льготной ипотеки и дальнейшего падения стоимости рубля рост цен продолжится, но уже не такими темпами. Если рубль будет укрепляться, то стоимость недвижимости зафиксируется на достигнутом уровне.

Снижения цен ждать не приходится: себестоимость строительства растет, а новые проекты выходят уже по измененным правилам закона № 214-ФЗ.

Если ипотечные ставки и дальше будут снижаться, мы сохраним высокий спрос на недвижимость. Вице-премьер Марат Хуснуллин в начале декабря уже обозначил, что в перспективе ставки по ипотеке в России должны быть снижены до 4-5%. Кроме того, в планах до 2030 года ввести 1 млрд кв. м жилья, поэтому важно, чтобы население сохранило покупательную способность. Банки в этом тоже заинтересованы, поскольку они зарабатывают сейчас и на застройщиках, и на покупателях.

Сергей Беляков, директор департамента новостроек АН "Александр-Недвижимость"

Безусловно, 2020 год - особенный со многих точек зрения. Если говорить о первичном рынке, то льготная ипотека значительно увеличила спрос, а неопределенность значительно снизила предложение.

Дело в том, что застройщики долгое время не могли спрогнозировать, что будет после отмены льготной ипотеки - в том числе и по этой причине они не торопились выводить на продажу новые объекты. Большое желание клиентов покупать и отсутствие предложения от застройщиков привели к стремительному росту цен на новостройки.

В качестве базового прогноза мы закладываем стабилизацию цен на первичном рынке в первом полугодии. Затем объем предложения увеличится, что также должно способствовать удержанию цен.

Но надо понимать, что снижение цен - крайне маловероятный сценарий. Себестоимость строительства выросла, к тому же застройщики столкнулись с тем, что рабочая сила осталась за закрытыми границами, что приводит к удорожанию работ.

Вторичный рынок традиционно повторяет динамику первичного рынка с отставанием в один-два месяца. Что касается спроса, то на вторичном рынке нет льготной ипотеки, которая действует на первичном рынке. Как только программа с господдержкой прекратит действовать, произойдет частичное смещение спроса с "первички" на "вторичку".

Стоимость готового и строящегося жилье сейчас отличается не так сильно, как раньше. В такой ситуации ставка по ипотеке становится решающим фактором при выборе жилья.

Петр Войчинский, генеральный директор АН "Мир Квартир-Элит"

Цены в 2020 году взлетели так сильно, что дальнейшего их роста мы не предвидим. При этом традиционно "медленные" месяцы, такие как январь и февраль, по инерции еще будут активными.

В дорогом сегменте первичной недвижимости цены на начальном этапе уже настолько высоки, что многие идут на вторичный рынок, где реально хоть как-то поторговаться или изменить условия покупки.

Мне кажется, в премиальном сегменте наступает время вторичного рынка, но спрос вернется к дорогой "первичке", когда цены сравняются.

Что касается экономического кризиса, то этот сценарий не исключен, и тогда рынок упадет. Точных сроков не скажу, но к апрелю-маю мы уже увидим изменения в сторону падения - сильного или слабого.

Дмитрий Щегельский, генеральный директор АН "Бенуа", президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости

Никто из специалистов в своих прогнозах на 2020 год и не предполагал такого роста спроса и цен на рынке недвижимости.

И в прогнозах на 2021 год присутствует много "если". Во-первых, в Совете Федерации вынесли предложение распространить льготную ипотеку под 6,5% и на вторичный рынок. Если это произойдет, то мы будем наблюдать новый виток спроса и роста цен как минимум в течение 2021 года.

Правда, вице-премьер Марат Хуснуллин заявил, что правительство не рассматривает вопрос распространения действия льготной ипотеки и на вторичное жилье. Поэтому, если предложение Совфеда не пройдет и льготная ипотека на "первичку" не будет продлена в середине 2021 года, то произойдет остановка спроса и, соответственно, цен.

К слову, в начале декабря я провел опрос риэлторов Санкт-Петербургской палаты недвижимости и коллег из других регионов РФ о состоянии рынка. Мнения разделились: 45% считают, что спрос постепенно снижается, 55% отметили, что спрос сохраняется на прежнем, осеннем, уровне.

Сергей Бараченя, ведущий менеджер АН "Русский Фонд Недвижимости"

Предстоящий 2021 год - по крайней мере, первое полугодие, будет проходить в режиме повышения цен у застройщиков, что неминуемо потянет за собой и вторичный рынок. Однако нужно учесть, что покупательная способность уже к концу 2020-го несколько снизилась. Поэтому ожидать существенного роста не стоит.

На рынок окажут влияние объем вводимых в эксплуатацию новых квадратных метров и политика банков в отношении ипотечных ставок. В случае политики сохранения Центробанком ключевой ставки на нынешнем уровне существенных изменений не произойдет.

На вторичном рынке в силу его инертности сохраняется устойчивый спрос на жилье, но к концу первого квартала он способен несколько снизиться. В противовес вторичному рынку на первичном спрос немного сократился, но это связано с вымыванием популярных предложений.

Вячеслав Малафеев, владелец АН "М16-Недвижимость"

В 2020 году было введено мало объектов, поэтому цены на первичную недвижимость существенно выросли. Государство разработало программу для сохранения покупательской активности, но из-за ограниченного количества предложений внимание покупателей переключилось на вторичное жилье. В этом сегменте цены тоже выросли, но чуть позже.

Сейчас сложно сделать однозначный прогноз относительно цен на квартиры в 2021 году. Скорее всего, стоимость 1 кв. м увеличится, но по сравнению с 2020-м незначительно.

Есть и другой сценарий - на мой взгляд, маловероятный, но теоретически возможный. Если платежеспособность населения резко уменьшится, цены будут стагнировать или даже снизятся.

На ситуации на рынке способны отразиться колебания валютного курса или правительственные меры - например, если будет запущена госпрограмма льготной ипотеки на покупку вторичной недвижимости, спрос в этом сегменте однозначно вырастет.

Алексей Тюлькин, директор по продажам "Альфа Фаберже"

События этого года были положительными для девелоперов. Падение курса рубля и запуск программы льготного ипотечного кредитования привели к серьезному росту спроса на жилье как в массовом, так и в премиальном сегменте. Отдельно надо отметить большой объем инвестиционных покупок с целью сохранения накопленных денежных средств.

Рост стоимости 1 кв. м элитной недвижимости в Петербурге по итогам года составил от 10 до 25%, в отдельных проектах даже больше. Уверен, что в 2021 году цены на жилую недвижимость продолжат расти, но динамика будет ниже по сравнению с 2020-м.

Мой прогноз на 2021 год: цены вырастут еще на 10-15% относительно уходящего года. При этом новых серьезных всплесков не предвидится. Скорее всего, ситуация на рынке в наступающем году будет похожа на 2019-й, который был предсказуем и достаточно стабилен.

Роман Корякин, руководитель Единого центра инвестиций переуступки.рф

Полагаю, в ближайшей перспективе снижения цен на жилую недвижимость точно не произойдет. В 2021 году тенденция к росту стоимости квадратного метра сохранится. Вполне вероятно, что рост станет более плавным, в том числе и на первичном рынке.

В настоящее время спрос на жилую недвижимость в Петербурге крайне высок, особенно на новостройки, это продолжает стимулировать цены. Достаточно активный спрос наблюдается и на вторичную недвижимость, где ставки по жилищным займам тоже стали значительно привлекательнее.

Какой будет ипотечная ставка после закрытия программы государственного субсидирования, предугадать невозможно. Нет уверенности, что программу все-таки закроют и не продлят, как это было сделано осенью. До лета 2021 года у Центробанка будет не один шанс снизить ключевую ставку. Если это произойдет, то рыночная ставка по ипотеке способна сравняться с субсидированной - в таком случае в льготной программе больше не будет смысла.

Среди факторов, стимулирующих сегодня рост цен, выделю программу льготного ипотечного кредитования, продолжение перехода жилищного строительства на проектное финансирование, а также меры, которые разные страны принимают для преодоления мировой пандемии: центральные банки многих государств в унисон снижают ключевые ставки и запускают печатные денежные станки.

К снижению цен на недвижимость может привести также несколько факторов. Это экономический кризис, наступающий на фоне пандемии, вероятность раздутия ипотечного пузыря и сокращение количества свободных денежных средств у населения.

На мой взгляд, факторы, стимулирующие рост цен, имеют больший вес и во многом нивелируют действие факторов, способствующих их снижению.

Марина Агеева, директор по маркетингу ГК "Красная стрела"

Сейчас нет никаких предпосылок для снижения стоимости в рублевом эквиваленте. Скорость роста стоимости 1 кв. м зависит от параметров конкретного проекта: локации, предлагаемого продукта и позиционирования. Помимо этого конъюнктуру будут определять экономическая ситуация, в первую очередь рост цен на стройматериалы, особенно импортные, и количество выведенных на рынок новых объектов.

Государственное субсидирование ипотечной ставки поддерживает спрос на жилье среди тех, кто покупает квартиру для себя. В сегментах "эконом" и "комфорт" доля ипотечных сделок увеличивается - собственных средств у людей с каждым месяцем меньше. В случае отмены субсидирования ставки продажи существенно просядут.

Мы фиксируем определенный спрос на инвестиционные квартиры высокой степени готовности, поскольку ставки по депозитам падают, а недвижимость всегда была понятным способом сохранения средств. Но этот спрос также ограничен, в том числе и количеством привлекательных для инвестиций объектов.

[**https://www.cian.ru/stati-tsenovye-ozhidanija-na-2021-j-prognozy-ekspertov-313361/**](https://www.cian.ru/stati-tsenovye-ozhidanija-na-2021-j-prognozy-ekspertov-313361/)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 17 декабря 2020

"Без этих мер стройки были бы подзаморожены". Алексей Белоусов о том, как льготная ипотека спасла строителей Петербурга

Господдержка ипотеки вызвала бум продаж и спасла строителей Петербурга от банкротства и остановки строек. Не остановил их и коронавирус, зато все вместе рекордно повысило цены на жилье - более чем на 18%.

О том, почему цены на жилье продолжат расти, кто должен строить детские сады и школы и за чей счет, сколько квадратных метров можно построить и сколько - продать, "Фонтанка" поговорила с генеральным директором СРО А "Объединение строителей СПб" Алексеем Белоусовым.

- Сколько жилья сдадут в этом году в Петербурге?

- Думаю, те планы, которые были согласованы в конце года с Минстроем России, будут выполнены. В этом году мы сдадим около 3,5 миллионов квадратных метров - почти та цифра, которая установлена соглашением с федеральным центром. Во многом - это опять же результат поддержки отрасли государством. Без этих мер очень многие проекты были бы "подзаморожены" - то есть не до конца заморожены, но в то же время и строились бы не с такой скоростью, в результате чего риски банкротства отдельных застройщиков могли существенно вырасти.

- Почему долго не могли подписать соглашение между городом и Минстроем?

- Ответ очевиден: если стоит задача строить в стране 120 миллионов квадратных метров ежегодно - значит, город должен к 2024 году вводить по 5,3-5,5 миллиона. Потенциально в Петербурге построить столько можно - продать нельзя. Мы сейчас находимся в динамическом равновесии: 3,5-4 миллиона квадратов - это то, что можно продать, но не 5 - даже к 2024 году. Потому что экономическая ситуация в стране не улучшается. Мало того, после июля 2021 года правительство собирается прекратить поддержку ипотеки, о чем говорила недавно госпожа Набиуллина. По ее словам, программу надо сворачивать, потому что иначе может сформироваться ипотечный пузырь. Потенциально такая опасность, безусловно, есть - если будут теряться рабочие места, то люди не смогут возвращать кредиты. А их сейчас берут многие - из-за невысоких процентов. Но спасая банки, мы поставим под удар строительный комплекс, потому что как только наступит 2 июля 2021 года, мы увидим спад спроса. Никто не захочет брать ипотеку под 8-10 %, если "вчера" она была 6,5 % и ниже. Все будут ждать, когда Центробанк снизит ключевую ставку до 2 %, чтобы ставки вновь снизились до 6 %. Но когда это будет - трудно сказать. Конечно, какой-то спрос на квартиры останется - за один год решить все свои жилищные вопросы жители Петербурга не смогут, как бы ни хотели.

- В этом году все говорили о сокращении предложения на рынке. Неужели все раскупили? Пора ли уже говорить о дефиците - или речь, скорее, о равновесии спроса и предложения?

- Рынок строительства гибкий. Я могу запустить сегодня пять проектов, могу - три, а остальные заморозить в виде земельного портфеля. Или могу финансировать быстро и вывести на высокую степень готовности один объект, а два другие - притормозить, потому что таков спрос. Всегда лучше быстрее продать и сдать в эксплуатацию, чтобы не нести расходы на содержание готового объекта. Изменилась ситуация, пошли деньги, получили кредит - быстро финансируем оставшиеся объекты, регулируем скорость стройки. Оттого, что бизнес чутко реагирует на спрос, существует динамическое равновесие между спросом и предложением. Никто не строит впрок или, наоборот, не остановит стройку, если есть спрос. Если в будущем году у нас ситуация ухудшится, выполнить даже те сниженные показатели, которые запланированы в соглашении с Минстроем, будет гораздо сложнее.

- Что стало главной причиной рекордного роста цен в этом году - на 18-20 % ?

- Это было предсказуемо - о грядущем росте говорили на этапе обсуждения поправок к закону о долевом строительстве. О том, что как только стройка будет финансироваться не только за счет дольщиков, но и банками, у которых есть требования по срокам, резервам, маржинальности, начнется повышение цен. И это будет примерно 30 % к стартовой стоимости. При этом нас не слушали и до сих пор не слышат, к сожалению, - мы предлагали сделать раскрытие эскроу-счетов поэтапным, разделив стройку на 4-5 периодов. Вместе с тремя общественными организациями строителей мы написали обращение в адрес Госдумы, правительства России и Совета Федерации с детальным обоснованием на 257 страницах, что есть успешный опыт Австрии, Германии, Швейцарии с поэтапным раскрытием эскроу-счетов. В этих странах пришли к выводу, что отдавать деньги в конце стройки, особенно в отношении крупных проектов, неэффективно. Нулевой цикл сделал - получи деньги, завершил следующий этап - получи еще. Это дает существенную экономию. Если к нашему предложению прислушаются, возможно, получится сгладить дальнейший рост стоимости квадратного метра жилья.

- Основная часть домов в Петербурге по-прежнему строится по старой схеме, т. е. цены продолжат расти?

- Сейчас 35 % объектов строятся по эскроу, 65 - по старой схеме. Через пару лет, когда мы выйдем на стопроцентное проектное финансирование, тогда мы увидим весь рост. И он будет больше 30 % - ведь к негативным последствиям введения проектного финансирования добавятся ковид, рост цен на энергоносители и другие причины. Из 18 % подросших цен в этом году только половина пришлась на проектное финансирование, остальное - легло на инфляцию, удорожание стройматериалов и пр. Поэтапное раскрытие эскроу-счетов - это эффективная мера, которая будет влиять и на дальнейшее изменение цен, и на объемы строительства.

- То есть, что бы ни происходило, цена будет расти?

- Просто так снижения цен ждать не стоит, ведь экономика еще не восстановилась. Прогнозы плохие, и Всемирного банка, и нашего Центробанка.

- За год работы по новой схеме строители смирились с переходом на эскроу?

- Все боятся перемен, потому что эти перемены влияют на рынок негативно. Поэтому застройщики просят дать возможность хотя бы лет 5 поработать без изменений, но, к сожалению, скорее всего, так не получится - стабильности в отрасли нет.

- Есть ли плюсы в новой схеме для застройщиков?

- На самом деле - нет. За последние годы у нас практически не было обманутых дольщиков - настолько хорошо был отлажен 214-ФЗ, который практически закрывал схемы вывода денег. Из последних банкротств можно привести в пример компанию "Леонтьевский мыс" - там нет обманутых дольщиков. Хотя то, что такая компания обанкротилась, - ситуация нетипичная, конечно.

Покупателя же волнует главный критерий - цена. Откуда взялись обманутые дольщики в прошлый кризис? Они покупали проекты на 30 % дешевле рынка, притом что им не советовали так делать. Но покупатели не думают о том, что будет через год или два. Им важнее знать, что сейчас есть скидка, а не оценивать риски.

- Смольный создает Градостроительную комиссию для того, чтобы решать вопросы с социалкой в новых районах. Нужна ли такая комиссия и будет ли от нее толк?

- Проблема строительства социальных объектов так или иначе решается - на уровне совещаний с вице-губернатором, где определяется уровень нагрузки, который фиксируется в соглашении с городом. Но это не публичные совещания, закрытые. Они не подразумевают каких-то обсуждений. Пока не зафиксирована и единая методика расчета этой нагрузки.

Создание такой комиссии должно быть, безусловно, поддержано - любая прозрачность и алгоритм принятия решений, доступный всем, надо приветствовать.

Если механизм принятия решений сделать публичным, зафиксировать в каком-то документе, который может прочитать и проверить каждый, эффективность не подлежит сомнению. В этом случае каждая компания будет понимать объем ее нагрузки и просчитывать финансирование заранее.

- Получит ли город федеральные средства на соцобъекты - раньше этому препятствовало отсутствие соглашения с Минстроем?

- Разговоры об участии в программе "Стимул" идут с того времени, как она начала действовать в Ленинградской области - то есть уже лет 6-7. Заработает ли программа сейчас? Скорее всего, в условиях дефицита федерального бюджета не стоит рассчитывать на то, что Петербург получит субсидии на строительство детских садов и школ. Но с другой стороны, возможно ситуация в экономике улучшится, а цены на нефть опять станут высокими, тогда шансы есть.

- Чем в этом году занималось Объединение строителей, на чем была сосредоточена ваша деятельность?

- Наша деятельность была направлена на то, чтобы обеспечить поддержку строительной отрасли города и нашим компаниям - членам объединения. Помимо традиционной повседневной работы, подготовки документов для включения в Национальный реестр специалистов, проверки конкурсных договоров компаний, и другого, юридический департамент объединения активно работал над законодательством в части предоставления займов членам строительных саморегулируемых организаций за счет средств компенсационных фондов СРО, разработкой методики, облегчающей соблюдение мер профилактики распространения COVID-19 при выполнении строительных работ, стандартом безопасной деятельности организации. Кроме того, большое внимание было уделено проблемам поэтапного раскрытия эскроу-счетов. Надеемся, что в следующем году конкретно эта наша инициатива также найдет свой отклик в виде внесенных в закон корректировок.

- В итоге прошедший год для строителей стал скорее сложным или все же - успешным?

- Сложным и успешным одновременно - это видно по итогам работы отрасли за последние 11 месяцев. Субсидирование государством ипотеки положительно сказалось на объемах продаж - удалось компенсировать не только падение спроса из-за эпидемии в начале года, но и те потенциальные потери, которые мы ожидали после введения проектного финансирования и внедрения эскроу-счетов. Подстегивание спроса сказалось на скорости работ по многим проектам. Если квартиры продаются быстрее - рентабельность повышается, а если квартиры продаются долго, и банк все это время кредитует застройщика, то финансовая нагрузка возрастает, следовательно, цены растут энергичнее.

В то же время год был однозначно трудный - переход на новую схему, ковид, экстренная необходимость перейти к дистанционному оформлению сделок и ипотеки. Большим плюсом стало то, что в Петербурге не останавливались стройки - это сохранило доверие покупателей к строительной отрасли.

Мария Мокейчева, "Фонтанка.ру"

[**https://www.fontanka.ru/2020/12/17/69636021/**](https://www.fontanka.ru/2020/12/17/69636021/)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020, "Без этих мер стройки были бы подзаморожены". Алексей Белоусов о том, как льготная ипотека спасла строителей Петербурга**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/realty_news/66605918/)

РБК (rbc.ru), Москва, 17 декабря 2020

Как искусственный интеллект помогает зарабатывать на недвижимости

Как искусственный интеллект помогает зарабатывать на недвижимости

Realiste - инвестиционная компания, где основой для принятия решений служит искусственный интеллект

Задача

Инвестиции в недвижимость сегодня считаются не самым доходным инструментом, но самым безопасным. По внутренним данным Realiste, только 20% всех людей, которые вкладываются в недвижимость, получают доходность выше банковского депозита. Еще 20% уходят в минус. Но люди не перестают вкладывать все больше денег в квартиры. Подогревает ажиотаж к теме и низкая ставка по ипотеке.

Раньше довольно доходными были инвестиции в новостройки: если купить квартиру на этапе котлована, то к сдаче дома ее стоимость могла вырасти на 20-30%. Однако это было сопряжено с высоким риском: строительство могли заморозить на неопределенный срок. В 2019 году эти риски были снижены: теперь все финансирование строительства ведется через эскроу-счета, и государство гарантирует, что дом будет сдан. После снижения риска и доходность вложений в новостройки резко упала.

Что делать инвесторам? Сегодня десятки тысяч человек ищут инструмент инвестиций с квартирами, который мог бы приносить доходность выше 20% годовых.

Переосмыслить быстрый выкуп квартир

Высокую доходность можно получать, если поставить покупку и продажу квартир на поток - в США это называется флиппинг. Но в России продать недвижимость за пару недель очень сложно. Есть два варианта:

срочный выкуп, где за квартиру сразу предложат на четверть меньше ее рыночной стоимости;

выставление объекта на сайтах-агрегаторах с небольшим дисконтом (обычно люди начинают с 5%, потом опускают до 7%). Чаще всего, если покупатель и находится быстро, оказывается, что сделка все равно произойдет только через пару месяцев: у кого-то ипотека, кому-то еще свою квартиру продать надо. Покупателей со свободными деньгами на рынке немного.

Можно ли найти возможность продать квартиру за неделю с дисконтом в 10% от рыночной цены? Для этого нужно свести продавцов, которым нужна ликвидность (то есть деньги как можно быстрее), и покупателей, у которых эти деньги есть - не в непроданных квартирах или ипотеке. И такие покупатели есть - это инвесторы.

Если бы флиппинг - быстрая купля-продажа квартир - был возможен в России, инвестор мог бы купить квартиру со скидкой 10%, через три месяца продать ее по рыночной цене - и после уплаты НДФЛ в 13% получить прибыль 7,7%. Четыре сделки в год подряд - и доходность такой инвестиции равна 30,8%.

Небольшое пояснение насчет налогов: согласно результатам опроса Realiste, многие люди не знают, что 13% НДФЛ нужно платить не от всей стоимости продажи, а только с разницы между ценой покупки и продажи. То есть, если вы купили квартиру за 9 млн руб., а перепродали ее за 10 млн руб., то 13% будете считать от 1 млн руб.

Если инвестор готов на такой вариант вложения капитала, как ему найти во всем огромном массиве предложений - а их в Москве и Подмосковье около 150 тыс. - те самые перспективные для инвестиций квартиры? Вручную это долго и сложно. Искусственный интеллект автоматизирует поиск. Он определяет резонность запрашиваемой цены сделки, считает стоимость ремонта и показывает предельный потенциал цены этого объекта недвижимости, выводит срок перепродажи квартиры для получения максимальной прибыли, проводит конкурентный анализ, определяет покупательский спрос.

Мотивация

Почему инвестору выгоднее обращаться к платформе с искусственным интеллектом, а не к риэлтору, как многие сегодня привыкли? Рынок сделок с недвижимостью подвижен. Сегодня выгодная инвестиционная сделка находится в одной локации, завтра - в другой. А экспертиза риэлтора всегда ограничена географией - человек не может одинаково хорошо знать рынок всех районов Москвы, не говоря уже о Подмосковье и других городах. Значит, выбор объектов для инвестиций снижается.

Как работает эксперт по недвижимости? Он сравнивает предложения в своем поле локальной экспертизы и предлагает лучшее из 30-50 вариантов, а не лучшее из 10 тыс. возможностей. Он не сможет быстро ответить, какое предложение сейчас лучшее в Москве или Нью-Йорке. Ему придется проанализировать гигабайты данных в моменте, что сделать физически невозможно. Зато искусственному интеллекту это под силу.

Решение

Realiste разработала ИИ, который анализирует более 150 тыс. предложений на рынке Москвы и Подмосковья ежедневно, а это значит, что в избранную 1 тыс. объектов попадут только самые перспективные. На каждую отобранную на платформу квартиру составляется подробная аналитика, которую больше нигде не найти. Например, инвестор получит данные о спросе в этом районе, узнает, сколько рекомендуется вложить в обновление объекта и когда его выгоднее всего продавать.

Реализация

Инвесторы, подписанные на платформу Realiste, получают доступ к отобранным предложениям с максимальной прибылью при низких рисках. Если объект выставлен с дисконтом 10%, то даже просто перепродав его по ликвидной рыночной стоимости можно получить неплохую прибыль.

ИИ упрощает инвестиции в недвижимость и сокращает риски настолько, что любой человек без опыта может получать больше 10% дохода в год, инвестируя в квартиры, отобранные Realiste, и следуя инструкции, сделанной индивидуально под каждый объект. Для этого не нужен больше ни эксперт в недвижимости, ни риэлтор. Нужен только хороший юрист для проверки документов перед покупкой.

Точность расчетов искусственного интеллекта сегодня составляет 91%, поэтому инвесторам рекомендуется проверять информацию по объектам и самостоятельно оценивать риск вложения. Но даже с такой точностью ИИ проделывает за инвесторов огромную работу, так что в итоге нужно выбирать не из сотен тысяч вариантов, а только из 1 тыс.

Результаты и перспективы

В 2019 году компания Realiste закрыла первую в России инвестиционную сделку с участием ИИ по покупке и продаже земельного участка в Московской области в деревне Дарьино, которая принесла инвесторам 278% прибыли за год.

Сегодня сервис запускается для широкого круга непрофессиональных инвесторов для класса недвижимости "квартиры". Для земельных участков Realiste пока работает в закрытой версии, а чуть позже добавится и коммерческая недвижимость.

Сервис предоставляется по модели freemium (часть бесплатно, некоторые функции - платные). Пока платформа работает только на рынке Москвы и Подмосковья.

Подписывайтесь также на Telegram-канал РБК Тренды и будьте в курсе актуальных тенденций и прогнозов о будущем технологий, эко-номики, образования и инноваций.

[**http://trends.rbc.ru/trends/industry/5fd9c8d19a79478053e43d07**](http://trends.rbc.ru/trends/industry/5fd9c8d19a79478053e43d07)

Urbanus.ru, Москва, 17 декабря 2020

Дефицита не будет: что рассказали эксперты на итоговой пресс-конференции от Urban Awards

Оргкомитет премии Urban Awards пригласил ведущих экспертов строительной отрасли для участия в пресс-конференции, посвященной итогам уходящего года и перспективам развития рынка в течение ближайших лет. Мероприятие состоялось 16 декабря при поддержке ИА ТАСС, которое выступило генеральным информационным партнером.

Главный редактор информационно-аналитического портала Urbanus.ru Анастасия Кременчук рассказала о проектах, вышедших на рынок в 2020 году. За 11 месяцев 2020-го года московский рынок недвижимости пополнился 47 жилыми комплексами, 43 из них базируются в "старых" округах и еще 4 - в ТиНАО. Застройщики, согласно подсчетам аналитиков Urban Awards, успели заработать на этих активах уже 113,5 млрд рублей.

Новые проекты обеспечили 13,2% от валового объема выручки на первичном рынке Москвы. В них были реализованы 8,6 тыс. квартир и апартаментов. Иными словами, каждый восьмой покупатель предпочел жилье в одном из премьерных проектов. Самым высоким удельным весом новостройки 2020 г. выпуска обладают на юге и северо-западе столицы. Там на их долю приходится пятая часть спроса. Немногим ниже показатели в Юго-Западном и Северо-Восточном округах - 17,1% и 16,5% соответственно.

Примечательно, что на территории "старой" Москвы в проектах-дебютантах, которые маркированы как массовый сегмент, жилье стоит на 16,7% дешевле, чем в жилых комплексах, стартовавших до 2020 г. Во многом это обусловлено разницей в габаритах. В среднем премьерный лот 2019 г. обходился потребителю на 1,65 млн рублей меньше в "старой" Москве и на 3,08 млн рублей меньше в ТиНАО.

Анастасия Кременчук развеяла главный страх о возможном дефиците на рынке недвижимости. Так, для прогноза на 2021 год Urban Awards обратилась к ведущим консалтинговым агентствам: "Метриум", "БОН ТОН", Knight Frank, bnMAP.pro, "Синица" и WE KNOW. Эксперты сходятся во мнении, что в будущем году индустрия будет активно работать над насыщением рынка новыми проектами. Относительно количества проектов мнения разнятся. По данным экспертов, в новом году выйдет до 70 жилых комплексов.

Девелоперы, в свою очередь, сообщили, что пандемия и режим самоизоляции сыграли на руку строительной индустрии. Все без исключения спикеры сообщили о выполнении годовых планов продаж еще в сентябре-октябре текущего года.

Так, например, вице-президент ГК "Кортрос" Филипп Третьяков заявил, что изменения в отрасли начались не с момента пандемии, на год раньше - с июля 2019 года, когда строительная отрасль начала переходить на эскроу-финансирование. Уже тогда сформировались глобальные тренды в виде укрупнения отрасли и сокращения числа застройщиков, сокращения объемов строительства и объемов ввода, широкой коллаборации застройщиков и нового витка развития fee-девелопемента. Фактор "Пандемии 2020" только ускорил те процессы, которые сформировались ранее.

В частности, количество девелоперов в России сократилось вследствие ухода с рынка ряда малых и средних игроков. Например, за год рынок потерял 617 застройщиков, что составляет почти 20% от общего количества строительных компаний. Всего с 2018 г. отрасль недосчиталась 848 застройщиков.

Сократились также и объемы строительства в России - примерно на 15%. На начало декабря строилось около 110 млн кв. м жилья. Однако в столице этот показатель снизился не так серьезно: в строящихся квадратных метрах и количестве лотов - на 2%, а по количеству строящихся домов - на 9%.

Комментируя влияние льготной ипотеки, Филипп Третьяков заявил, что сейчас потребительский ажиотаж спадает, а спрос выравнивается до нормальных показателей, при этом пандемия оказалась хорошим стимулом для тех компаний, которые были максимально активными в период весенней самоизоляции. Именно подобная активность позволила досрочно закрыть годовые планы еще два месяца назад.

Он также подчеркнул, что многие эксперты не разделяют эйфории от бума продаж в июле-октябре. Они рассматривают его как искусственно вызванное явление. Вероятно, в дальнейшем стоит ожидать снижения спроса. Сейчас покупки совершают те, кто изначально планировал обзавестись квартирой позже.

Вице-президент "Интеко" Евгений Семенов сообщил, что, несмотря на благополучное завершение года, еще весной девелоперы не проявляли оптимизма. Тогда было непонятно, чего ожидать дальше. Более того, последствия пандемии заметны и сейчас. Закрытые границы оставили застройщиков без тысяч рабочих рук. Нехватка персонала ощущается даже в Москве, не говоря уже о регионах. Также Семенов назвал основные причины роста цен на жилье. Переход на проектное финансирование прибавляет 2-3% к стоимости - это плата за банковские услуги. Также из-за экономической ситуации серьезно выросли в цене строительные материалы (металл и вовсе подорожал вдвое), соответственно увеличивается себестоимость строительства. Кроме того, Евгений Семенов сообщил, что россияне в основном покупают жилье для собственного проживания, они хотят жить в домах с грамотной планировкой, с удобной инфраструктурой в благоустроенном районе. И это вынуждает девелоперов вкладывать дополнительные средства. Повышенный спрос, по мнению вице-президента "Интеко", не приведет к дефициту жилья - ведь только в первом полугодии 2021 г. на рынке появятся 30-35 проектов, что даст дополнительно 3 млн кв. м жилья.

Владимир Киреенко, CEO проекта Comcity, заявил, что жилье в России по-прежнему остается локомотивом не только строительной отрасли, но и всей национальной экономики. Эксперт выразил уверенность, что в 2021 году сохранится тренд на формирование комфортной городской среды. Уже сейчас условия проживания в квартирах эконом-класса приближаются к стандартам комфорт-класса, а жилье комфорт-класса подтягивается по своим потребительским характеристикам к бизнес-классу. Кроме того, будут востребованы комплексы, которые объединяют жилые, коммерческие и сервисные функции. Создание соответствующей инфраструктуры снижает маржинальность проекта, но застройщики обязаны учитывать условия, поставленные городской администрацией.

Киреенко добавил, что уходящий год продемонстрировал хорошие коммерческие результаты, но в 2021 году покупательская способность не восстановится. Она снижается уже несколько лет подряд, поэтому остается открытым вопрос, удастся ли в дальнейшем удержаться на показателях продаж хотя бы 2017-2018 гг.

Вице-президент ГК "Инград" Артем Бортневский сделал акцент на том, что 2020-й стал годом сильнейших колебаний на рынке. Так, в весенние месяцы объемы продаж то снижались до 280 тыс. кв. м, то резко взлетали до 1 млн кв. м. Таких качелей рынок не помнит уже давно - что-то похожее было разве что в конце 90-х гг. Однако в итоге годовые показатели продаж в метрах оказались только на 0,7% больше, чем в 2019 г. Бум спроса в сентябре и октябре создали те люди, которые могли позволить себе купить квартиру еще весной, но из-за пандемии решили отложить покупку. Таким образом, в 3 квартале дал о себе знать отложенный спрос.

Также Бортневский предположил, что в 2021 г. рекордов по продажам не будет. Для этого на рынке нет достаточного объема предложения. В качестве главных последствий пандемии Бортневский указал дальнейшее развитие онлайн-продажи на всех этапах (от показа объекта до закрытия сделки и оплаты), повышенный спрос на жилые комплексы с коворкингами и квартиры, позволяющие комфортно работать дома. В трендах будут экология и бактериальная безопасность. Клиенты ожидают, что в подъездах установят обеззараживающие лампы, разместят антисептики и т.д. Застройщики будут предлагать полностью готовый продукт. Еще семь-десять лет назад найти квартиру с отделкой было трудно, а сейчас в продаже широко представлены уже меблированные варианты. Также сохранится спрос на "умную" инфраструктуру и высокие технологии.

Рост средней стоимости жилья в Москве Бортневский объясняет в том числе изменениями в структуре предложения. Доля бизнес-класса в этом году превышает долю комфорт-класса на рынке. Также произошло вымывание "недорогих" лотов. В целом стоимость недвижимости изменилась незначительно - примерно на 6-10%. В 2021 году стоит ожидать роста цен в пределах 2-5-процентной надбавки к уровню инфляции.

В целом эксперты согласились с тем, что 2021 г. будет достаточно спокойным для строительной отрасли, ведь даже в пандемический год она смогла выйти на плановые показатели.

[**https://www.urbanus.ru/ng-aktualno/2020-12-17/defitsita-ne-budet-chto-rasskazali-eksperty-na-itogovoy-press-konferentsii-ot-urban-awards**](https://www.urbanus.ru/ng-aktualno/2020-12-17/defitsita-ne-budet-chto-rasskazali-eksperty-na-itogovoy-press-konferentsii-ot-urban-awards)

Элитная недвижимость (elitnoe.ru), Москва, 17 декабря 2020

Рынок жилья Москвы в 2020 году: рекорды во время "коронакризиса"

Вместо масштабного спада, который казался весьма вероятным еще весной, год принес небывалый спрос, снижение предложения и рост цен

2020 год можно по праву назвать годом нежданных рекордов на столичном рынке недвижимости. Еще весной, когда ввели ограничения из-за пандемии, заморозившие всю активность, вероятным казался скорее масштабный спад. Однако сочетание этого и других негативных факторов, включая ослабление курса рубля, не убило рынок, но создало исторически выгодные условия для всех участников. Портал "Элитное.ру" выяснил, как развивались события в течение "коронакризисного" года, и каких рекордов удалось достичь. Последним - по росту спроса, падению предложения и максимальным ценам - отметился сегмент новостроек, который эффективно поддержало государство запуском льготной ипотеки. Однако "вторичка", вынужденная "выживать" самостоятельно, показала хоть и не максимум, но схожую динамику и высокие результаты.

Рекорд первый - ажиотажный спрос

Начался год традиционным затишьем после праздников. Первая "неожиданность" случилась в марте, когда резко обесценился рубль после развала сделки ОПЕК+. Это вызвало всплеск спроса. Уже по традиции люди, спасая сбережения, вкладывали средства в кв. метры. Но в плюс уйти не получилось, так как вмешался следующий негативный фактор, на этот раз совершенно новый - пандемия коронавируса. В конце того же марта объявили режим самоизоляции, заморозивший активность покупателей. Чтобы поддержать продажи, нужно было быстро цифровизироваться. У части девелоперов уже были налажены виртуальные туры, просмотры и онлайн-продажи (предназначены они были для региональных сделок), остальным же пришлось спешно осваивать современные технологии. Это решение использовали не только на "первичке", но и на "вторичке". Риэлторы ездили на объекты и делали съемки, устраивали осмотр в режиме реального времени. Покупатели с энтузиазмом отнеслись к упрощению выбора, но вот именно приобретать без просмотра, полностью удаленно, готовы оказались не многие.

В апреле еще завершали некоторые сделки, начатые в марте, поэтому как раз май оказался самым провальным. На каждом из рынков прошло менее 4 тыс. сделок (данные Росреестра). Отложенный за весну спрос начал реализовываться к лету, после отмены карантина. В новостройках к тому времени уже действовала льготная ипотека под 6,5%, запущенная государством в конце апреля и ставшая настоящим спасательным кругом для строительной отрасли. Некоторые застройщики дополнительно субсидировали ставку, и она доходила до 0,1% до конца года или в первый год с момента приобретения жилья. Во вторичном сегменте такого "круга" не было, но кредиты тоже стали максимально доступными. В июле ЦБ опустил ключевую ставку до минимальных 4,25%, благодаря чему банки стали предлагать более доступную ипотеку на покупку "вторички". Кстати, из-за низкой ключевой ставки ухудшились условия по банковским депозитам, что также повысило интерес к недвижимости со стороны консервативных инвесторов.

С июня спрос постоянно рос. На "первичке" количество оформленных ДДУ достигло рекордного показателя в 15 тыс. в октябре, когда должна была завершиться госпрограмма льготного кредитования. О пролонгации стало известно за несколько недель до конца месяца. В ноябре уже никто не торопился, и продажи совершено логично снизились. А вот на вторичном рынке они продолжили расти и в ноябре. В целом весенний провал из-за самоизоляции компенсировался осенним ажиотажем. В январе-октябре 2020 года число сделок оказалось только на 5% меньше, чем годом ранее. С новым жильем - 83,8 тыс., с вторичным - 111,8 тыс. Если в последние два месяца активность покупателей не снизится, по итогам 2020-го спрос останется на уровне 2019 года.

Рекорд второй - минимум предложения

Второй рекорд можно назвать скорее антирекордом. Восстановившийся спрос спровоцировал резкое сокращение предложения. В декабре в новостройках, по данным ЦИАН, выставлено на продажу 36,7 тыс. квартир и апартаментов. Это на четверть меньше, чем годом ранее, и минимальный показатель за пять лет. Частично на сокращение экспозиции повлияла и стратегия девелоперов, которые старались создать искусственный дефицит. Например, убирали часть лотов с продажи во время мартовского бума из-за ослабления рубля. Вывод новых корпусов также замедлился: в этом году их было 245 против 281 в прошлом году. При этом не все дома с полученным разрешением на строительство поступили в продажи, а в тех, которые стартовали, выводили небольшой объем квартир, по мере реализации которых добавляли новые.

На вторичном рынке продавцы сняли свои объекты с продажи в апреле, когда началась самоизоляция. В мае и июне жилье снова начали выводить на рынок, но полного восстановления экспозиции на фоне высокой покупательской активности так и не произошло. По подсчетам "Миэль", в декабре количество "вторички" в продаже опустилось до минимального с 2014 года показателя. В экспозиции находится не более 36,5 тысяч объектов. За год предложение уменьшилось более чем на 40%.

Рекорд третий - максимальные цены

В декабре средняя цена кв. метра на первичном рынке "старой" Москвы достигла 245,3 тыс. рублей, поднявшись за год на 17,4% (подсчеты ЦИАН). В Новой Москве прирост еще больше - на 26,2%, до 164,4 тыс. рублей. Оба показателя находятся на историческом максимуме. Небывалый рост цен вызвали высокий спрос и снижение предложения. Также этому способствовало повышение себестоимости проектов из-за девальвации курса рубля и перехода на продажу через счета эскроу, когда финансирование осуществляется на заемные средства, а не на поступления от дольщиков. В октябре доля ДДУ, заключенных с эскроу, уже достигла 50%. Что касается вторичного рынка Москвы, то средняя цена кв. метра на нем выросла немного меньше и достигла 237 тыс. рублей. По итогам года рост составил 12,6% за год.

Скидки также стали редкостью. По данным "Инком-Недвижимость", дисконт предлагают в 28% новостроек "старой" Москвы. Три года назад речь шла о 76%. В Новой Москве в 2017-м скидки можно было получить в 85% комплексов, теперь - только в 15%. Средняя величина дисконта в "старых" границах составляет 4% (минус 3% за три года), в ТиНАО - 5% (минус 2%). На "вторичке" предоставление дисконта стало скорее просто инструментом ускорения сделки, и размер его, как сообщает "Миэль", не превышает психологически комфортных для продавца 100 тыс. рублей.

[**https://elitnoe.ru/magazines/491-rynok-zhilya-moskvy-v-2020-godu**](https://elitnoe.ru/magazines/491-rynok-zhilya-moskvy-v-2020-godu)

АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 17 декабря 2020

Цифровой строительный контроль становится еще более востребованным

Автор: Чухнова Вера

Пандемия коронавируса ускорила цифровизацию строительного комплекса. Такое мнение уже неоднократно высказывали как представители профессионального сообщества, так и отраслевые чиновники. В том числе, в этом году заметно вырос спрос на услуги цифрового строительного контроля. Работы в рамках него в значительной степени могут проходить в дистанционном формате, с минимальным очным контактом всех задействованных специалистов. Выбранные решения позволяют быстро и точно оценить качество возводимых объектов.

Цифровизация строительного комплекса

Цифровой строительный контроль становится еще более востребованным

Источник: http://profcm.ru/

Скоростная цифровизация

За последние месяцы, рассказал порталу ASNinfo.ru основатель компании "Мобильные решения для строительства" Тимофей Татаринов, действительно значительно возрос спрос на цифровые продукты для строительного контроля среди компаний - технических заказчиков. "Генподрядные организации также проявляют интерес к возможности экономить, оптимизируя работу на строительной площадке за счет цифровых инструментов для стройконтроля. Пиковыми в этом году для нас стали октябрь-ноябрь: единовременно в работу по внедрению мы взяли десять пилотных проектов. В целом "Мобильные решения для строительства" сфокусированы не просто на автоматизацию, а на цифровую трансформацию функций строительного контроля и управления строительством в целом. Компания провела цифровую трансформацию строительного контроля на более чем 700 объектах в 37 регионах России и в 2 городах Казахстана",- отметил он.

Генеральный директор ООО "Ирбис-инжиниринг" Евгений Лужин добавляет, что цифровизация строительного контроля позволяет ускорить процесс выдачи предписаний, выданных инженером строительного контроля подрядчикам, позволяет видеть все дефекты (замечания) в режиме online 24/7 на любом устройстве из любого места, где есть интернет. Это позволяет значительно экономить время при обмене информацией, высвобождая его для принятия важных управленческих решений. Кроме того, очень удобно и наглядно наблюдать график выдачи замечаний строительного контроля и их устранения. В программном комплексе " МРС СтройКонтроль " можно вести аналитику замечаний, чтобы знать, какие меры предпринимать для недопущения подобных ситуаций.

"В условиях пандемии, да и не только ее, очень удобно замечания выдавать дистанционно, с указанием конкретных мест в проектной документации на нужном листе, это видят все заинтересованные лица - генподрядчик, заказчик и т.д. Как показывает наша практика, все больше и больше клиентов при запросе услуг строительного контроля или при формировании технических заданий, учитывают в требованиях использование на своих объектах программных комплексов по строительному контролю. Ну и конечно, чтобы цифровое приложение стало конкурентным преимуществом и эффективным инструментом в руках инженера строительного контроля, надо учить людей с ним работать. Чему мы в своей компании уделяем немало времени",- подчеркнул он.

По словам регионального менеджера продукта PlanRadar в России Виталия Березки, сейчас в сферах строительства и недвижимости происходит скоростная цифровизация всех процессов - к этому вынуждает ситуация с пандемией и ограничениями. По нашему мнению, цифровизация и повышение эффективности работы - это основные тренды в строительстве и управления недвижимостью. "Пожалуй, наибольший интерес к новым цифровым продуктам наблюдается сейчас со стороны девелоперов. Переход застройщиков жилой недвижимости на проектное финансирование и "эскроу-счета", в значительной степени повлияли на ужесточение требований к качеству и срокам выполнения работ. Поэтому, применение инновационных решений, которые помогают сокращать сроки строительства, оперативно отслеживают дефекты и позволяют оптимизировать рабочие процессы и контроль этапов строительства - все это стало приоритетом",- считает специалист.

По отдельности и сообща

Эксперты отмечают, что цифровой строительный контроль в настоящее время включает в себя множество различных опций, продуктов, решений. У заказчиков должно быть понимание, каким они его видят, какие задачи предстоит выполнить "цифре". От данных условий будет зависеть выбор технологического решения.

Начать нужно с того, поясняет коммерческий директор "СОДИС Лаб" Глеб Барон, что строительный контроль - не самоцельный процесс, а часть общего процесса строительства. "Сегодня на рынке существует множество решений для строительного контроля, но нужно учитывать, что большинство из них - "кусочные". Если провести аналогию,- продолжает он, - то в основном вся цифровизация в подобных решениях сводится к функционалу электронной записной книжки. Удобнее ли это, чем бумажная записная книжка? Безусловно. Но при подобном подходе упущен самый важный момент - с такими данными дальше ничего нельзя сделать. Строительной отрасли сегодня нужные полноценные сквозные решения с реальной автоматизацией процессов. Например, любые дефекты должны отображаться автономно, но при этом на BIM-модели они должны быть привязаны непосредственно к объекту. Это позволяет автоматически запускать в работу задачу по его устранению. То есть стройконтроль должен стать частью всего бизнес-процесса строительства. Отличительной особенностью Lement Pro как раз является то, что стройконтроль в нашем решении является частью общего процесса строительства. То есть пользоваться данными могут все участники проекта. Причем как внутренние, так и внешние".

По словам Тимофея Татаринова, главная особенность оцифровки строительных объектов непосредственно на стройке - необходимость применения максимально простых и удобных IT-решений, которые ускорят сбор данных с объекта, актуализируют их и сделают прозрачным управление качеством, объемами и сроками. "При выборе решения стоит обращать внимание на наличие команды внедрения и сопровождения: неважно приобретаете вы решение у интегратора или вендора напрямую - это ключевой показатель. ПО само себя не внедрит. Именно методология и опыт внедрений отличают качественные и эффективные IT-продукты для применения на стройке. Основной достаточный функционал для успешных систем цифрового строительного контроля - это работа программы на мобильных устройствах, возможность работы с актуальной проектной документацией как онлайн, так и оффлайн, с учетом специфики строительства, фотофиксация и локализация замечаний прямо на чертежах. А также создание предписаний в автоматическом режиме, назначение ответственных в программе, оповещения и пуш-уведомления",- сообщил он.

Подстраиваясь под задачи

Цифровой строительный контроль предполагает выполнение множество задач, соответственно на рынке есть достаточно высокий выбор продуктов как специализированного, так более расширенного действия.

"Флагманский продукт компании МРС "СтройКонтроль" применяют при строительстве жилых комплексов 19 девелоперов из ТОП-100 РФ, а также при строительстве гражданских, инфраструктурных, транспортных, промышленных, нефтехимических объектов и на нефтегазовых месторождениях. Применение облачных программных продуктов "МРС" дает сокращение времени этапа приемки работ от 30%; доказанную экономию от 480 руб. с кв.м. (в жилищном строительстве); повышение эффективности работы строительного контроля от 30%; ускорение устранения нарушений и отработки предписаний до семи раз",- рассказал Тимофей Татаринов.

По словам генерального директора Группы компаний "Эттон" Ефима Климова, регулярные изменения в законодательстве, локальных нормативных актах требуют адаптации функциональных возможностей системы, поэтому важным параметром системы является возможность расширения архитектуры. "Базовые задачи, решаемые системой "Строительный контроль", которую разработала компания "Эттон" - это доступ к актуальным данным о производимых на объектах работах, автоматическое заполнение форм документов, анализ производительности труда. Поскольку система предназначена для обработки больших объемов данных нужно предусматривать наглядное представление данных, понятную структуру и логичную навигацию. Модулем "Строительный контроль" от компании "Эттон" пользуются службы технического надзора регионов России",- добавил он.

Как сообщил региональный директор направления "Технологии для строительства Тримбл РУС" Денис Купцов, ключевой программный продукт Tekla Structures, позволяет создавать модели, проработанные от сварки в металлоконструкциях, болтовых соединений до мельчайших деталей в железобетонных изделиях. "С помощью этой модели на стройплощадке можно формировать календарные графики строительных работ, проверять конструкции на пересечения с инженерными сетями, получать точную ведомость стройматериалов в соответствии информацией, заложенной в 3D. Эта же ведомость может использоваться для заказа материалов на стройплощадку и контроля за их расходом",- пояснил эксперт.

Виталий Березка отмечает, что главная отличительная особенность австрийского решения PlanRadar для проведения строительного контроля заключается в очень понятном интерфейсе. Он настолько прост, что пользователь за десять минут может понять возможности программы и всего за пару часов может настроить собственные формы для предписаний и актов, шаблоны для автоматического ведения отчетности при помощи простого перетаскивания полей, без надобности привлекать аналитика, программиста и дизайнера.

"Также данным решением предлагаются уникальные для российского рынка функции работы с технологией BIM на мобильном устройстве при осуществлении строительного контроля и инспекций объектов. Продукт недавно вышел на российский рынок и делает максимальный акцент на локализацию в нашей стране. Добавлю, что компания PlanRadar все еще (работает с 2013 года) является стартапом и привлекает инвестиции для расширения своего функционала. Организация заняла второе место среди европейских стартапов, получивших самые высокие инвестиции в 2020 году. С помощью PlanRadar более 25 тыс. проектов, включая таких гигантов как STRABAG и SIEMENS, в 45 странах экономят минимум 7 часов в неделю, оптимизируя свои процессы в цифре",- добавил Виталий Березка.

[**https://asninfo.ru/techmats/220-tsifrovoy-stroitelnyy-kontrol-stanovitsya-yeshche-boleye-vostrebovannym**](https://asninfo.ru/techmats/220-tsifrovoy-stroitelnyy-kontrol-stanovitsya-yeshche-boleye-vostrebovannym)

Аргументы и Факты (ural.aif.ru), Екатеринбург, 17 декабря 2020

Почему растут цены на жилье?

За неполный 2020 год (январь-ноябрь), по данным ДОМ.РФ, россияне взяли в ипотеку более триллиона рублей. Общий ипотечный портфель на сегодняшний день составляет более 9 трлн руб. Чаще таким способом улучшают жилищные условия в готовом жилье на вторичном рынке, чем в строящемся.

По данным Банка России, за 9 месяцев 2020 г. количество ипотечных жилищных кредитов по новому жилью составило 328,5 млрд рублей, или 30% от всего объема ипотечного портфеля 2020 года.

Значительно способствовала увеличению ипотечного портфеля программа льготной ипотеки, которую в России приняли весной 2020 года. Благодаря принятым антикризисным мерам застройщики получили возможность, не снижая рабочих темпов, завершить стройки, не создавая новых долгостроев.

Застройщики, работающие в рамках проектного финансирования, сохраняя темпы продаж, за счет активного поступления средств на счета эскроу, смогли снизить процентные ставки по кредитам банков, что благоприятно отражается в конечном счете на цене квадратного метра.

"Уральское объединение строителей" приводит слова председателя правительства РФ Марата Хуснуллина о том, что снижение ставки по ипотеке до 6,5% для новостроек стало эффективной антикризисной мерой для отрасли. Как отметил председатель правительства, это поможет улучшить условия жизни 620 тысячам российских семей.

Благодаря принятым мерам объемы ввода жилья в 2020 году сохранились на уровне 2019 года, несмотря на все ограничения.

Выросли расходы застройщиков, связанные с введением проектного финансирования - это выплаты банкам процентов и всевозможных комиссий. Также с марта зафиксирован рост цен на строительные материалы и оборудование в связи с ослаблением национальной валюты. Вслед за материалами, имеющими импортную составляющую, в цене выросли и отечественные материалы. В числе значимых факторов, которые привели к росту затрат на строительство жилья, необходимо отнести разрыв производственных цепочек и экономические последствия ограничений, которые были введены весной текущего года в регионах в целях недопущения распространения новой коронавирусной инфекции. А также затруднение с притоком иностранной рабочей силы.

"Национальное объединение строителей" отмечает рост цен на стройматериалы на 7-15% в зависимости от региона.

Напомним, строители Свердловской области, входящие в СРО "Уральское объединение строителей", задали свои вопросы Владимиру Путину в рамках его большой пресс-конференции 17 декабря. Среди тем, беспокоящих уральцев, в том числе рост цен на жилье и стройматериалы.

[**https://ural.aif.ru/society/pochemu\_rastut\_ceny\_na\_zhile**](https://ural.aif.ru/society/pochemu_rastut_ceny_na_zhile)

Советская Сибирь (sovsibir.ru), Новосибирск, 17 декабря 2020

Построено с настроем

Автор: Волошина Инна

В рамках нацпроектов в 2020-м регион возводит десятки социальных объектов, а по жилью продолжает держать первенство в Сибири

Традиционно декабрь - горячая пора для строительной отрасли, полным ходом идет сдача объектов. И хотя итоги подводить пока рано, уже можно с уверенностью сказать: в 2020 году в Новосибирской области жилья сдадут на 22 процента больше, чем в прошлом.

Как и прежде, по итогам работы строительной отрасли наш регион входит в десятку российских лидеров, а по Сибирскому федеральному округу уверенно занимает первое место.

Помогла льготная ипотека

- В нынешнем году в регионе будет введено в эксплуатацию 1 миллион 610 тысяч квадратных метров жилья, - сообщил министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт. - Полтора миллиона квадратных метров уже сдано, хотя, конечно, строительная отрасль испытывала в нынешнем году определенные трудности, и в первую очередь с кадрами. Предприятия, производящие строительные материалы, работали в штатном режиме, обеспечивая стройки всем необходимым. Хочу отметить, что практически все стройматериалы, за исключением стекла и утеплителя, мы производим сами, что дает строительной отрасли возможность динамично развиваться.

Глава регионального минстроя напомнил: пик строительства жилья в Новосибирской области пришелся на 2015 год, когда было введено в эксплуатацию 2,5 миллиона "квадратов". Сейчас потребности в таком количестве нет, ведь в первую очередь все определяется покупательским спросом. Ни для кого не секрет, что немало уже готовых квартир стоят пустыми. В других регионах ситуация еще хуже: по словам Ивана Шмидта, в Краснодарском крае пустуют целые микрорайоны.

Льготная ипотека несколько "подогрела" рынок, увеличив спрос, но и спровоцировала повышение цен на жилье - в среднем на 4-5 процентов. Тем не менее с начала года в регионе уже выдано почти 9 тысяч ипотечных кредитов в общей сложности более чем на 21 миллиард рублей.

Долгожданные объекты

По словам главы регионального минстроя, нынешний год оказался рекордным по количеству построенных социальных объектов: их 69 - беспрецедентный для Новосибирской области результат. Это 39 объектов здравоохранения, пять школ, 19 детских садов, три спорткомплекса и три дома культуры. Отметим, что 62 объекта возводятся в рамках национальных проектов.

Одним из знаковых Иван Шмидт считает волейбольный центр, в котором можно проводить соревнования мирового уровня. На сегодняшний день это один из лучших подобных спорткомплексов в стране.

Другой не менее значимый объект, введенный в эксплуатацию буквально на днях, - региональный перинатальный центр. Из-за финансовых сложностей его строительство не раз останавливалось, и вот наконец благодаря нацпроекту он запущен. Помимо стационара на 213 коек, в нем имеется поликлиническое отделение. Предполагается, что в год в новом перинатальном центре будут принимать четыре тысячи родов. Учреждение оснащено всем необходимым оборудованием, многое - уникально для нашей области.

- Полным ходом идет строительство новой ледовой арены, сдача которой запланирована на октябрь 2022 года. И строители выдерживают график - полностью выполнены земляные работы, ведутся монолитные работы, идет прокладка инженерных сетей, - отметил Иван Шмидт. - Это очень большой и сложный объект, ведь параллельно с возведением самого Ледового дворца необходимо построить семь километров дорог, водоочистительные сооружения, разбить парк, завершить строительство станции метро "Спортивная". Тридцать процентов выделенных средств уже освоено.

В планах на следующий год - реконструкция плавательного бассейна СКА в Новосибирске. По словам министра, заключение государственной экспертизы по этому проекту уже получено, средства в областном бюджете запланированы, равно как и федеральное финансирование. Так что ничто не помешает строителям начать работы в будущем году.

Также в 2021-м в регионе продолжится возведение служебного жилья и жилья для выпускников детских домов. Всего планируется сдать в эксплуатацию 100 служебных квартир и 51 квартиру для детей-сирот.

Движение долгостроев к сдаче

Министерство строительства региона уделяет большое внимание и проблемным домам. Большинство из них - "наследство" прошлых лет, но, увы, каждый год прибавляется еще несколько. В нынешнем году, вероятно, список долгостроев пополнится еще восемью многоквартирниками. Все они под контролем. По поручению губернатора Андрея Травникова при минстрое региона по каждому такому дому создана рабочая группа для определения алгоритма завершения строительства - совместно с органами местного самоуправления, областной инспекцией госстройнадзора, ресурсоснабжающими организациями, конкурсными управляющими, председателями ЖСК и инициативными группами участников долевого строительства.

В 2020 году уже введены в эксплуатацию два долгостроя - на проспекте Дзержинского и на улице Пролетарской.

- По остальным объектам ведется работа, - отметил заместитель министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков. - Например, достройку дома в Новомарусино планируем начать в следующем году. Правда, там ситуация осложняется тем, что застройщик заложил банку земельные участки. Но мы ищем выход. Что касается дома на улице Тульской, то там все инженерные системы уже подключены и работают, идет благоустройство территории. Полагаю, что к концу нынешнего года дом будет сдан.

Если же говорить в целом, то с 2015 по 2020 год из областного бюджета на решение проблем обманутых дольщиков было выделено 629 миллионов рублей, что, в свою очередь, дало возможность привлечь из федеральной казны более миллиарда рублей. Конечно, все проблемные дома исключительно на бюджетные деньги достроить невозможно.

- Есть три источника финансирования таких строек. Во-первых, возврат денег, украденных недобросовестными застройщиками, - это дело правоохранительных органов. Во-вторых, внесение дополнительных средств самими обманутыми дольщиками. И наконец, это бюджетные средства, - пояснил Алексей Колмаков.

Действительно, каждый гражданин должен нести ответственность за принятое им решение вложиться в непрозрачные строительные схемы, не перекладывать ее на власть. А то получается, что деньги налогоплательщиков вместо постройки школ, поликлиник и детских садов идут на решение проблем людей, в свое время необдуманно заключивших "серые" договоры.

Положить конец таким схемам удалось только с принятием федеральных решений. Как подчеркнул глава регионального минстроя, в стране продолжается реформа строительной отрасли - переход на работу по эскроу-счетам. Более 50 процентов строящихся в регионе домов возводится с размещением привлекаемых денежных средств на эскроу-счетах в уполномоченных банках. По данным Сибирского ГУ Банка России, в регионе зарегистрировано 6 797 договоров долевого участия в строительстве, по которым открыты счета эскроу. Остальные строительные компании должны перейти на такую схему не позднее 2022 года.

[**http://www.sovsibir.ru/news/171798**](http://www.sovsibir.ru/news/171798)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Построено с настроем**](https://news-life.pro/kuban/269352479/)

[**Russia24.pro, Москва, 17 декабря 2020, Построено с настроем**](https://russia24.pro/novosibirsk-obl/269352479/)

[**БезФормата Новосибирск (novosibirsk.bezformata.com), Новосибирск, 17 декабря 2020, Построено с настроем**](https://novosibirsk.bezformata.com/listnews/postroeno-s-nastroem/89753498/)

Moe-belgorod.ru, Белгород, 17 декабря 2020

Белгородцев обманывают при покупке жилья

Автор: Платонов Валерий

Застройщики незаконно продают квартиры в обход счетов-эскроу

Сегодня на территории нашей страны получил распространение механизм, при котором жилье продается по договорам переуступки прав собственности. Недобросовестный застройщик заключает с покупателем предварительный договор купли-продажи с указанием и описанием конкретного жилого помещения. После этого покупатель заключает договор с другим юридическим лицом (как

правило, связанным с застройщиком) договор беспроцентного займа. Деньги поступают застройщику вместо того, чтобы храниться в банке, как установлено действующим законодательством. Несмотря на заверения застройщика в безопасности такой сделки, покупатель не имеет никаких гарантий.

Департамент строительства и транспорта области призывает белгородцев не участвовать в сомнительных схемах и не приобретать квартиры по заведомо низкой цене.

Только зарегистрированный договор долевого участия и только безналичная оплата на специальный счет эскроу, открытый в специализированном банке, защищают права покупателя в случае неисполнения застройщиком своих обязательств. Деньги со счета эскроу могут быть перечислены застройщику лишь после ввода объекта в эксплуатацию.

Узнать, кто из застройщиков получил такие счета, а также проконсультироваться по другим вопросам, связанным с долевым строительством, можно в отделе контроля за деятельностью застройщиков по телефонам (4722) 33-56-26, 33-45-73, 27-26-34, 27-36-44.

[**https://moe-belgorod.ru/news/society/1081615**](https://moe-belgorod.ru/news/society/1081615)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 декабря 2020, Белгородцев обманывают при покупке жилья**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242535149)

Деловой квартал Екатеринбург (ekb.dk.ru), Екатеринбург, 17 декабря 2020

В крупнейших городах жилье стало недоступнее: где труднее и легче всего купить квартиру

Автор: Пермяков Андрей

В 16 из 17 крупнейших российских агломераций по итогам III квартала доступность жилья упала по сравнению с концом 2019 г., пишет "Коммерсантъ" со ссылкой на исследование фонда "Институт экономики города". За это время средний коэффициент доступности жилья увеличился на 0,4 пункта, до 2,6 года - столько потребуется семье из трех человек копить на квартиру, если ее члены будут откладывать весь свой доход, по данным Росстата.

Наименее доступным является жилье в Санкт-Петербургской агломерации (4,8 года), Московской и Владивостокской - 4,3 года. Единственный регион, где значение индекса не выросло - Краснодарская агломерация - там коэффициент доступности составил 1,9 года.

"Сметают квартиры по космическим ценам". Спрос на недвижимость достиг максимума

Падение доступности жилья почти во всех крупнейших агломерациях одновременно зафиксировано впервые, говорит исполнительный директор фонда ИЭГ Татьяна Полиди. По ее мнению, это связано с подорожанием жилья на первичном рынке и одновременным падением доходов граждан.

В конце 2019 г. доступность жилья достигла пика, но в этом году жилищное строительство оказалось под влиянием ряда спекулятивных факторов. Ставки по ипотеке снизились, как и ставки по банковским вкладам, появилась госпрограмма льготной ипотеки, и граждане решили переложить деньги в недвижимость. На рост цен также повлиял переход строительной отрасли на проектное финансирование. В среднем новостройки в 16 крупнейших городах за год подорожали на 14,1% до 88,1 тыс. руб. за квадрат, вторичное жилье выросло в цене на 9,2% до 81,9 тыс. руб.

"Льготная ипотека взвинтила цены на недвижимость. Финансовый пузырь надувается"

В следующем году на изменение цен будут сильно влиять действия власти, при этом возможность их повышения застройщиками будет ограничена из-за падения доходов граждан, считает Татьяна Полиди.

Сама по себе доступность жилья неминуемо приведет к сокращению спроса, которое выльется в снижение объема строительства, но, учитывая поставленную задачу сдавать не менее 120 млн кв. м в год, вполне возможно, что застройщики будут вынуждены снижать цены, - рассуждает она.

Не исключено, что в следующем году спрос на жилье упадет: после всплеска продаж обычно наступает стагнация, говорит директор по маркетингу Lexion Development Алексей Лухтан не исключает, что спрос на жилье в 2021 году снизится: за всплеском обычно следует стагнация. Вероятно, девелоперы попытаются остановить падение спроса за счет различных акций и скидок.

[**https://ekb.dk.ru/news/237145237**](https://ekb.dk.ru/news/237145237)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 декабря 2020, В крупнейших городах жилье стало недоступнее: где труднее и легче всего купить квартиру**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242529560)

Realto.ru, Москва, 17 декабря 2020

ГК "Инград" до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу

В 2021 году Группа компаний "Инград" завершит реализацию проектов в Московском регионе по спецсчетам и полностью перейдет на эскроу-финансирование. На сегодняшний день компания реализует по схеме эскроу 7 из 10 метров в своих жилых кварталах.

На сегодняшний день ГК "Инград" реализует по новому механизму сразу несколько новых проектов: вторую очередь строительства ЖК "Преображение" (Сбербанк), все корпуса 1-8 ЖК RiverSky (ВТБ), корпуса 17 и 18 ЖК "Новое Пушкино" (Сбербанк), корпуса №16,17,45,46 ЖК "Новое Медведково" в Мытищах (ВТБ), корпуса 3 и 6 ЖК "КутузовGRAD II" (Открытие), ЖК TopHILLS (Дом.РФ), ЖК FORIVER (Сбербанк), корпуса №3,4,8,9 ЖК "Одинград. Квартал Семейный" (МКБ).

В 2020 году к проектам по схеме эскроу добавились два жилых квартала в Московской области - третья очередь жилого квартала VESNA (Открытие) и масштабный проект вблизи деревни Челобитьево (Дом.РФ). Для строительства последнего ДОМ.РФ и ГК "Инград" заключили крупнейшую сделку на рынке проектного финансирования. В рамках данного проекта банк предоставит застройщику 60,5 млрд рублей.

ГК "Инград" фиксирует значительный интерес покупателей, которые больше обращают внимание и охотно интересуются проектами по схеме эскроу, причем на недвижимость абсолютно всех классов. Для клиентов переход на эскроу дает больше гарантий и надежности, поскольку эта схема предусматривает сохранность средств и гарантию финансирования проекта в полном объеме.

Кроме того, в ноябре текущего года INGRAD и ВТБ провели первую сделку с эскроу дисконтом.

Первый договор в рамках собственной программы субсидированной ипотеки был заключен по ставке 2,1% до момента ввода дома в эксплуатацию, а после - 6,1%. Благодаря дисконту покупатель сэкономит более 300 000 рублей.

ГК "Инград" в числе первых начала подготовку к проектному финансированию - с декабря 2018 года. В старых правилах осталось меньше половины проектов компании. Это связано с высокой степенью их готовности и объемом проданных площадей, что соответствует правилам существующего законодательства.

[**http://www.realto.ru/journal/articles/gk-ingrad-do-konca-2021-goda-polnostyu-perejdet-v-format-eskrou/**](http://www.realto.ru/journal/articles/gk-ingrad-do-konca-2021-goda-polnostyu-perejdet-v-format-eskrou/)

**Похожие сообщения:**

[**Метр квадратный (kvmeter.ru), Москва, 17 декабря 2020, ГК "Инград" до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу**](https://www.kvmeter.ru/news/30259299.html)

[**Lets-store.ru, Москва, 17 декабря 2020, ГК "Инград" до конца 2021 года стопроцентно перейдет в формат эскроу - lets-store.ru**](http://lets-store.ru/novosti/gk-ingrad-do-konca-2021-goda-polnostu-pereidet-v-format-eskroy-lets-store-ru/)

[**Россия online (russia-on.ru), Москва, 17 декабря 2020, ГК "Инград" до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу**](http://www.russia-on.ru/147400)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 17 декабря 2020, ГК "Инград" до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=123695&date=17.12.2020)

[**Пресс-релизы Irn.ru, Москва, 17 декабря 2020, ГК "Инград" до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу**](https://www.irn.ru/news/138997.html)

[**Urbanpanda.ru, Москва, 17 декабря 2020, ГК "Инград" до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу - urbanpanda.ru**](https://urbanpanda.ru/raznoe/gk-ingrad-do-konca-2021-goda-polnostu-pereidet-v-format-eskroy-urbanpanda-ru/)

[**Пресс-релизы Domex.ru, Москва, 17 декабря 2020, ГК "Инград" до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу**](https://www.domex.ru/press/18953428/)

[**Gdeetotdom.ru, Москва, 17 декабря 2020, ГК Инград до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу**](https://www.gdeetotdom.ru/news/2049267-2020-12-17-gk-ingrad-do-kontsa-2021-goda-polnostyu-perejdet-v-format-eskrou/)

[**Bisnes-sodeistvie.ru, Москва, 17 декабря 2020, ГК Инград до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу**](https://bisnes-sodeistvie.ru/gk-ingrad-do-konca-2021-goda-polnostyu-perejdet-v-format-eskrou.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, ГК "Инград" до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу**](https://news-life.pro/mytischi/269372144/)

Эхо Москвы (echoekb.ru), Екатеринбург, 17 декабря 2020

В Свердловской области открыто 8 500 эскроу-счетов в долевом строительстве

Общая сумма - 24 млрд рублей. Это данные на 1 ноября. Об этом рассказал на пресс-конференции в агентстве "ТАСС-Урал" заместитель председателя Уральского банковского союза Евгений Болотин. Напомним, переход на эскроу-счета произошел с июля 2019 года. Физлица теперь переводят деньги на специальный счет, а не застройщику напрямую.

[**https://www.echoekb.ru/news/2020/12/17/90684/**](https://www.echoekb.ru/news/2020/12/17/90684/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Екатеринбург (ekaterinburg.bezformata.com), Екатеринбург, 17 декабря 2020, В Свердловской области открыто 8 500 эскроу-счетов в долевом строительстве**](https://ekaterinburg.bezformata.com/listnews/otkrito-8-500-eskrou-schetov/89746138/)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 17 декабря 2020

Первые после врачей

Строители Петербурга поддержали экономику города

Главным итогом уходящего года стало то, что строительный комплекс Санкт-Петербурга прошел испытание пандемией. Об этом губернатор Северной столицы Александр Беглов заявил, выступая на XVIII Съезде строителей Петербурга. Несмотря на сложную эпидемиологическую ситуацию в городе, ни одна стройка не была закрыта - возводились жилые дома, социальные и медицинские объекты.

"Каждая четвертая койка для пациентов с коронавирусом была создана в городе с нуля, - отметил губернатор. - В рекордные сроки, всего за пять месяцев, удалось завершить строительство нового корпуса Госпиталя ветеранов войн, в декабре примет первых пациентов новый корпус больницы №33 в Колпине, на базе больницы Святителя Луки подходит к концу создание нового корпуса-трансформера с реанимационным отделением". Как заявил Александр Беглов, когда закончится пандемия, первыми после врачей Петербург будет благодарить именно строителей.

Дольщики защищены

По данным Росстата и Института развития строительной отрасли (ИРСО), с января по сентябрь в Северной столице было введено в эксплуатацию 1,5 млн кв. м жилья, из которых 1,4 млн кв. м - профессиональными застройщиками. По показателю ввода жилья Петербург занимает 8-е место среди 85 регионов РФ. Основным источником финансирования нового строительства в городе по-прежнему остаются средства граждан. На 1 декабря 2020 года основная часть петербургских новостроек (70%) возводится по старым правилам, то есть с прямым привлечением средств граждан по ДДУ. Соответственно, 30% строится с привлечением проектного финансирования и использованием счетов эскроу.

По мнению вице-президента НОСТРОЙ Антона Мороза, эти показатели говорят о положительных сдвигах в части внедрения проектного финансирования на рынке жилищного строительства Петербурга. "Самое важное, на что стоит обратить внимание, - средства 99,5% дольщиков в городе сегодня защищены, то есть лежат на счетах эскроу или обеспечены гарантией ППК Фонд защиты прав граждан", - резюмировал Антон Мороз.

В ближайшие годы одним из важных направлений в работе строителей Первые после врачей Строители Петербурга поддержали экономику города Петербурга будет ликвидация дисбаланса между жилой застройкой и социальной инфраструктурой. По расчетам Смольного, для этого городской экономике потребуется 700 млрд рублей. В планах правительства города также развитие инженерной инфраструктуры и формирование транспортного каркаса.

Ставки и объемы

О том, с какими результатами к концу 2020 года подходит Ленинградская область, на съезде рассказал заместитель председателя правительства региона Михаил Москвин. По его словам, в этом году в области ожидается ввод 2,2 млн кв. м жилья, примерно половина придется на многоквартирные дома, остальное - на ИЖС. По словам Москвина, такая пропорция между многоквартирным жильем и ИЖС позволит развивать регион как территорию с относительно низкой плотностью застройки, что даст возможность повысить обеспеченность населения социальными объектами.

В правительстве региона отмечают также положительное влияние на отрасль программы сельской ипотеки и программы льготной ипотеки под 6,5%. "По данным ЦБ РФ, в 2019 году в Ленинградской области выдано 18,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму 45,5 млрд рублей, средняя процентная ставка составила почти 9%, - отметил Михаил Москвин. - С января по сентябрь 2020 года выдано 16 тыс. кредитов на сумму 43,5 млрд рублей, средняя процентная ставка составила 7,3%, как мы видим, ставка снижается, объемы остаются".

Слово о ценах

На съезде обсуждался также вопрос о том, почему в последнее время в Петербурге относительно быстро дорожает жилье. По мнению Антона Мороза, это не связано с введением программы льготной ипотеки под 6,5%, понижением среднего размера ставки по ипотеке и повышенным спросом на рынке. По словам спикера, повышение цен было прогнозируемым и ожидаемым, и НОСТРОЙ отмечал это еще в начале лета.

"Повышение цен на квартиры связано с ослаблением национальной валюты, повышением цен на строительные материалы - от 7 до 15% в разных регионах, на топливо, на энергоресурсы, то есть это классические процессы в экономике: дорожают ресурсы - дорожает продукт", - объяснил он. Сдержать рост цен, по мнению представителей профессионального сообщества, могло бы снижение стоимости фондирования. Сегодня НОСТРОЙ прорабатывает ряд предложений по совершенствованию механизма проектного финансирования, а главное, по его удешевлению.

По словам Антона Мороза, развитие рынка жилищного строительства в России требует также изменения законодательства и подхода к регулированию в разных областях. Среди них вовлечение в оборот земельных участков для строительства и их обеспечения объектами инфраструктуры, необходимость сокращения количества и сроков прохождения административных процедур, совершенствование механизмов в сфере подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. Вице-президент НОСТРОЙ сообщил, что по всем этим направлениям нацобъединение взаимодействует с профессиональным и экспертным сообществом, с Минстроем России и иными министерствами и ведомствами, с обеими палатами законодательного собрания РФ.

Кроме того:

В рамках съезда прошла торжественная церемония вручения отраслевых наград. Почетной грамотой Минстроя РФ "За заслуги в труде и продолжительную работу" был награжден слесарь-сантехник производственно-строительного кооператива "Лазурит" Владимир Рослый, знаком отличия "За заслуги перед Санкт-Петербургом" - гендиректор АО "Монолитстрой" Александр Гутман, почетным знаком "Строителю Санкт-Петербурга" 3-й степени - ведущий инженер технадзора ООО "КВС-Юг" Иван Кириллов, почетной грамотой губернатора Санкт-Петербурга за многолетний добросовестный труд и большой вклад в развитие стройкомплекса Петербурга - заместитель председателя совета директоров холдинга "РСТИ" Нина Креславская

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/pervye-posle-vrachey/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/pervye-posle-vrachey/)

Коммерсантъ (kommersant.ru/apps), Москва, 17 декабря 2020

"Идеальные, неменяющиеся условия - только в космосе"

Автор: Мухина Ольга

Гендиректор AFI Development Марк Гройсман о том, как рынок недвижимости переживает пандемию

Последовавшие за пандемией COVID-19 ограничения и экономический спад оказали негативный эффект на все сегменты рынка недвижимости. О том, как он меняется, переживая кризис, в интервью "Ъ-Дому" рассказал гендиректор AFI Development Марк Гройсман.

- Главная проблема отрасли-2020, по вашему мнению?

- COVID-19 подкосил планы всем. Главной проблемой именно строительной отрасли в этой связи стала нехватка рабочих рук. 95% строителей на площадках - трудовые мигранты. С началом пандемии большая часть рабочих уехала из России, и только небольшой процент из них вернулись. Все это привело к огромному дефициту рабочей силы, из-за которого застройщики испытывают трудности с соблюдением сроков строительства и выполнением обязательств перед партнерами и клиентами.

- В уходящем году AFI Development представила рынку новые яркие проекты: коливинг-небоскреб и премиальный бизнес-центр класса А+. Не боитесь выводить их в кризис?

- Боимся ли мы - нет. У нас есть четкая модель, где в первую очередь оценен спрос. Никто не мог предвидеть COVID-19, но при создании долгосрочной стратегии мы учитывали различные форс-мажорные ситуации. Главное преимущество проекта коливинг-небоскреба в том, что AFI Tower отвечает потребностям той категории покупателей, на которую рынок пока не обращает внимания. Молодые, мобильные, с новыми ориентирами - такие клиенты ценят не количество квадратных метров, а функциональность внутренней инфраструктуры.

В свою очередь, мы уверены, что инновационный бизнес-центр класса А+ на 2-й Брестской улице - в деловом, торговом, культурном сердце столицы - AFI2B будет пользоваться успехом на рынке благодаря своим высокоэффективным потребительским и техническим характеристикам. Комплекс отвечает требованиям международного сертификата BREEAM Excellent и проходит сертификацию по стандарту WELL, который оценивает здания по различным критериям, в том числе качество воздуха и воды, которые потребляют сотрудники, эргономику передвижения, освещение и температурный режим, акустику внутри офиса, использованные материалы и внедрение инноваций. Внешний фасад AFI2B - это комбинация светопрозрачных конструкций, отделки из натурального камня и панорамного энергоэффективного остекления, которое вместе с трехэтажным атриумом формирует внутреннюю комфортную среду.

Благодаря продуманным архитектурным решениям во всех помещениях отличный уровень инсоляции, прекрасные видовые характеристики и эргономичные планировки, которые позволяют рассаживать сотрудников с соблюдением норм социальной дистанции в условиях пандемии COVID-19. Наконец, шаговая доступность Белорусского вокзала, станции метро "Белорусская", МЦД-1, аэроэкспресса до Шереметьево - преимущества, которые в любой эпидемиологической обстановке останутся таковыми.

- Помимо пандемии год запомнится падением курса рубля и стартом программы льготной ипотеки, что привело к резкому росту спроса на жилье. Вы ощутили это в своих проектах?

- Ощутили. Еще до активной фазы пандемии мировая экономика столкнулась с глобальным увеличением объемов добычи черного золота, развалом сделки ОПЕК+ и резким падением нефтяных котировок. Это стало подспорьем для увеличения спроса на недвижимость. В наших проектах доля сделок в этот период выросла. Продление ипотечной программы от государства, в свою очередь, позволило отрасли избежать резкого провала и поддержать реализацию качественных объектов. Сейчас у покупателей сохраняется возможность приобрести недвижимость на исторически выгодных условиях. Ее стоимость продолжает расти во всем мире несмотря на кризис. Россия не исключение.

- Как вы считаете, эффект от перехода отрасли на проектное финансирование нивелирован?

- Отрасль в целом с введением новой системы потеряла до 30% застройщиков. Соответственно, объем предложения уменьшился, а цены выросли. С другой стороны, эскроу-счета - адекватный ответ проблеме обманутых дольщиков. Здесь Россия встает в один ряд с передовыми странами. Для нашей компании переход на новые стандарты был безболезненным. Часть проектов AFI Development полностью финансирует из собственных средств, без привлечения банков.

- Себестоимость строительства увеличилась?

- Безусловно. Идеальные, неменяющиеся условия - только в космосе. Из года в год себестоимость всех составляющих цены квадратного метра растет: увеличивается стоимость строительных материалов и рабочей силы. Повышение налогов на кадастровую стоимость земли, цен на сами участки, рост отчислений за смену вида разрешенного использования и снижение курса рубля не способствуют улучшению ситуации.

- Насколько долгоиграющим, на ваш взгляд, окажется эффект повышенного спроса на жилье?

- Повышенного спроса нет. Результатом изоляционных месяцев на рынке стала монетизация отложенного спроса, который начал формироваться еще в 2019 году. Центробанк все активнее лоббирует прекращение программы льготной ипотеки. Соответственно, покупатели понимают, что главный финансовый регулятор стремится вернуть ставки к докризисным значениям и выгода от приобретения недвижимости сейчас очевидна.

- Что, по вашему мнению, может стать плацдармом для увеличения потенциального объема квадратных метров жилья в столице?

- Снижение ипотечных ставок хотя бы до 4-5% и развитие ипотечного кредитования в целом. Представьте, сколько семей решилось бы приобрести квартиры для улучшения жилищных условий, если бы процентные ставки стали меньше. В Москве нужно строить не менее 8 млн кв. м жилья в год для покрытия всего объема спроса. Но сейчас в столице пока возводится только 3-4 млн кв. м.

- Вы давно в бизнесе. Как изменился покупатель за это время?

- 15-20 лет назад предложение было не таким большим и разнообразным, выбор достаточно ограничен. Покупатели брали, что было, а рынок не был достаточно клиенториентированным.

Сейчас клиент набрался знаний, опыта и поэтому стал очень требовательным. Он точно знает, что в недвижимости хорошо, а что - плохо. Это уже не просто потребитель существующего продукта - покупатель сам диктует спрос и устанавливает правила. Поэтому стоимость неверного подхода к продукту для девелопера сегодня критически возросла.

- А кто ваш покупатель в коливинг-небоскребе?

- На рынок выходит молодое поколение Z - мобильные, активные клиенты, для которых коливинг-проекты - идеальное решение жилищного вопроса. Представители этого поколения не нуждаются в привычной для их родителей инфраструктуре квартиры. Зачем занимать пространство громоздкой бытовой техникой, кухонным гарнитуром, если все эти услуги можно получить в инфраструктуре ЖК? Чем минималистичнее наполнение квартиры, тем меньше метраж. Меньше метраж - стоимость ниже. В AFI Tower мы предлагаем жилье с учетом пола, возрастных особенностей, увлечений и потребностей, которое отвечает основному социальному запросу Z-поколения - "жить по-другому". Функциональная внутренняя инфраструктура башни обеспечит жителей всем необходимым: из собственной квартиры можно спуститься на первые этажи за кофе, в кино, посетить баню с хаммамом или фитнес-зал и многое другое.

- Какие у вас лично требования к жилому комплексу?

- В действительности, в Москве предложение качественного жилья без "элитных" наценок ограниченно. Очень трудно найти проект, в котором было бы одновременно все: комфортный набор планировок, безопасность, достойное обслуживание и зеленый район с развитой инфраструктурой. К сожалению, среди столичных новостроек таких вариантов немного. Уже в начале 2021 года мы представим такой продукт - ЖК бизнес-класса "AFI Park Воронцовский" в Обручевском районе. Проект с авторской архитектурой от бюро ADM, приватными дворами и ландшафтным дизайном, стильными лобби и развитой сетью объектов street-retail станет новой доминантой статусной зеленой локации Москвы.

- Насколько значительными последствия кризиса окажутся для рынка офисной недвижимости? Вы согласны, что он в этот раз пострадал значительно больше?

- Когда пошла первая волна перехода на удаленную работу, многие эксперты активно говорили: у офисной недвижимости нет будущего. Однако время показало: работать на дому сложнее, а продуктивность ниже. Поэтому люди и компании во всем мире возвращаются к проверенному формату. Deutsche Bank в Германии, например, активно лоббирует введение налога на "домашнюю работу" в размере 5% от заработной платы. Конечно, есть такие сегменты, которые чувствуют себя комфортно на удаленке. Но они не смогут находиться в онлайне постоянно и перейдут в гибкие офисы или коворкинг-пространства.

Классические офисы сохранятся, но изменятся в связи с эпидемиологическими требованиями. В сложившейся ситуации в авангард офисного девелопмента выходят бизнес-центры, которые обеспечивают эпидемиологическую безопасность сотрудников и соответствуют высоким экологическим стандартам. Например, AFI2B на несколько шагов опережает те проекты, которые считались эталоном экологичности до пандемии.

В здании будет установлена централизованная система вентиляции и кондиционирования с системой рекуперации. Забор воздуха будет осуществляться на уровне верхнего этажа (на высоте 68 м), что исключает наличие вредных загрязнений, а фильтры тонкой очистки, установленные в приточных установках, осуществляют удаление твердых частиц и обеззараживание. Климатический контроль обеспечивает регулирование температуры в разных помещениях. Объем притока воздуха в здание значительно выше международных стандартов - 60 куб. м на человека в час. В здании предусмотрен специальный питьевой водопровод со станцией водоподготовки. Очистка воды осуществляется в несколько этапов: механическая фильтрация через тонкие фильтры, дезинфекция, удаление примесей железа, смягчение и устранение газов из жидкости. Питьевая вода по отдельному водопроводу поступает в офисные помещения, в которых не требуется дополнительного оборудования - кулеров, поскольку такая вода чище, чем в бутылках.

- На каких объектах AFI Development сконцентрирует свои планы по развитию? Сейчас компания смотрит новые площадки, в каких сегментах вы заинтересованы в первую очередь?

- AFI Development всегда работала в различных сегментах. В нашем диверсифицированном портфеле представлены объекты жилой, коммерческой, офисной и гостинично-развлекательной недвижимости и санатории. У нашей команды большой заграничный опыт. Все это позволяет нам чувствовать себя уверенно в любой отрасли рынка. Мы направляем наибольшие усилия в те сферы, которые в настоящий момент активно развиваются либо будут в тренде в ближайшей перспективе.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4616131**](https://www.kommersant.ru/doc/4616131)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020

Западная услуга с русским акцентом: рынок fee-девелопмента в Петербурге

Автор: Зубова Елена

Рынок fee-девелопмента и в России в целом, и в Петербурге в частности пока не сформирован, однако снижение доходности бизнеса, усиление конкуренции и проблемы проектного финансирования открывают для девелоперов новую нишу

Термин "fee-девелопмент" дословно означает "девелопмент за вознаграждение". Иначе говоря, это услуга, которую выполняет девелопер, не вкладывая в проект собственные средства, не неся финансовых рисков, но получая за выполняемую услугу вознаграждение.

Российский рынок fee-девелопмента несколько отличается от западного. Там fee-девелоперские компании имеют значительную долю рынка при определенном перечне функций: привлечение средств, строительный подряд, управление строительством. Отечественный вариант зачастую предполагает вложение собственных средств и полный цикл работ, включая строительно-монтажные.

Объем рынка услуг fee-девелопмента не поддается подсчетам: далеко не все собственники земельных участков, заключающие договоры на fee-девелопмент, жаждут публичности.

Но, например, группа компаний "ПИК", объявляя результаты работы в первой половине 2020 года, включила в отчет информацию об услугах fee-девелопмента: объем реализации недвижимости по этой позиции составил 11,5 млрд рублей - на 62,3% больше, чем в первом полугодии 2019-го.

Условия договоров между собственниками участков и fee-девелоперами, как правило, предполагают вознаграждение 5-15% в зависимости от сложности проекта. Возможны варианты: процент от стоимости проекта плюс доля после окупаемости; оговоренная сумма с каждого квадратного метра; компенсация расходов плюс оговоренный процент.

"Также применяется схема, когда fee-девелоперу выделяется определенный пул квартир, которые он реализует самостоятельно", - добавляет Андрей Вересов, генеральный директор компании "Бронка Девелопмент".

Кто они?

В Москве fee-девелопментом занимаются крупные компании: Level Group, MR Group, "Галс-Девелопмент", ГК "РКС Девелопмент", ПИК и др. Причем некоторые продвигают свои услуги в регионах.

В Петербурге fee-девелоперов пока меньше: "Лемминкяйнен", AAG, "Охта Групп", 3S Development, "Бронка Девелопмент" и др.

"Как таковой fee-девелопмент в России очень плохо развит: собственники компаний, занятых развитием территорий, или уже имеют свою команду, или создают команду под проект. Таковы реалии", - отмечает Анна Чистякова, заместитель генерального директора 3S Development.

Однако в последнее время желающих оказать услугу fee-девелопмента становится больше. "Мы отмечаем растущий интерес к данной услуге, поскольку разработка новых участков и вывод на рынок интересных проектов в текущих условиях востребованы и оправданны даже при усиливающейся конкуренции", - утверждает Андрей Вересов.

Недавно о выходе в сегмент fee-девелопмента заявил Glorax Development. Компания намерена развивать услугу в двух столицах, а также в Московской и Ленинградской областях.

Группа "Самолет" по партнерскому договору с ООО "СПб Реновация" (в обмен на 5% в уставном капитале) работает в качестве fee-девелопера в ряде проектов. Программа помощи владельцам земельных участков площадью от 10 га и некрупным девелоперским компаниям запущена более года назад. Помощь подразумевает fee-девелопмент и обеспечение доступа к проектному финансированию. Как ранее пояснял гендиректор группы "Самолет" Антон Елистратов, некрупные девелоперы в этой схеме получат финансирование, но также снизятся риски и вырастет прибыль.

В качестве помощника выступил также "Сбер", который расширил набор функций личного кабинета застройщика - за счет маркетплейса. Опция позволяет в том числе найти fee-девелопера для проекта, на который застройщик запрашивает кредит. По словам Сергея Бессонова, вице-президента, директора дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сбербанка, в текущей ситуации этот сервис становится особенно актуальным.

Любопытство или корысть?

Денис Лебедев, вице-президент по развитию Glorax Development, утверждает, что за последние несколько лет интерес к рынку fee-девелопмента вырос, но именно сейчас сложились условия для его активного развития. "С одной стороны, это связано с введением эскроу-счетов и усложнением доступа к проектному финансированию, с другой - с усилением конкуренции в отрасли и снижением маржинальности девелоперского бизнеса. Собственники земельных участков, нередко непрофильные, привлекая fee-девелоперов, могут значительно повысить рентабельность проекта", - замечает он.

Сейчас из-за перехода на схему эскроу на первый план вышли налаженные взаимоотношения с кредитными организациями. Не секрет, что банки частенько отказывают застройщикам в кредитах. Проблема привлечения средств особенно актуальна в регионах.

"В такой ситуации для небольших игроков оптимальной схемой может стать привлечение к участию в проекте авторитетного партнера, который обладает более широкими финансовыми возможностями. Также возможно расширить линейку финансовых инструментов. Кроме проектного финансирования банки сегодня предлагают новые инвестиционные продукты, к примеру мезонинный кредит", - добавляет Денис Лебедев.

В нынешний кризис застройщики столкнулись с ростом себестоимости строительства, удорожанием подрядных работ и т. д. При этом конкуренция растет. С точки зрения Анны Чистяковой, это процесс со знаком плюс. "На рынке мало игроков, которые могут дать качественный результат в рамках fee-девелопмента, так как при реализации проектов надо учитывать множество факторов и иметь междисциплинарную команду профессионалов. Конкуренция на этом рынке подстегнула бы к более качественным проектам и развитию бизнеса", - говорит она.

Есть ли перспектива?

Сегодня fee-девелоперы нацелены в основном на мелкие компании, которым финансировать проекты сложнее прочих. В то же время, как ранее подчеркивал Михаил Ривлин, заместитель председателя правления "Охта Групп", пока собственники не слишком доверяют сторонним компаниям.

"Рынок находится в стадии формирования. Еще не все собственники готовы нанимать технического заказчика и платить справедливую цену за проектирование", - подтверждает Анна Чистякова.

Это безусловный тормоз для развития услуги. В то же время большой объем сделок на земельном рынке в текущем году сулит перспективы. "Значительное количество участков в продаже не обеспечено градостроительной документацией. А значит, реализация проектов потребует серьезных компетенций, которыми располагают немногие", - заключает Денис Лебедев.

[**https://www.dp.ru/a/2020/12/16/zapadnaja\_usluga\_s\_russki/**](https://www.dp.ru/a/2020/12/16/zapadnaja_usluga_s_russki/)

РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 17 декабря 2020

Последнее предложение

Автор: Стрекалова Ульяна

С постепенным переходом на проектное финансирование, сезонные акции и предложения от застройщиков будут уходить в прошлое.

По мере роста числа проектов с применение эскроу-счетов традиционные новогодние предложения и акции от застройщиков будут сокращаться, отмечают девелоперы. Пока же на рынке преобладают проекты по строй схеме, девелоперы предлагают покупателям новые сезонные акции на покупку недвижимости. РБК Петербург изучил, какие факторы влияли на формирование новогодних предложений этого года, что будет с ценами на недвижимость, и чем отличаются акции для разных классов жилья.

Высокий спрос

Традиционно продажи в декабре выше, чем в среднем в месяц по рынку. Прирост составляет порядка 10-15%. "Это обусловлено желанием покупателей решить квартирный вопрос до конца года. Кроме того, многие в декабре получают новогодние премии и бонусы. Влияние на спрос также оказывает то, что девелоперы предлагают хорошие скидки и подарки накануне нового года", - отмечает руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" Ольга Трошева.

Ольга Трошева ("Петербургская Недвижимость")

Благодаря льготной ипотеке спрос сегодня находится на хорошем уровне, подтверждают участники рынка. "Например, наша компания за третий квартал реализовала 47,7 тыс. кв. м жилья, что на 67% превышает показатели аналогичного периода прошлого года. Декабрь более спокойный по спросу, традиционная предновогодняя активность плавно распределилась на более ранние периоды", - отмечает руководитель аналитического центра "Главстрой Санкт-Петербург" Дмитрий Ефремов.

Дмитрий Ефремов ("Главстрой Санкт-Петербург")

Отчасти, по мнению директора департамента недвижимости Группы ЦДС Сергея Терентьева, некоторое снижение активности на рынке связано с отсрочкой в принятии решения о продлении льготной ипотеки. "В сентябре-октябре был вымыт спрос нескольких последующих месяцев. В связи с этим, в декабре наблюдается чуть более спокойное состояние рынка и замедление роста цен, но, тем не менее, спрос остался на достаточно хорошем уровне", - говорит Тереньтев.

Сергей Терентьев (Группа ЦДС)

Тем не менее, девелоперы рассчитывают на высокие показатели продаж по итогам декабря. "Декабрь будет удачным месяцем для большинства застройщиков - спрос будет дополнительно простимулирован различными акциями и предложениями. Кто-то из игроков приберег для этого момента вывод нового пула квартир или новых очередей в продажу. Так, совсем недавно мы открыли продажи в четвертой очереди шведского квартала "IQ Гатчина", на старте - новый пул квартир в голландском квартале "Янила" в Янино", - отмечает директор по маркетингу ГК "Ленстройтрест" Ян Фельдман.

Ян Фельдман (ГК "Ленстройтрест")

Еще один стимул для покупки - возможность воспользоваться специальными условиями. "В частности, наши клиенты стремятся до конца года успеть оформить сельскую ипотеку на квартиры в ЖК "Ясно.Янино": с нового года программа будет распространяться на дома высотой не более пяти этажей", - приводи пример генеральный директор агентства недвижимости ГК "КВС" Анжелика Альшаева.

Анжелика Альшаева (ГК "КВС")

Новогодние скидки

Снижение цен в конце года не ожидается, скорее речь может идти о точечных акциях на отдельные типы квартир и на определенные проекты, говорят опрошенные РБК Петербург девелоперы. Размер скидки на рынке может варьироваться от 10 до 20% от общей стоимости жилья, более высокий дисконт должен насторожить покупателя. "Стоит отметить, что во многих случаях акционные цены распространяются на ограниченный пул квартир, к примеру, только на большие "двушки" и "трешки". Таким образом, стимулируется спрос на не самые популярные варианты квартир", - добавляет Ян Фельдман.

Аналитики отмечают, что покупателям квартир сегмента масс-маркет наиболее интересны спецпредложения, снижающие стоимость жилья. "Ведь многим необходимо накопить на первоначальный взнос, чтобы успеть воспользоваться ипотекой по льготной ставке. Такие опции, как меблировка и парковочное место, для большинства из них в текущей ситуации второстепенны. Для покупателей квартир более высокого класса могут быть актуальны предложения, касающиеся мест в паркингах", - расставляет приоритеты Ольга Трошева.

Девелоперы, понимая это, предлагают акции в зависимости от проекта. "Так, покупателям квартир в клубном доме "Б57" мы предлагаем кешбэк на паркинг 250 тыс. рублей. Владельцы квартир в первой очереди ЖК "Кирилл и Дарья" могут приобрести первое машино-место со скидкой 10%, а второе - за полцены. Также в декабре у нас действуют кешбэки 150 тыс. рублей на кладовые. Этим предложением могут воспользоваться покупатели квартир в ЖК "Континенты", "Наутилус" и "Ясно.Янино", - отмечает Анжелика Альшаева.

"Главстрой Санкт-Петербург" в преддверии Нового года ввел для покупателей новую программу рассрочки на покупку машино-мест в теплых паркингах. "В ЖК "Северная долина" и "Панорама 360" теперь их можно купить в рассрочку на 3 года. Зачастую достаточно сложно вместе с квартирой сразу же приобрести и место в паркинге, поэтому рассрочка будет удобной формой оплаты", - говорит Дмитрий Ефремов.

ГК "Ленстройтрест" запустил акцию "Повезет под Новый год". Она проводится в формате беспроигрышной лотереи: при покупке или бронировании квартиры клиент получает запечатанный купон, внутри которого указан размер скидки. "Она может составлять от 1% до 7% от итоговой стоимости жилья в проектах "IQ Гатчина", "Юттери", "Янила", - поясняет Ян Фельдман. - Такой размер дисконта позволяет клиенту получить выгоду от 600 тыс. до 1 млн рублей в зависимости от объекта и метража квартиры".

Кроме новогодних предложений клиенты могут рассчитывать и на постоянные скидки при покупке квартиры. Например, размер дисконта при 100% оплате или при приобретении квартиры в ипотеку может составить от 2 до 5% в зависимости от застройщика. Кроме того, у многих девелоперов предусмотрены различные предложения для определенных групп клиентов. Так, компания "Ленстройтрест" дает скидки покупателям, работающим в бюджетных организациях, и предоставляет дисконт 2% на повторную покупку. У многих застройщиков действуют скидки для региональных покупателей.

Однако некоторые девелоперы изначально не применяли сезонные программы, делая ставку на другие инструменты. "Мы никогда не устраивали предновогодних акций и распродаж, и этот год не исключение, - говорит директор по маркетингу и продукту LEGENDA Всеволод Глазунов. - В этом году мы прибегли к такому стимулирующему механизму, как субсидированная ставка от 0,5%. Она начала действовать еще в начале первой волны пандемии, а с продлением программы господдержки 2020 мы также продлили действие нашей программы "SUPER ипотека".

Всеволод Глазунов (LEGENDA)

Задел на будущее

Стоимость квадратного метра на первичном рынке увеличилась за 2020 год на 18-20%. И предпосылок для стагнации нет. "В начале 2021 года можно ожидать сезонного снижения покупательской активности, тогда как цена за квадратный метр, вероятнее всего, продолжит повышаться до тех пор, пока не будет завершена программа льготной ипотеки", - прогнозирует аналитик ГК "ФИНАМ" Наталия Пырьева.

Другое важное обстоятельство, которое будет влиять на рынок в ближайшие два года, - переход все большего числа проектов на работу с эскроу-счетами. Акции в этих условиях теряют актуальность для застройщиков. "Новая схема работы побуждает компании продавать на несколько большую сумму, чем должно лежать на эскроу-счетах, чтобы обеспечить минимальную ставку по кредиту. В такой ситуации застройщик даже в ситуации пониженного спроса может длительное время не предоставлять никаких скидок", - отмечает Сергей Терентьев.

Основная же задача девелоперов на будущий год - пополнение предложения. Сейчас на первичном рынке недвижимости наблюдается дефицит. "К 1 декабря 2020 года в объектах "КВС" было на 40% меньше жилья, чем в аналогичный период прошлого года", - приводит данные компании Анжелика Альшаева.

В фокусе внимания клиентов - жилые комплексы в хороших локациях, с интересной концепцией и обеспеченные инфраструктурой. Они могут быть расположены как в черте города, так и в Ленобласти. Девелоперы стараются соответствовать этим ожиданиям. В начале следующего года компания КВС планирует вывести в продажу квартал "Имение" в составе ЖК "Новое Сертолово" и ЖК "Любоград" - малоэтажный проект комфорт-класса в Стрельне. "Главстрой Санкт-Петербург" в сентябре представил шестую очередь жилого экорайона "Юнтолово", и в следующем году будет выводить на рынок новые корпуса "Юнтолово" и "Северной долины". ГК "Ленстройтрест" реализует три девелоперских проекта - голландский квартал "Янила" в Янино Ленинградской области, финский городок "Юттери" в Колпинском районе Петербурга и шведский квартал "IQ Гатчина". "В этом году компания активно выводила в продажу новые очереди, в следующем - мы намерены придерживаться такой же стратегии, - говорит Ян Фельдман. - Также мы продолжаем работать над расширением портфеля земельных участков, но не стремимся существенно увеличить объемы строительства и продаж. Хорошим результатом будем считать рост в пределах 40-50% за ближайшие 2-3 года деятельности".

В активе LEGENDA сразу несколько проектов готовятся к выходу на рынок. "В следующем году уже запланирован старт продаж в трех новых объектах высокого ценового сегмента в центральных и прицентральных районах города, - говорит Всеволод Глазунов. - Ближайший проект, которые мы уже анонсировали, но старт продаж начнем в следующем году - это "Малоохтинский, 68". Этот проект уже сейчас сгенерировал огромный отложенный спрос, что позволяет планировать успешный старт".

Группа ЦДС осенью вывела в продажу жилой комплекс ЦДС "Новые Горизонты" на севере Петербурга и готовит к выводу еще три масштабных проекта. "В целом, мы достаточно позитивно смотрим на перспективы рынка в 2021 году. Программа ипотеки с господдержкой продлена до июля следующего года, и можно надеяться, что это также будет не конец этой истории, что позволит поддержать спрос и в будущем", - заключает Сергей Терентьев.

[**https://spb.plus.rbc.ru/news/5fd9f1327a8aa989a44198cf**](https://spb.plus.rbc.ru/news/5fd9f1327a8aa989a44198cf)

РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 17 декабря 2020

Пролонгация ради спокойствия

Автор: Летюхина Мария

Продление программы льготной ипотеки позволит рынку жилья прийти в равновесие, считают эксперты.

Государственная программа субсидирования ипотечной ставки позволила застройщикам сохранить продажи на уровне прошлого года, а в денежном выражении даже нарастить их. Однако ближе к окончанию действия программы на рынке начался ажиотаж. Цена квадратного метра за первый этап льготной ипотеки выросла на 20%. Пролонгация программы, по мнению экспертов, позволит успокоить рынок и убрать негативный эффект ажиотажного спроса.

Фактор устойчивости

Программа льготной ипотеки оказала неоценимую поддержку строительной отрасли в период пандемии. "Программа поддержала спрос, позволив многим семьям решить свой жилищный вопрос, а застройщикам выйти на приемлемый уровень продаж по итогу года", - отметила директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО "Балтийская Жемчужина" Ася Левнева. С ней согласна директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп" Ольга Ульянова: "Высокий спрос позволил выполнить свои обязательства перед покупателями в плане строительства социальной инфраструктуры, высокой скорости возведения самих жилых комплексов".

При этом, по словам Ольги Ульяновой, сложность для строителей состояла не только в давлении на спрос со стороны карантинных ограничений. "Пандемия совпала по времени с периодом адаптации к условиям проектного финансирования, когда сам процесс взаимодействия с банком только налаживался у многих застройщиков", - уточнила Ульянова.

Устойчивость строительного комплекса в кризисный период играет важную роль для Петербурга, подчеркивают участники рынка. "Строительная сфера является одной из основополагающих для города, в ней занято большое количество горожан. Много смежных отраслей также продолжили свою работу благодаря сектору жилищного строительства", - заявила Ольга Ульянова. "Ипотека с господдержкой имеет комплексный оздоровительный эффект для экономики страны: это не только отличный способ решить жилищный вопрос, но и развитие всего строительного сектора страны, а также его многочисленных подрядчиков - производителей товаров для ремонта, мебели и так далее", - подчеркивал ранее руководитель блока "Розничный бизнес" Сбербанка Кирилл Царев.

По словам Аси Левневой, спрос на жилую недвижимость по программе льготной ипотеки был поддержан тремя категориями покупателей. Первая - это клиенты, которые были на финальной стадии принятия решения о покупке. Вторая - инвестиционные покупатели, у которых были накопления в валюте. Третья - люди, которые быстро сориентировались в ситуации и вложили имеющиеся накопления в рублях в улучшение жилищных условий или купили квартиру для детей либо родителей.

Помимо роста курсов валюты, директор по развитию АН "Итака" Светлана Дьякова назвала специфичный для пандемии источник увеличения накоплений: люди меньше тратились на путешествия и поездки, что дало возможность больше вкладывать в недвижимость.

В результате, согласно данным Циан, в Санкт-Петербурге и Ленобласти за период действия первого этапа льготной ипотеки, с мая по октябрь, объем продаж строящихся квартир и апартаментов примерно аналогичен прошлогоднему в абсолютном выражении, а в денежном выражении застройщики заработали примерно на 15% больше. В регионе было продано около 42 тыс. квартир и апартаментов, при этом год назад за аналогичные месяцы было зарегистрировано 47 тыс. сделок.

Впрочем, сегмент апартаментов льготная ипотека не затронула - ни с точки зрения поддержки, поскольку на него не распространяется, ни с точки зрения возможного перетягивания спроса. "Льготная ипотека позволила решить квартирный вопрос миллионам семей по всей России. Но апартаменты, по крайней мере в Петербурге, не позиционируются как дешевая альтернатива жилым метрам. Поэтому прямой конкуренции этих сегментов недвижимости по условиям покупки нет", - поясняет руководитель отдела ипотечного кредитования ГК "ПСК" Ирина Тютрина. По ее словам, с начала года интерес к апартаментам вырос в полтора раза, при том что прошлый сравнительный период был также рекордным. При этом на рынке есть выгодные субсидированные программы приобретения апартаментов, а также различные варианты рассрочки от застройщика.

Цены растут

Если брать исключительно ипотечные сделки, то их доля в мае-октябре в петербургском регионе, по оценке Циан, составила 69% от общего числа регистраций ДДУ. Из этого объема - около 95% регистраций с высокой вероятностью прошли по программе льготной ипотеки (прочие сделки - покупки апартаментов, запоздавшие регистрации, сделки, не вписавшиеся в лимит по сумме и пр.). Таким образом, около 65% от всех продаж прошли с использованием программы льготной ипотеки под 6,5%.

"Все сделки по ипотечному кредитованию у нас проходили по льготным программам: либо "Семейная ипотека", либо "2020". Только если клиент не подходил под требования банков, наш специалист предлагал другие ипотечные продукты. Но это единичные случаи за весь год", - подтвердила тенденцию Ася Левнева.

Фактически эксперты говорят об ажиотажном спросе на ипотечные квартиры, по итогам которого существенно выросла цена квадратного метра. "С апреля по октябрь цены на квартиры в новостройках Петербурга выросли на 26-28%. Тенденция к устойчивому росту цен стала заметна в апреле и сохраняется по сей день", - говорит Светлана Дьякова. "Рост цен был значительным. Мы отмечаем в этом году уже увеличение на 15-18% стоимости новостроек. До конца года цены могут вырасти еще на 3-5%", - поделилась прогнозом Ася Левнева.

По наблюдениям Светланы Дьяковой, в ноябре застройщики начали предлагать различные акции, что может говорить о том, что покупательская активность снижается. Но до Нового года, по ее прогнозу, цены продолжат расти, а спрос застройщики будут стимулировать дополнительным акциями и спецпредложениями.

Равновесное состояние

Основным следствием продления программы по субсидированию ипотеки, по мнению участников рынка, должен стать спад ажиотажа. "Продление льготной ипотеки позволило рынку немного расслабиться. Покупатели могут уже не спеша выбирать подходящую квартиру, а отделы продаж застройщиков не работать в авральном режиме", - отметила Ольга Ульянова. Такое решение также положительно сказалось в целом на рынке, полагает она: рост цен притормозился, наступило что-то похожее на равновесное состояние.

Того же мнения придерживается и главный эксперт аналитического центра Циан Алексей Попов: "Ключевое следствие пролонгации программы - уход с рынка атмосферы ажиотажного спроса. Это позволит покупателям спокойно выбирать из имеющихся вариантов, а застройщикам аккуратнее подходить к индексации цен, так как в некоторых районах они уже приблизились к уровням вторичного рынка", - сказал он.

Эксперты Дом.РФ отмечают также влияние льготной ипотеки на рост запуска новых проектов многоквартирного строительства в России, поскольку в августе - октябре темпы выхода новых проектов на рынок существенно (на 41%) превышали показатели прошлого года. "Продление программы до середины следующего года позволит застройщикам нарастить предложение и создаст задел для будущего роста вводов многоквартирного жилья в стране", - прогнозируют эксперты Дом.РФ.

Однако не все девелоперы поддерживают этот прогноз. "Может ускорить вывод на рынок новых очередей уже строящегося ЖК в рамках подготовленного продукта. Но с нулевой стадии, когда не выбран участок, нет концепции и проекта, информация о продлении льготной ипотеки не повлияет на принятие решения застройщика о новом строительстве", - полагает Ася Левнева.

Ряд экспертов предостерегает от наращивания объемов ипотеки, сравнивая ситуацию с ипотечным пузырем в США, повлекшим за собой мировой финансовый кризис. Однако банкиры отчитываются о низком уровне просроченной задолженности по ипотеке и указывают на более взвешенный подход к рискам - отсутствие кредитов по плавающим ставкам или без первого взноса. "Ипотека остается самым качественным сегментом кредитования физических лиц. Доля просроченной задолженности свыше 90 дней сохраняется на низком уровне (1,56%), в то время как по другим кредитам населения она превышает 8%", - отмечается в отчете Дом.РФ.

Покупка недвижимости сегодня несет иные, специфические риски, рассказала партнер Borenius Russia Арина Довженко. Так, при онлайн-покупке покупатель оказывается в уязвимой ситуации из-за понятия "добросовестный приобретатель". В спорной ситуации суды исходят из того, что о добросовестности приобретателя может свидетельствовать непосредственный осмотр приобретаемого имущества. С другой стороны, по ее словам, благодаря государственной поддержке ипотеки снизился риск банкротства застройщика.

Арина Довженко, партнер Borenius Russia:

"Можно выделить несколько категорий рисков, связанных с приобретением недвижимости. Первая - риски, связанные с онлайн-покупкой. Покупатель недвижимости обязан быть добросовестным и проявлять должную осмотрительность при покупке объекта недвижимости. Это означает, в частности, что он обязан удостовериться лично, владеет ли продавец фактически тем, что он продает. Суды исходят из того, что о добросовестности приобретателя может свидетельствовать непосредственный осмотр приобретаемого имущества.

Вторая - риски увеличения срока совершения сделки. Есть юридические действия, требующие личного присутствия - например, подача документов на государственную регистрацию. Стоит предусматривать в договорах альтернативных представителей на случай болезни покупателя или продавца. Кроме того, необходимо учитывать возможные изменения режимов работы государственных учреждений и МФЦ.

Третья категория - риски, связанные с возможным освобождением покупателя от ответственности. Если покупатель не смог выполнить свои обязательства из-за ограничительных мер (например, в период самоизоляции), он может быть освобожден судом от ответственности. Продавцам следует более внимательно проверять финансовое состояние покупателей.

Четвертая - риски, связанные с ростом смертности в ходе эпидемии. Эксперты ожидают рост числа так называемых "наследственных" квартир на вторичном рынке. Такие квартиры несут повышенный риск оспаривания сделок другими наследниками".

Надежда Калашникова, директор по развитию строительной компании Л1:

"Ипотечная программа "Господдержка 2020" сработала на "отлично". Люди поняли преимущества покупки квартиры, когда государство по существу субсидирует часть ее стоимости. Так, если раньше доля ипотечных сделок составляла в компании Л1 менее 40%, то сейчас она уже превышает 70%. Люди понимают, что купить готовую квартиру в хорошем месте в ипотеку под столь низкий процент - это очень выгодно, тем более, что действие ипотеки с государственной поддержкой ограничено по времени. Сейчас большинство квартир, приобретаемых в ипотеку, это объекты класса комфорт. В Петербурге средний чек такой покупки составляет около 6 млн рублей.

Причем привлекла эта программа не только тех, кому необходимо решать жилищный вопрос, но и инвесторов. Недвижимость во все времена оставалась "тихой гаванью" для российского инвестора, а в ситуации, когда можно приобрести ее под процент ниже инфляции, можно говорить о весьма выгодном вложении. За этот год стоимость квадратного метра в самом востребованном комфорт-классе увеличилась почти на 25% и, скорее всего, будет расти и дальше".

[**https://spb.plus.rbc.ru/news/5fda1ab67a8aa98e2e473281**](https://spb.plus.rbc.ru/news/5fda1ab67a8aa98e2e473281)

РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 17 декабря 2020

Вектор движения

Автор: Стрекалова Ульяна

РБК Петербург зафиксировал пять основных трендов, определивших ситуацию на петербургском рынке жилой недвижимости в 2020 году.

Ограничительные меры, введенные в связи с пандемией, подтолкнули строительную отрасль (один из самых консервативных сегментов экономики) к масштабной цифровизации. Всего за пару месяцев был совершен давно ожидавшийся переход от "бумажных" к полностью дистанционным сделкам по покупке жилья. РБК Петербург отметил еще несколько значимых трендов, определивших развитие рынка в уходящем году.

Заметное сокращение

В течение 2020 года предложение на рынке жилой недвижимости Петербурга и Ленобласти стремительно сокращалось. По данным аналитического центра ЦИАН, объем предложения по сравнению с концом прошлого года сократился на четверть. Сейчас в Ленинградской области в активной реализации находится 10,3 тыс. лотов (против 13,7 годом ранее), в Санкт-Петербурге число квартир и апартаментов в прайс-листах застройщиков снизилось с 35,9 тыс. в декабре 2019 года до 26,3 тыс. лотов в настоящее время.

По итогам года на рынок новостроек агломерации Санкт-Петербурга выйдет почти в два раза меньше новых квартир и апартаментов, чем в 2019 году, когда на рынок вывели 8,7 млн м2 жилья. Последний раз столь незначительный объем новых корпусов фиксировался в 2016 году, когда по итогам года продажи стартовали в корпусах с суммарной площадью 3,9 млн м2.

Цены выше

За 11 месяцев 2020 года средняя стоимость квадратного метра жилья в петербургских новостройках класса масс-маркет увеличилась почти на 25%, подсчитали в консалтинговом центре "Петербургская Недвижимость". В ноябре 2020 года средняя стоимость квадратного метра составила 142,9 тыс. рублей. Это абсолютный рекорд роста цен за все время существования современного рынка недвижимости, отмечают аналитики. В пригородах новое жилье подорожало на 20,3%, до 92,1 тыс. рублей. Основная фаза этого прироста, по оценкам аналитиков ЦИАН, пришлась на месяцы действия программы льготной ипотеки.

Участники рынка прогнозируют, что рост цен по итогам года может составить 26-28%. Для сравнения: рост цен на жилую недвижимость в прошлом году составил 5-6%. По данным Rusland SP, даже в районах ближайшего заКАДья цена метра в этом году перевалила за 100 тыс. рублей, что еще несколько лет назад казалось невероятным.

Земля нарасхват

Растущий спрос на жилье, подогреваемый падением курса рубля, низкими ставками по банковским депозитам и программой льготной ипотеки, заметно повлиял на конъюнктуру рынка земельных участков. Общий объем сделок в этой сфере с начала 2020 года, по данным Rusland SP, уже превысил результаты всего 2019 года в семь раз. По оценке КЦ "Петербургская Недвижимость", всего за три квартала 2020 года на земельном рынке Петербурга и пригородов купили 335 га земли под строительство 2,3 млн м2.

Отчасти повышение спроса на земельные участки связано с переходом строительной отрасли на проектное финансирование, отмечают эксперты. Однако главным фактором роста является стремление девелоперов обеспечить покупателей жилья предложением. Стоимость земли так же значительно выросла: в 2020 году средний рост цены квадратного метра будущих улучшений составил 84,5%, подсчитали в Rusland SP. В большей степени в цене выросли наиболее востребованные участки, расположенные в корректной зоне с разрешением на строительство. За них сейчас самая жесткая конкуренция среди застройщиков.

Ипотека греет рынок

Запущенная в апреле 2020 года программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья в новостройках по ставкам не выше 6,5% показала себя одной из самых эффективных мер поддержки отрасли жилищного строительства, отмечают аналитики ДОМ.РФ. Уже через два месяца после запуска программы спрос на рынке жилья восстановился, а число ипотечных кредитов в два раза превышает прошлогодние показатели. По оценкам ЦИАН, в Петербурге и Ленобласти до 65% всех сделок по покупке новой недвижимости проходит с использованием льготной ипотеки. В сентябре и ноябре доля сделок с участием заемных средств в Петербурге и вовсе достигла 77% и 82% соответственно, подсчитали эксперты Garnet. Средний срок ипотечного кредита в 2020 году составил 17,5 лет.

Динамика выдачи ипотечных кредитов в Петербурге за 9 месяцев 2020 года Ист. ДОМРФ

Электронные сделки

Ограничительные меры ускорили переход к заключению дистанционных сделок. Среди компаний, которые начали развивать онлайн-направление еще до пандемии, результаты оказались наиболее впечатляющими. Так, "Балтийская жемчужина" увеличила число удаленных сделок с 5-10% до 40%. В целом девелоперы отмечают рост популярности электронных сервисов: "Если раньше пробовались такие форматы достаточно вяло и в отношении только региональных покупателей, то сегодня они стали важным инструментом продаж", - подчеркивает директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп" Ольга Ульянова.

Денис Бабаков, коммерческий директор "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад":

"В этом году большинство изменений связаны с тем, что преподнесла нам пандемия. Санкт-Петербургу повезло, в отличие от Московского региона, и работы на строительных площадках не прекращались. Однако некоторое время застройщикам приходилось заниматься реализацией недвижимости только дистанционно. Таким образом, появились сервисы онлайн-продажи квартиры. Кстати, "Группа ЛСР" стала первой, кто осуществил сделку по продаже квартиры в режиме самоизоляции.

Пожалуй, сервис онлайн-продажи квартир никуда не уйдет, а только будет набирать обороты. Сегодня весь мир совершает покупки с помощью интернета, а 3D-туры по будущей квартире помогают клиентам с выбором. Также законодательная база совершенствуется с каждым днем, что позволяет делать приобретение жилья не только комфортным и доступным, но и еще абсолютно безопасным.

Конечно, существенное влияние на отрасль оказала льготная ипотека, которая дала возможность большему числу граждан улучшить свои жилищные условия. Почему-то многие считают, что это подарок девелоперам, но это не так. Да, за счет низких ипотечных ставок клиентская база девелоперов увеличилась в разы, но ведь дальше люди стали перед выбором: у кого и что покупать. Часть из них, довольно значительная, выбрала именно "Группу ЛСР".

Из-за пандемии все поняли, что мир уязвим и можно ожидать чего угодно. Но, несмотря на это, отрасль продолжит развиваться. Скорее всего, произойдет консолидация рынка".

Сергей Мохнарь, директор департамента развития ГК "ПСК":

"Если говорить о потребительской стороне строительной отрасли, то для Петербурга и области ключевую роль сыграла льготная ипотека с установленным, как в Москве, лимитом. В то время как в столице лимит по льготной ипотеке в 12 млн рублей, по большому счету, не представляет собой значительную сумму для покупки недвижимости, в Петербурге с таким кредитом есть где развернуться. Например, сегмент бизнес-класса в столице не предполагает какой-либо серьезный выбор до 20 млн рублей. А в Петербурге за те же 12 млн плюс 20%, как первый взнос, еще в середине года можно было выбирать жилье практически в Центральном районе. Конечно, выбор очень быстро сокращался. В том числе за счет москвичей, приобретавших в Северной столице недвижимость, что называется, на будущее. В нашем проекте "Новый Невский" мы зафиксировали рост интереса московской аудитории на 20%.

С точки зрения цифровизации технологическая составляющая строительства развивается эволюционно. Мы готовимся к внедрению BIM-технологий, но этот процесс требует серьезного развития кадровой базы и, следовательно, времени.

С точки зрения законодательства разработан проект приказа о границах исторического поселения города Санкт-Петербург. Речь идет о градоохранной зоне, строительство в которой регулируется довольно жестко, с детальным сохранением исторических панорам. Для нашего города это очень важный аспект. Ну и конечно - подготовка нового Генплана Петербурга, в котором уделено больше внимания транспортной инфраструктуре".

Андрей Кошкин, председатель совета директоров группы "ЯРД":

"Бизнес Санкт-Петербурга попал под влияние пандемии; изменились возможности, скорректированы приоритеты. Компании отказываются от непрофильных видов деятельности, более осознанно подходят к распределению средств. Как мы и прогнозировали полгода назад, возвращение бизнеса на "доковидный уровень" невозможно. Появившийся уникальный опыт заставил многих пересмотреть бизнес-модели, а рынок апартамент-отелей показал свою мобильность и возможность быстрого поиска новых статей доходности.

К концу 2020 года мы отмечаем существенное сокращение предложений на рынке апартаментов. Основная причина, разумеется, - текущая эпидемиологическая ситуация и связанная с ней неопределенность. Дефицит предложения, в свою очередь, приводит к росту цен, - в зависимости от сегмента апартаменты подорожали на 2-10%.

Помимо пандемии девелоперы получили новый вызов к концу года - заявление замминистра строительства и ЖКХ Никиты Стасишина об изменении статуса апартаментов и их приравнивание к жилой недвижимости. При этом более чем половина реализующихся объектов в Петербурге - сервисные апартаменты, созданные для арендного рынка, а не для постоянного проживания. На текущее время никаких изменений в законодательство не внесено, но громкие заявления колеблют и так достаточно молодой рынок апарт-отелей".

[**https://spb.plus.rbc.ru/news/5fda0fae7a8aa98a91233431**](https://spb.plus.rbc.ru/news/5fda0fae7a8aa98a91233431)

Коммерсантъ, Москва, 17 декабря 2020

Хлеба и жилищ

Авторы: Аминов Халиль, Мерцалов Александр

Доступность квартир упала вместе с доходами граждан

Рост цен на жилье в условиях снижения доходов населения впервые привел к снижению доступности квартир сразу в 16 из 17 российских агломераций. В дальнейшем возможности повышать стоимость в проектах у девелоперов будет немного, так как ажиотажный спрос почти реализован. Участники рынка ждут снижения средних цен в 2021 году, а некоторые из них видят в этом риск банкротства небольших девелоперов.

По итогам третьего квартала доступность жилья сократилась в 16 из 17 российских агломераций относительно конца 2019 года. Такой вывод в своем исследовании делает фонд "Институт экономики города" (ИЭГ). По расчетам аналитиков, средний коэффициент доступности жилья (срок, за который семья из трех человек условно может накопить на квартиру, откладывая при этом весь свой доход по данным Росстата) вырос на 0,4 пункта, до 2,6 года. По оценкам фонда ИЭГ, самая низкая доступность жилья - в Санкт-Петербургской агломерации (4,8 года), в Московской и Владивостокской - 4,3 года. Проще всего купить квартиру в Краснодарской агломерации, где коэффициент доступности - 1,9 года. Этот регион стал единственным, где значение не выросло.

Исполнительный директор фонда ИЭГ Татьяна Полиди отмечает, что снижение доступности жилья единовременно практически во всех агломерациях произошло впервые. Она связывает это с повышением цен со стороны застройщиков, которое произошло на фоне снижения доходов населения. Эксперт поясняет, что исторически до 2008 года доходы и цены на жилье росли параллельно, в среднем на 7% и 10% в год соответственно. Затем застройщики изменили финансовую модель, стремясь заработать на увеличении объемов строительства, а цены корректировались в основном только инфляционно. Доступность росла, достигнув пика в конце 2019 года, рассказывает она.

В 2020 году, по словам госпожи Полиди, на жилищное строительство начали влиять спекулятивные факторы: снижение ставок по ипотеке и банковским вкладам заставило население стремиться переложить деньги в недвижимость. Эксперт напоминает, что в прошлом году отрасль перешла на проектное финансирование и в некоторых агломерациях застройщики смогли переложить увеличившиеся издержки в цены. По оценкам ЦИАН, средняя стоимость новостроек в 16 крупнейших городах России за минувший год увеличилась на 14,1%, до 88,1 тыс. руб. за 1 кв. м. На вторичном рынке цены выросли на 9,2%, до 81,9 тыс. руб.

Татьяна Полиди сомневается, что возможность повышать цены у застройщиков сохранится из-за падения доходов населения, но динамика цен в 2021 году будет сильно зависеть от действий властей. "Сама по себе доступность жилья неминуемо приведет к сокращению спроса, которое выльется в снижение объема строительства, но, учитывая поставленную задачу сдавать не менее 120 млн кв. м в год, вполне возможно, что застройщики будут вынуждены снижать цены", - рассуждает она.

В аппарате вице-премьера Марата Хуснуллина уверены, что в перспективе пик спроса будет пройден, а цены радикально расти не будут. Появление новых проектов в последние месяцы может говорить о дальнейшем росте предложения и увеличении доступности жилья, добавили там. Но гендиректор VSN Realty Яна Глазунова отмечает, что в случае, если льготное кредитование все же будет остановлено, вывод новых проектов и объем предложения жилья неминуемо снизятся, особенно в Москве. В целом, по ее прогнозам, в следующем году квартиры могут подорожать на 7-10%.

Директор по маркетингу Lexion Development Алексей Лухтан не исключает, что спрос на жилье в 2021 году снизится: за всплеском обычно следует стагнация. Снизить риски, по его мнению, девелоперы попытаются через различные акции и скидки. Этот инструмент консультанты традиционно называют непрямым снижением цен.

Заместитель гендиректора MR Group Ирина Дзюба соглашается, что ждать ажиотажа в следующем году не стоит: доходы населения не растут, а закредитованность уже достаточно высокая. Татьяна Полиди опасается, что в условиях кризиса пережить снижение цен смогут только крупные игроки, а для небольших компаний вырастет риск банкротства. Но гендиректор Рейтингового агентства строительного комплекса Николай Алексеенко считает, что банкротства возможны только в случае тех компаний, которые даже в условиях льготной ипотеки имеют серьезные проблемы с реализацией.

**Похожие сообщения:**

[**Ассоциация инвесторов Москвы (aiminvest.ru), Москва, 17 декабря 2020, Доступность квартир упала вместе с доходами граждан**](http://aiminvest.ru/new/?link=3756)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 17 декабря 2020, Доступность квартир в России упала вместе с доходами граждан**](https://www.tatre.ru/articles_id21518)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 17 декабря 2020, Доступность квартир упала вместе с доходами граждан**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/dostupnost-kvartir-upala-vmeste-s-dohodami-grajdan)

[**Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 17 декабря 2020, Доступность квартир упала вместе с доходами граждан**](https://sia.ru/?section=484&action=show_news&id=406972)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 17 декабря 2020, Хлеба и жилищ // Доступность квартир упала вместе с доходами граждан**](https://theworldnews.net/ru-news/khleba-i-zhilishch-dostupnost-kvartir-upala-vmeste-s-dokhodami-grazhdan)

[**Коммерсантъ (kommersant.ru), Москва, 17 декабря 2020, Хлеба и жилищ**](https://www.kommersant.ru/doc/4616535)

Российская газета # Москва, Москва, 17 декабря 2020

Ключи от долгостроя

Автор: Мелешенко Александр

Более 2,7 тысячи обманутых дольщиков справили новоселье в Москве

Несмотря на пандемию и остановившиеся весной на месяц стройки, Москве в этом году удалось не допустить появления новых обманутых дольщиков и существенно сократить число старых. В общей сложности долгожданные ключи за год получили более 2,7 тысячи дольщиков. Об этом рассказала председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова.

Она призналась, что в начале года самым проблемным вопросом отрасли казался переход жилищного строительства на эскроу-счета - этот процесс начался в прошлом году и идет до сих пор. Однако с началом пандемии пришлось решать совсем другие проблемы - работать над тем, чтобы новые жилые дома росли, несмотря на коронавирус и вызванные им ограничения.

В итоге строители сейчас вышли на 80-процентную мощность по сравнению с периодом до карантина.

"Проблемы, конечно, еще остаются. В частности, на стройках не хватает рабочей силы из-за недостатка трудовых мигрантов и закрытых границ. Но постепенно это решается - в частности, становится больше рабочих из российских регионов", - объяснила Пятова.

Обманутые дольщики в этом году въехали в 26 домов в шести проблемных жилых комплексах - "Спортивный квартал", "Марьино Град", "Царицыно", "Борисоглебское", "Sky House" и многоэтажка в Новых Черемушках, кв. 10С, корп. 8. Самым заметным можно назвать "Царицыно" - в крупнейшем городском долгострое в этом году ввели в эксплуатацию все дома первой очереди. "Завершить строительство второй очереди планируем в конце следующего года, пока все идет по графику", - отмечает Пятова.

Этот долгострой, как и многие другие, город достраивает своими силами - за бюджетные деньги и с помощью городского застройщика. Всего таким образом столица работает сейчас с 14 долгостроями, еще 12 проектов строят новые инвесторы. Они взялись достроить дома после предыдущих застройщиков в обмен на земельные участки и другие преференции. Всего в городе остается чуть меньше 11,5 тысячи обманутых дольщиков, все они должны получить ключи не позднее 2023 года.

**Похожие сообщения:**

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 16 декабря 2020, С начала года в Москве восстановлены права свыше 2,7 тыс. дольщиков**](https://theworldnews.net/ru-news/s-nachala-goda-v-moskve-vosstanovleny-prava-svyshe-2-7-tys-dol-shchikov)

[**Российская газета. ЦФО (rg.ru), Белгород, 16 декабря 2020, С начала года в Москве восстановлены права свыше 2,7 тыс. дольщиков**](https://rg.ru/2020/12/16/reg-cfo/s-nachala-goda-v-moskve-vosstanovleny-prava-svyshe-27-tys-dolshchikov.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 декабря 2020, С начала года в Москве восстановлены права свыше 2,7 тыс. дольщиков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242512376)

Иркутская торговая газета (irktorgnews.ru), Иркутск, 17 декабря 2020

Встречая 2021-й: поменьше иллюзий

Автор: Семенец Анна

Даже когда наша страна выйдет из ковидного кризиса, ситуация в экономике все равно будет хуже, чем в 2014 году.

Мы вошли в коронавирусный кризис, не выйдя из предыдущего. Российская экономика так и не восстановилась после спада, начавшегося в 2015 году. Ни инвестиции, ни доходы населения и потребление, ни объемы жилищного строительства так и не вернулись к уровню 2014 года, а пандемия запустила новую волну кризиса. Об этом заявила профессор МГУ, директор региональной программы Независимого института социальной политики Наталья Зубаревич на конференции "Российские реалии: государство, социум, гражданское общество", организованной Сахаровским центром, Мемориалом и Левада-Центром.

Промышленность

"Ковид ударил по всем отраслям, хотя сначала это не очень читалось. Мне было понятно, когда весной начался карантин, что будут огромные проблемы у сектора услуг. Но я недооценила влияние пандемии на российскую индустрию", - отметила Зубаревич.

По ее словам, когда во всем мире стали вводить связанные с коронавирусной пандемией ограничения, спрос на продукцию российского экспорта упал. Добывающая промышленность с января по октябрь просела на 6,5%. "Индустрии трудно адаптироваться к резко сжавшемуся спросу. Сильнее всего просели регионы, которые производят либо сырье, либо продукцию первого передела. Мягче проходят кризис регионы обрабатывающей промышленности, за исключением автопрома, где спрос начал сжиматься еще раньше", - отметила Зубаревич.

Итак - промышленный кризис в России есть, резюмирует эксперт. Более того, есть подозрение, что Россия входит во вторую его волну. "После небольшого улучшения ситуации в августе уже в сентябре спад усилился", - объяснила она.

Наталья Зубаревич

Инвестиции

Пандемия ударила и по инвестициям, которые так и не восстановились с кризиса 2015 года. "Треть всех инвестиций в России сейчас концентрируются в Московской агломерации и Тюменской области. Ковид лишь усугубил стягивание инвестиций в эти две части страны. Куда идут деньги, там и развитие", - отметила Зубаревич.

Строительство

Просевший рынок жилья тоже успел восстановиться только до минус 8%. Но в 2020 году спад был связан не только и не столько с коронавирусом. Он начался с января, еще до пандемии, потому что в 2019 году люди напокупали жилья, боясь подорожания при введении эскроу-счетов. "Однако к октябрю по рынку жилья мы вышли на минус 1%. Как удалось этого достичь? С сентября статистика считает не только ввод многоквартирного жилья, но и дачные дома. Всегда можно улучшить статистику, немножко подремонтировав методологию", - отметила эксперт.

Сильный спад в секторе жилищного строительства произошел в Москве - на 11%, Московской области - на 22%. "На этот спад наложилось решение властей помочь девелоперам и снизить ставку по ипотеке. Народ побежал брать новые жилищные кредиты, но объем-то жилья снизился. В результате мы встречаем вторую волну пандемии растущими ценами на жилье. Людям, которые и так в ковид потеряли в доходах, мы сделали подарок. Хотели поддержать строительный сектор, но заплатили за это решение люди", - подчеркнула Зубаревич.

Розничная торговля

До пандемии не вышла из кризиса и розничная торговля: к 2020 году уровень потребления просел на 8% по сравнению с 2014 годом. "Самоизоляция закончилась, и к июлю спад потребления составил уже минус 2% к 2014 году. Но потолок платежеспособного спроса не позволяет населению даже восстановить объемы в рознице. И эта ситуация с нами надолго", - полагает эксперт.

Услуги

В сфере платных услуг все еще печальнее. "До июня был чудовищный спад. К сентябрю ситуация как-то восстановилась до минус 12%, но в октябре платные услуги снова просели до минус 13%. Боюсь, что ноябрь покажет цифры еще хуже. И быстрого выхода из этой ситуации не просматривается", - отметила Зубаревич.

Занятость

Рынок труда отреагировал на пандемию резким ростом неполной занятости на крупных и средних предприятиях. По словам Зубаревич, людей сажают на тариф или отправляют в отпуск без сохранения содержания. Впервые неполную занятость стали использовать не привычные индустриальные предприятия, а сектор рыночных услуг, ритейл. "Государство пообещало: если компании не будут увольнять людей, им закроют часть кредитов, выдадут гранты на зарплаты. Этой возможностью воспользовались. Поэтому сейчас неполная занятость в России уже не такая острая проблема, как это было во втором квартале 2020 года", - отметила эксперт.

"Еще один канал адаптации, за который я хвалю власти, - резко изменившаяся политика в сфере зарегистрированной безработицы. Пособия подняли до прожиточного минимума, упростили регистрацию, благодаря чему зарегистрироваться в качестве безработных смогли 3,7 млн человек, то есть, почти 5% экономически активного населения. Такого не было никогда. Помогли всем, в том числе тем, кто терял работу в крупных городах. На биржу пошли и занятые в секторе услуг. Вопрос в том, хватит ли у чиновников терпения дотянуть эту политику хотя бы до конца календарного года", - считает эксперт.

Доходы

По уровню доходов населения из прошлого кризиса Россия тоже не вышла. "С 2014 по 2018 год доходы упали на 8%. На 1% "подрихтовали" статистику в 2019 году. В итоге мы входили в ковидный кризис с доходами населения на 7% ниже, чем в 2014 году", - высказала мнение Зубаревич.

Во втором квартале 2020 года доходы населения рухнули на 8%, в третьем квартале произошел спад по реальным доходам на 4%, по реальным располагаемым - на 5%.

"Выхода из этого кризиса не произошло и не могло произойти", - считает эксперт.

По ее словам, спад по доходам был бы еще сильнее, если бы россиянам не добавили два раза по 10 тысяч рублей - пособия на ребенка. "Уровень бедности увеличился с 18 до 20 млн человек. В 2014 году мы уже сталкивались с показателем бедности в 13,5%. Но детская бедность оказалась больше 20%. То есть - каждый пятый ребенок в стране живет в бедной семье. Хорошо, что людям выдали детские пособия. Вопрос только в том, почему только два раза и почему осенью эти меры не рассматривались вообще, хотя идет вторая волна пандемии и доходы людей не растут", - отметила Зубаревич.

Региональные бюджеты

Самая удивительная история текущего кризиса, по словам эксперта, касается бюджета. "С апреля по июнь бюджеты регионов недополучили больше 0,5 трлн рублей: налог на прибыль упал на 27%, налог на доходы физлиц - на 10%. Если брать все доходы бюджетов, которые регионы зарабатывают сами, они просели на 20%. Хотя, в целом по году, если брать в расчет не только карантинные месяцы, падение собственных доходов региональных бюджетов кажется не таким сильным - 5%. В то же время, общий рост доходов составил 5%. Почему так произошло, если собственные доходы регионов упали?

Случилась невероятная по масштабам помощь из федерального бюджета. В этом году трансферты выросли на 56%. Субъекты получили из казны 1 трлн рублей. Регионам очень сильно помогли", - считает Зубаревич.

Правда, одним регионам почему-то помогли больше, чем другим. Где-то помощь из федерального бюджета даже не компенсировала падения собственных доходов: Коми, Архангельская и Астраханская области. "За что им недодали денег? Это ведь не богатые регионы. При этом у Чечни потерь в пандемию не было вообще, но ей докинули из федеральной казны 19 млрд рублей", - отметила эксперт.

По ее словам, критерии, ко которым регионам давали денег, стали еще менее прозрачны, чем раньше.

При этом, несмотря на колоссальную помощь из федерального бюджета, расходы регионов в целом выросли на 17%, а доходы - только на 5%. Зубаревич считает, что к концу года дефицит региональных бюджетов будет явно больше, если федералы не добавят очередной транш. "Как же так вышло: помогали-помогали, а денег все равно не хватило? Дело в том, что каждый регион обязан отчитываться по нацпроектам. И большая доля помощи шла в виде целевых субсидий на выполнение нацпроектов. Более того, на это регионам приходилось добавлять и свои деньги. В результате мы, скорее всего, получим дополнительный виток роста долга регионов", - отмечает эксперт.

Прогнозы

Сектор рыночных услуг в сложившихся условиях будет восстанавливаться медленно, считает Зубаревич. В 2021 году Россию ждет череда банкротств малого и среднего бизнеса. Этого не происходит сейчас только потому, что МСП отложили обязательные платежи и часть налогов. "Будет ли поддержка бизнеса во вторую волну короны, не понимает никто. Откладывание становится главным инструментом властей в борьбе с ковидным кризисом", - считает Зубаревич.

Затягивается спад экспортной промышленности, что несет уже риски для более развитых и богатых регионов. Непрозрачные критерии помощи из федеральной казны еще больше усилят лоббизм в выбивании денег.

"Населению помогли слабо, малому и среднему бизнесу помогли слабо. В результате, Россия будет очень медленно выходить из этого кризиса. Конечно, Москва справится быстрее. У нее есть возможности и ресурсы стимулировать восстановление экономики, в отличие от остальных регионов страны. Но здесь важно помнить: даже если нам скажут, что мы вернулись к доковидным показателям, держите в голове, что эти показатели все равно ниже уровня 2014 года", - отметила Зубаревич.

[**https://irktorgnews.ru/klimat-nashego-biznesa-kommentarii/vstrechaya-2021-y-pomenbshe-illyuziy**](https://irktorgnews.ru/klimat-nashego-biznesa-kommentarii/vstrechaya-2021-y-pomenbshe-illyuziy)

**Похожие сообщения:**

[**Newsland (newsland.com), Москва, 17 декабря 2020, 2021-й станет для России годом разбитых надежд**](https://newsland.com/community/4765/content/2021-i-stanet-dlia-rossii-godom-razbitykh-nadezhd/7288900)

[**Одна строка (odnastroka.ru), Москва, 17 декабря 2020, 2021-й станет для России годом разбитых надежд**](https://odnastroka.ru/politics/165790-2021-y-stanet-dlya-rossii-godom-razbityh-nadezhd.html)

[**БезФормата Иркутск (irkutsk.bezformata.com), Иркутск, 17 декабря 2020, Встречая 2021-й: поменьше иллюзий**](https://irkutsk.bezformata.com/listnews/vstrechaya-2021-y-pomenshe-illyuziy/89741674/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 17 декабря 2020, Встречая 2021-й: поменьше иллюзий**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242520581)

[**Newsrk.ru, Москва, 17 декабря 2020, 2021-й станет для России годом разбитых надежд**](http://newsrk.ru/news/519805-2021-y-stanet-dlya-rossii-godom-razbityih-nadezhd.html)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020

Игра в ножички

Автор: Кузнецова Мария

На земельном рынке Петербурга явное оживление: общий объем сделок за три квартала 2020 года в семь раз превысил результаты всего 2019-го. Этому способствовали завершение текущих девелоперских проектов, рост цен на недвижимость и увеличение спроса на нее на фоне кризиса. Несмотря на пополнение портфеля, компании продолжают искать наделы для дальнейшей реализации.

По данным Rusland SP, за первые три квартала текущего года общий объем сделок на земельном рынке в натуральном объеме уже превысил результаты 2019 года в семь раз. В Colliers International посчитали, что за девять месяцев девелоперы приобрели 223 га на общую сумму $373,2 млн, что более чем в два раза превышает результаты аналогичного периода прошлого года. "На этих участках суммарно можно возвести более 1,5 млн кв. м жилья", - замечает генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге Андрей Косарев.

Земельный банк, в частности, пополнили группа RBI, "ЮИТ Санкт-Петербург", Setl Group, Bonava, ГК "Альфа Фаберже", Legenda Intelligent Development, ГК "Красная стрела", AAG, "Ленстройтрест", Sun Development, группа "Аквилон" и "Группа ЛСР". Последняя совершила крупнейшую сделку на земельном рынке Петербурга за последние годы, купив почти за 3 млрд рублей 143 га на намыве Васильевского острова, где к 2034 году планирует построить около 2 млн кв. м жилья.

На фоне ажиотажа

В прошлом году объем сделок с земельными участками значительно снизился, поскольку некоторые застройщики уже сформировали пул проектов в 2018-м, а некоторых сдерживала новая финансовая модель: из-за перехода на эскроу-счета доходность объектов заметно снизилась. "В 2019 году девелоперы оказались в сложной ситуации: в новых проектах затраты выросли в среднем на 10-15%, тогда как цены на жилье находились на прежнем уровне, а собственники земельных участков были не склонны продавать землю дешевле. В результате доходность получалась либо крайне низкая, либо отрицательная", - констатирует господин Косарев.

Но покупка новых участков - обязательный процесс для планомерного развития компаний, и сложившаяся в 2020 году ситуация этому способствовала: рост цен на первичную недвижимость на фоне льготной ипотеки значительно улучшил финансовую модель новых проектов. "Большой объем сделок с земельными участками сейчас связан с тем, что отладился механизм эскроу-счетов, проектного финансирования, он стал понятен банкам и девелоперам", - полагает генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков.

Некоторые девелоперы приблизились к завершению строительного цикла по текущим проектам, после чего застройщику нужно приступать к новому, чтобы мощности были постоянно загружены. "К тому же все потрясения этого года и льготная ипотека вызвали высокий спрос на недвижимость, который привел к значительному вымыванию предложения жилья, что также стимулирует девелоперов покупать новые участки", - добавляет господин Пашков. По словам руководителя консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (Setl Group) Ольги Трошевой, во втором квартале на фоне снижения общей бизнес-активности было зафиксировано небольшое падение спроса, но в третьем и четвертом кварталах сделки снова стали активно заключаться.

Широкий выбор

По мнению опрошенных BG экспертов, около 90% сделок приходится на участки до 15 га. Средняя площадь, если исключить покупки самых масштабных лотов, составит около 3 га. "Преимущественно - в границах Петербурга. Максимальным спросом пользуются те, что расположены в "сером поясе", в статусных локациях, тяготеющих к центру города", - уточняет госпожа Трошева.

Андрей Косарев с коллегой солидарен и добавляет, что если в 2019 году и в первой половине 2020-го было зафиксировано снижение интереса застройщиков к освоению крупных площадок, участкам, расположенным за КАД, и площадкам с неготовой разрешительной документацией, то сейчас спектр поиска значительно расширился. "Застройщики готовы приобретать даже участки, требующие внесения изменений в Генплан и ПЗЗ. Например, "Группа ЛСР" объявила о планах создать и освоить 143 га на намыве Васильевского острова, а компания КВС намерена приобрести почти 200 га в Пушкинском районе Петербурга", - говорит он.

Партнер Rusland SP Андрей Бойков вместе с тем настаивает, что основной спрос составляют точечные проекты до 50 тыс. кв. м жилья в черте города. "На участки за КАД спрос, конечно, есть, однако в последние несколько лет он сильно сократился. В первую очередь девелоперы ищут проекты в корректной зоне с градостроительными документами. Такие участки охотно финансируют банки, и они позволяют максимально быстро выйти на стройку", - добавляет он.

Кредитные программы

С целью снизить долю собственных средств девелоперов на начальном этапе проекта банки начали вводить кредитные программы, в частности, по финансированию приобретения новых площадок, а также разработки и получения проектной документации. Сбербанк, например, предлагает проектный бридж-кредит, финансируя начальные этапы жилищного строительства, в том числе приобретение прав на землю или проектных компаний и расходы на разработку исходно-разрешительной документации. Также существует мезонинное финансирование, то есть замещение собственных средств, возмещение ранее понесенных затрат, приобретение новых площадок с регрессом на действующие и новые кредитуемые проекты, финансирование под залог будущей прибыли или построенного жилья. "Известно, что первая сделка по мезонинному финансированию была закрыта в апреле 2019 года", - говорит госпожа Трошева.

Больше, не меньше

В ближайшей перспективе эксперты ожидают еще больший рост инвестиций в участки для жилого девелопмента. "Во-первых, пандемия не оказала значительного влияния на рынок первичного жилья, оно было с лихвой компенсировано монетарными факторами, такими как снижение доходности вкладов и облигаций, налогообложение депозитов и, конечно, введение льготной ипотеки", - объясняет господин Косарев. Во-вторых, расходы, связанные с переходом на эскроу-счета, уже заложены в бизнес-модель тех девелоперов, которые работают на рынке. В-третьих, снижение ключевой ставки сделало для застройщиков более доступным и проектное финансирование. Господин Косарев предполагает, что основной интерес девелоперов, несмотря на возвращение крупных greenfield-проектов, будет сконцентрирован в районе "серого пояса", где по-прежнему много предприятий с земельными участками, достаточными, чтобы обеспечить участников рынка работой на долгие годы вперед.

Большая часть застройщиков заявляет, что находится в поиске новых пятен под строительство. Генеральный директор группы "Аквилон" Виталий Коробов отмечал в интервью "Ъ", что компания вынуждена мониторить практически все, что выставляется или не выставляется на продажу, так как земельные участки с полученной разрешительной документацией в Петербурге можно пересчитать по пальцам. По итогам трех кварталов "Аквилон" пополнил портфель проектов на 200 тыс. кв. м при намеченном бенефициарами плане в 300 тыс. "квадратов", поэтому до конца года можно ожидать закрытия сделок по приобретению участков под строительство еще 100 тыс. кв. м жилой недвижимости.

О намерении потратить от 5 до 7 млрд рублей на приобретение земельных участков совместно с банками-партнерами в этом году объявил президент и владелец группы RBI Эдуард Тиктинский, подчеркнув, что хороших участков в городе не так много, а продавцы становятся более сговорчивыми, чтобы зафиксировать сделки.

"Заключение сделки - длительный процесс, поэтому ожидается, что в 2021 году активность застройщиков останется на достаточно высоком уровне", - полагает Ольга Трошева. По ее мнению, устоявшихся схем по приобретению земельных участков на рынке не сформировалось и они по-прежнему зависят от личных договоренностей участников - продавца, покупателя и банка, предоставляющего проектное финансирование.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4613840**](http://www.kommersant.ru/doc/4613840)

Сайт г. Аксай (aksay-gorod.ru), Аксай (Ростовская обл.), 16 декабря 2020

Аксайский район занял второе место по количеству дольщиков

Всего по Ростовской области в ноябре зарегистрировано на 115.89% больше договоров по сравнению с прошлым годом. Об этом сообщает Росреестра по Ростовской области. Согласно этим данным, более 66% всех сделок совершалось с открытием эскроу-счетов, призванных обезопасить дольщиков от возможных проблем с застройщиками.

Первое место, что логично, в рейтинге занял Ростов-на-Дону, здесь заключили 3022 договора. На втором месте Аксайский район - 149 договоров. Третье место у Батайска с 74 договорами.

В публикации отмечается, что квартиры на первичном рынке пользуются все большей популярностью, а Аксай и Батайск входят в число лидеров в регионе по объему вводимого малоэтажного жилья.

[**http://aksay-gorod.ru/news/2020-12-16-4693**](http://aksay-gorod.ru/news/2020-12-16-4693)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 декабря 2020, Аксайский район занял второе место по количеству дольщиков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242514935)

[**Gorodskoyportal.ru/rostov, Ростов-на-Дону, 16 декабря 2020, Аксайский район занял второе место по количеству дольщиков**](http://gorodskoyportal.ru/rostov/news/news/66590442/)

Российская гильдия управляющих и девелоперов (rgud.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020

Компания Modulbau совместно с НИУ ВШЭ запустила калькулятор экономической эффективности для девелоперов

Уникальный инструмент разработан Институтом налогового менеджмента и экономики недвижимости НИУ ВШЭ (ИНМиЭН НИУ ВШЭ) и Modulbau. Он позволяет рассчитать и обосновать, насколько сократятся затраты при внедрении сантехнических модулей вместо строительного исполнения санузла с отделкой на площадке.

"Калькулятор экономической эффективности представляет собой систему, которая позволяет рассчитать экономическую выгоду для девелопера, внедряющего prefab-технологии, в частности, наши сантехнические модули", - рассказывает Демид Костерев, основатель компании Modulbau.

В качестве базы для расчетов использованы усредненные данные нескольких десятков девелоперских проектов в сферах жилой и коммерческой недвижимости, реализованных при участии экспертов ИНМиЭН НИУ ВШЭ, и тех, где непосредственно была задействована компания Modulbau.

Удобный и понятный интерфейс прост в использовании. Необходимо ввести параметры своего объекта, использовать те значения вероятности наступления рисков, которые по умолчанию заложены в калькуляторе, или свою оценку стоимости и вероятности. В итоге формируется подробный PDF-отчет об экономическом потенциале внедрения технологии для конкретного проекта. Данную информацию удобно передавать как в планово-экономические отделы, так и инвесторам или акционерам компании.

Калькулятор состоит из расчетных блоков. По итогам анализа инструмент посчитает величину сокращения затрат в процентах (%) и денежных единицах (руб.) по каждому разделу. В ходе исследования получены интересные цифры при расчете проекта на 1000 санузлов: применение готовых сантехнических модулей, снижает проектные и строительные риски в 12 раз, финансовые затраты на контроль качества в 4 раза, на логистику в 5 раз, а на управление процессами утилизации почти в 40 раз!

Период с июля прошлого года и до сегодняшнего дня оказался стрессовым для всей строительной отрасли. Здесь и переход на проектное финансирование и эскроу, и коронакризис со всеми вытекающими: приостановка строек в связи с пандемией, дефицит рабочей силы, нарушение производственных цепочек и т.д. В этих условиях задачи по сокращению сроков и снижению себестоимости строительства становятся критически важными для девелоперов. Строить быстрее без потери качества позволяют prefab-технологии. Теперь легко и наглядно просчитать потенциал выгоды от их применения можно с помощью калькулятора экономической эффективности. Начать тестировать инструмент можно по ссылке.

[**https://rgud.ru/press-releases/kompaniya-modulbau-sovmestno-s-niu-vshe-zapustila-kalkulyator-ekonomicheskoy-effektivnosti-dlya-deve/**](https://rgud.ru/press-releases/kompaniya-modulbau-sovmestno-s-niu-vshe-zapustila-kalkulyator-ekonomicheskoy-effektivnosti-dlya-deve/)

**Похожие сообщения:**

[**Строительный эксперт (ardexpert.ru), Москва, 17 декабря 2020, Компания Modulbau совместно с НИУ ВШЭ запустила калькулятор экономической эффективности для девелоперов**](https://ardexpert.ru/article/19657)

[**ИА Росинформбюро (rosinform.ru), Москва, 17 декабря 2020, Компания Modulbau совместно с НИУ ВШЭ запустила калькулятор экономической эффективности для девелоперов**](http://www.rosinform.ru/feed/531347-kompaniya-modulbau-sovmestno-s-niu-vshe-zapustila-kalkulyator-ekonomicheskoy-effektivnosti-dlya-developerov/)

[**Пресс-релизы Dp.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020, Modulbau совместно с НИУ ВШЭ запустила калькулятор экономической эффективности для девелоперов**](https://www.dp.ru/a/2020/12/17/modulbau_sovmestno_s_niu/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020, Для девелоперов запустили калькулятор экономической эффективности**](https://stnews.ru/rossiya/84623-dlya-developerov-zapustili-kalkulyator-ekonomicheskoy-effektivnosti.html)

Os57 (os57.ru), Москва, 16 декабря 2020

Компания Modulbau совместно с НИУ ВШЭ запустила калькулятор экономической эффективности для девелоперов

Автор: Холкин Дмитрий

Уникальный инструмент разработан Институтом налогового менеджмента и экономики недвижимости НИУ ВШЭ ( ИНМиЭН НИУ ВШЭ) и Modulbau. Он позволяет рассчитать и обосновать, насколько сократятся затраты при внедрении сантехнических модулей вместо строительного исполнения санузла с отделкой на площадке.

" Калькулятор экономической эффективности представляет собой систему, которая позволяет рассчитать экономическую выгоду для девелопера, внедряющего prefab-технологии, в частности, наши сантехнические модули", - рассказывает Демид Костерев, основатель компании Modulbau.

В качестве базы для расчетов использованы усредненные данные нескольких десятков девелоперских проектов в сферах жилой и коммерческой недвижимости, реализованных при участии экспертов ИНМиЭН НИУ ВШЭ, и тех, где непосредственно была задействована компания Modulbau.

Удобный и понятный интерфейс прост в использовании. Необходимо ввести параметры своего объекта, использовать те значения вероятности наступления рисков, которые по умолчанию заложены в калькуляторе, или свою оценку стоимости и вероятности. В итоге формируется подробный PDF-отчет об экономическом потенциале внедрения технологии для конкретного проекта. Данную информацию удобно передавать как в планово-экономические отделы, так и инвесторам или акционерам компании.

Калькулятор состоит из расчетных блоков. По итогам анализа инструмент посчитает величину сокращения затрат в процентах (%) и денежных единицах (руб.) по каждому разделу. В ходе исследования получены интересные цифры при расчете проекта на 1000 санузлов: применение готовых сантехнических модулей, снижает проектные и строительные риски в 12 раз, финансовые затраты на контроль качества в 4 раза, на логистику в 5 раз, а на управление процессами утилизации почти в 40 раз!

Период с июля прошлого года и до сегодняшнего дня оказался стрессовым для всей строительной отрасли. Здесь и переход на проектное финансирование и эскроу, и коронакризис со всеми вытекающими: приостановка строек в связи с пандемией, дефицит рабочей силы, нарушение производственных цепочек и т.д. В этих условиях задачи по сокращению сроков и снижению себестоимости строительства становятся критически важными для девелоперов. Строить быстрее без потери качества позволяют prefab-технологии. Теперь легко и наглядно просчитать потенциал выгоды от их применения можно с помощью калькулятора экономической эффективности.

[**https://os57.ru/kompaniya-modulbau-sovmestno-s-niu-vshe-zapustila-kalkulyator-ekonomicheskoj-effektivnosti-dlya-developerov/**](https://os57.ru/kompaniya-modulbau-sovmestno-s-niu-vshe-zapustila-kalkulyator-ekonomicheskoj-effektivnosti-dlya-developerov/)

**Похожие сообщения:**

[**RELRUS (relrus.ru), Москва, 16 декабря 2020, Компания Modulbau совместно с НИУ ВШЭ запустила калькулятор экономической эффективности для девелоперов**](https://relrus.ru/420416-kompanija-modulbau-sovmestno-s-niu-vshje-zapustila-kalkuljator-jekonomicheskoj-jeffektivnosti-dlja-developerov.html)

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 16 декабря 2020, Компания Modulbau совместно с НИУ ВШЭ запустила калькулятор экономической эффективности для девелоперов**](https://moskva.bezformata.com/listnews/modulbau-sovmestno-s-niu-vshe/89736676/)

Брянская губерния (guberniya.tv), Брянск, 16 декабря 2020

На счетах брянских дольщиков скопились 3,3 млрд рублей

Для покупки жилья жители Брянской области активно пользуются счетами эскроу. За 10 месяцев 2020 года в регионе открыт 1071 такой специальный счет, и только за октябрь их число увеличилось в 1,2 раза. На них хранятся деньги участников долевого строительства до тех пор, пока дома не будут достроены, сданы в эксплуатацию, а жильцы получат свои квадратные метры. Только после этого деньги с эскроу счетов отправляются застройщику.

Общий объем средств на счетах к началу ноября 2020 года составил 3,3 млрд рублей, средний остаток на одном счете достиг 3 млн рублей, сообщили в брянском отделении Банка России.

Механизм финансирования долевого жилищного строительства, когда целевые средства граждан хранятся в банках на специальных счетах эскроу, стартовал больше года назад и продолжает набирать обороты.

Управляющий брянском отделении Банка России Виктор Мартьянов напомнил, что средства, размещенные на счетах эскроу, страхуются Агентством по страхованию вкладов в размере всей суммы, размещенной на счете, но не более 10 млн рублей.

По состоянию на 1 ноября 2020 года в Брянской области "раскрыто" 174 счета. С них поступили средства застройщику после сдачи жилья в эксплуатацию. Общая сумма денег, которая уже перешла в распоряжение строительных компаний, составила 1,2 млрд рублей.

[**http://www.guberniya.tv/news/0/in/3/0/24305/**](http://www.guberniya.tv/news/0/in/3/0/24305/)

РИА Время Н (vremyan.ru), Нижний Новгород, 16 декабря 2020

Проблема обманутых дольщиков исчезнет в Нижегородской области через 2 года

Автор: Суханов Александр

По всем проблемным долгостроям или уже начались работы, или есть юридические решения и понимание, как двигаться дальше.

Ежегодная пресс-конференция президента Владимира Путина состоится 17 декабря. В этом году вопросы задавать смогут не только журналисты, но и все граждане России. С видеообращениями из Нижегородского региона к главе государства обратились обманутые дольщики. ИА "Время Н" разбиралось, как сегодня решаются их проблемы.

Долгое время дольщики не понимали, что, выступая в качестве соинвесторов бизнес-проекта, они берут на себя вместе с застройщиком рыночные риски. И, к сожалению, иногда эти риски обходились очень дорого.

В наши дни вопрос решения проблем обманутых дольщиков перешел в практическую плоскость. Государство добровольно восстановило свои обязательства по обеспечению социальных гарантий граждан. В Нижегородской области за изучение возможностей восстановления прав жителей на свои доли в обанкротившихся проектах, на поиск способов решения достройки незавершенного строительства пришлось всерьез взяться губернатору Глебу Никитину и его команде. В конце 2018 - начале 2019 года в регионе прекратилось строительство в двух крупных проектах - "Окский берег" и "Смарт-Сити". Главной проблемой было отсутствие финансовых средств на достройку. Кто их должен обеспечить? Застройщик-банкрот, у которого нет этих средств? Все, что он собрал с дольщиков, по законам финансовой пирамиды потрачено на завершение строительства предыдущих домов. Дольщики уже вложили все средства, которыми располагали. Новый застройщик, которому предложат завершить строительство не сможет этого сделать себе в убыток. Для него неочевиден доход от завершения строительства. Поэтому желающих не было. Проблема оказывалась в тупике без возможностей решения.

Необходимо было создать механизм решения проблем обманутых дольщиков и, одновременно, обеспечить условия перехода на цивилизационные формы долевого участия, гарантирующие права рядовых дольщиков.

На федеральном уровне еще в октябре 2017 года правительством РФ был создан федеральный фонд помощи дольщикам, структура АО "Дом.рф". Тогда же был создан "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в Нижегородской области", который имеет право получать земельные участки без торгов и должен заниматься недостроенными объектами застройщиков-банкротов.

С 1 июля 2019 года начался переход от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. В этом случае деньги за покупаемые в новостройках квартиры не поступают на счета застройщикам, а будут находиться на специальных счетах эскроу в банках. Под гарантию этих средств банки выдают застройщикам кредиты на строительство под более низкий процент. И только после сдачи дома в эксплуатацию банк перечисляет деньги покупателей передаются на счет застройщика. Если строительство не будет завершено, то деньги покупателей им возвращаются. Тем самым, новый механизм финансирования жилищного строительства обеспечивает безопасность и надежность вложений средств граждан в строительство жилья, делая невозможным появление новых обманутых дольщиков. С начала действия нового механизма по работе с застройщиками 5 тысяч нижегородцев, приобретающих недвижимость, открыли эскроу-счета в Сбербанке.

Важно, что нижегородцы первыми в России предложили механизм, позволивший региону привлечь подрядчиков для завершения долгостроев. Более того, этот механизм не предполагает использование дополнительных бюджетных средств для завершения строительства. Новый инвестор завершает строительство за свой счет, получая при этом право на получение земельного участка под новое строительство без торгов. При этом стоимость участка равна объему необходимых средств для завершения строительства. Этот опыт нижегородцев уже широко распространяется на другие регионы.

Благодаря этим решениям и совместной деятельности правительства региона с федеральным Фондом защиты прав дольщиков, люди, много лет ждавшие свои квартиры и уже потерявшие надежду, все же дождались новоселья. За 2019-й год в Нижегородской области введены в эксплуатацию 5 "проблемных" домов, восстановлены права 299 обманутых дольщиков. 146 из них - дольщики жилого комплекса "Новинки Smart City".

В октябре прошлого года введены в эксплуатацию 4 дома, долгожданные квартиры получили 246 дольщиков. В июле достроены еще 2 дома (126 дольщиков). Всего до конца 2020 года планируем ввести в эксплуатацию 9 домов (это 562 дольщика), в 2021 году - 10 (972). "Новинки" наконец-то "ожили", и это позволило исключить их из реестра проблемных объектов. И Фонд, и подрядчик готовы идти опережающими темпами, чтобы уже в 2021 году, когда Нижний Новгород будет праздновать 800-летие, мы могли завершить строительство всех домов в "Smart City".

Только за первые шесть месяцев 2020 года восстановлены права более 4 тысяч участников долевого строительства многоквартирных домов.

Фонд защиты прав дольщиков и правительство Нижегородской области подписали дополнительное соглашение о финансировании мероприятий, которые помогут восстановить права участников долевого строительства. Согласно документу, будет завершено строительство 41 проблемного объекта 8 застройщиков или же будут производиться выплаты компенсации. Данные мероприятия позволят восстановить права почти трех тысяч обманутых дольщиков.

По состоянию на 7 декабря, в реестр ЕРПО включено 78 объектов незавершенного строительства, расположенного в регионе. Относительно 75 объектов планируется применять механизмы федерального Фонда защиты прав дольщиков, а по трем права будут восстановлены за счет региона.

По словам губернатора Глеба Никитина, по всем проблемным долгостроям или уже начались работы, или есть юридические решения и понимание, как двигаться дальше. Реализация всех принятых решений позволит до конца 2022 года закрыть проблему обманутых дольщиков в нашем регионе.

[**http://www.vremyan.ru/analitycs/problema\_obmanutykh\_dolshhikov\_ischeznet\_v\_nizhegorodskoj\_oblasti\_cherez\_2\_goda.html**](http://www.vremyan.ru/analitycs/problema_obmanutykh_dolshhikov_ischeznet_v_nizhegorodskoj_oblasti_cherez_2_goda.html)

Региональное отделение партии Справедливая Россия в Ленинградской области (lenoblast.spravedlivo.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020

Александр ПЕРМИНОВ: "Права дольщиков должны быть восстановлены из Компенсационного Фонда"

В прошлом году депутаты областного парламента проголосовали за выделение 2,8 млрд рублей на достройку проблемных домов в регионе на ближайшие три года. Примерно такую же сумму должен был выделить федеральный Фонд, третьим источником помощи дольщикам является Компенсационный фонд, куда адресно шли отчисления от застройщиков Ленинградской области. Практику выполнения властями обязательств коммерческих компаний поддержали не все, но при принятии окончательного решения ключевую роль сыграло то, что государство должно взять на себя социальную ответственность перед попавшими в беду людьми.

Летом без согласования с регионом условия соглашения были существенно изменены. Средства Компенсационного Фонда перешли в бюджет Российской Федерации без решения вопроса о компенсации выпадающего источника финансирования. Теперь от законодателей требуют согласовать выделение из регионального бюджета от 3 до 10 миллиардов рублей взамен "пропавших" денег.

Руководители фракций четырех партий едины во мнении, что это не выход, решить проблемы обманутых дольщиков и закончить недострои можно только путем возвращения средств Компенсационного фонда.

"Областной бюджет принят с дефицитом 12 миллиардов рублей. Взять деньги взамен "пропавших" средств Компенсационного фонда не откуда, разве что с адресных инвестиционных программ комитетов или дорожного Фонда. Теоретически мы могли сократить планы по строительству и модернизации объектов области закрыть на ближайшие три года АИП. Это значит, что пришлось бы свернуть программу "Чистая вода", оставив десятки поселков без канализации и водоснабжения, сократить финансирование на обход Мурино и Нового Девяткино, остановить строительство десятков детских садов и школ, расширение Колтушского шоссе, обхода Всеволожска, мостов через Волхов и Свирь, многих других объектов. Избиратели нас не поймут, будет несправедливо, если мы направим деньги не на решение проблем жителей региона, а на исправление ошибок неэффективных строительных менеджеров и мошенников", считает руководитель фракции "СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ" в Законодательном собрании Ленинградской области Александр ПЕРМИНОВ.

По мнению парламентария подобная ситуация возникла из-за прорех в законе "О долевом строительстве". Вопреки тому, что он был разработан чтобы снизить расходы жителей РФ на улучшение жилищных условий и позволил миллионам людей въехать в новые квартиры, закон почти сразу после принятия показал свое несовершенство. Системные сбои привели к тому, что десятки тысяч человек потеряли свои инвестиции и в России появилось позорное понятие "обманутые дольщики". Создание Фонда защиты прав дольщиков и введение эскроу-счетов красноречиво свидетельствуют, что проблема существует не на местном, а на федеральном уровне.

"Мы считаем несправедливым обвинять региональные власти в недосмотре за ситуацией, тем более возлагать на них ответственность за правоприменение этого закона застройщиками. Наша позиция однозначна: при сверстанном трехлетнем бюджете у региона нет физической возможности добавить средств на решение проблем обманутых дольщиков сверх уже выделенных 2,8 млрд рублей. Мы считаем, что эту большую федеральную проблему нужно решать первоначальными методами возвращением средств Компенсационного фонда", высказал позицию депутатов областного ЗАКСа Александр ПЕРМИНОВ.

По материалам источников: Законодательное собрание Ленинградской области

[**https://lenoblast.spravedlivo.ru/005182124.html**](https://lenoblast.spravedlivo.ru/005182124.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата ЛенОбласть (lenoblast.bezformata.com), Гатчина, 17 декабря 2020, Защита прав обманутых дольщиков - не за счет остальных жителей региона**](https://lenoblast.bezformata.com/listnews/obmanutih-dolshikov-ne-za-schet-ostalnih/89763144/)

[**БезФормата ЛенОбласть (lenoblast.bezformata.com), Гатчина, 16 декабря 2020, Александр ПЕРМИНОВ: "Права дольщиков должны быть восстановлены из Компенсационного Фонда"**](https://lenoblast.bezformata.com/listnews/vosstanovleni-iz-kompensatcionnogo-fonda/89731085/)

Москва 24 (m24.ru), Москва, 16 декабря 2020

В Москве растет количество сделок с использованием эскроу-счетов

Московские застройщики вышли на 80% мощности, несмотря на то, что в этом году отрасль столкнулась с ограничениями из-за коронавируса.

Сохранить объемы позволили вовремя принятые меры. Об этом рассказала председатель комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства Анастасия Пятова.

Она отметила, рост количества сделок с использованием эскроу-счетов. Подробнее - в сюжете телеканала Москва 24.

[**https://www.m24.ru/videos/gorod/16122020/270292**](https://www.m24.ru/videos/gorod/16122020/270292)

ТАСС, Москва, 16 декабря 2020

Эксперт заявил о росте цен на новостройки в Новой Москве на 23%

В то же время, предложения сократились почти на треть

МОСКВА, 16 декабря. /ТАСС/. Цены на новостройки на территории Новой Москвы с января 2020 года выросли на 23%, предложение сократилось почти на треть. Об этом сообщил в среду директор аналитической платформы bnMAP.pro Сергей Лобжанидзе.

"Новая Москва показала снижение предложения почти на 32% по сравнению с январем 2020 года, и рост цены в экспозиции порядка 23% (до 158,2 тыс. рублей за кв. м - прим. ТАСС)", - сказал он онлайн-конференции "Секретные материалы: как девелоперу победить в конкурентной среде".

Лобжанидзе добавил, что активный рост цен и сокращение объемов предложения на первичном рынке в 2020 году произошли во всем Московском регионе. Так, по его словам, цены на новостройки в пределах старых границ Москвы за 11 месяцев выросли на 16,2% до 353,4 тыс. рублей за кв. м, объемы предложения сократились на 31,5%. В Подмосковье рост цен составил 16,1% до 107,7 тыс. тыс. рублей за кв. м, предложение сократилось почти на 35%.

Снижение цен на новостройки в Московском регионе в ближайшие месяцы не ожидается, добавил эксперт. "Меньше всего в 2021 году я ожидаю снижение цен на новостройки в Новой Москве. Там девелоперы перевыполнили планы по маржинальности и вполне могут пережить потерю динамики сделок. В старой Москве есть большая вероятность корректировки цены вниз, однако в первом полугодии это вряд ли произойдет", - прогнозирует он.

Ранее руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья Кирилл Холопик сообщал ТАСС, что рост цен на новостройки в России за 11 месяцев 2020 года в среднем составил 15%, это связано с "вымыванием" предложения из-за введения системы эскроу-счетов, что привело к его сокращению более чем в 2,5 раза. Свою роль также сыграли пандемия, нестабильная ситуация на валютном рынке, снижение ставок по банковским депозитам (это подтолкнуло россиян более активно вкладывать сбережения в недвижимость), рост стоимости строительных материалов, а также простимулировавшая спрос на новостройки льготная ипотека, рассказывали ТАСС эксперты.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10271723**](https://tass.ru/nedvizhimost/10271723)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 17 декабря 2020, Эксперт заявил о росте цен на новостройки в Новой Москве на 23%**](http://finansenew.ru/estate/ekspert-zaiavil-o-roste-cen-na-novostroiki-v-novoi-moskve-na-23)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, Эксперт заявил о росте цен на новостройки в Новой Москве на 23%.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=02506f2e-1fbb-284c-990b-6c07c2684e71)

[**Finanz.ru, Москва, 16 декабря 2020, Цены на новостройки в Новой Москве выросли на 23% с начала года - эксперт**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/ceny-na-novostroyki-v-novoy-moskve-vyrosli-na-23percent-s-nachala-goda-ekspert-1029897647)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 16 декабря 2020, Цены на новостройки в Новой Москве выросли на 23% с начала года - эксперт**

Lenta.Ru, Москва, 16 декабря 2020

Квартиры останутся в фокусе

Автор: Ляпунов Константин

Эксперты рассказали, что будет с рынком строительства жилья в 2021 году

Пока в России стартует вакцинация, бизнес подсчитывает убытки от пандемии. Одной из наиболее пострадавших отраслей экономики стала и строительная отрасль. Оказывается, прошлый год, который был ознаменован переходом на проектное финансирование, вовсе не был так страшен, как 2020 год. Большого коллапса все-таки не случилось. Хотя бы потому, что запустили льготную ипотеку на новостройки, и застройщики смогли почти восполнить потери. Теперь все задумались о такой программе на ИЖС - ДОМ.РФ запустил пилот. Но полетит ли - узнаем в будущем году. О том, как будет чувствовать себя рынок в 2021 году и ждет ли россиян повышение цен на жилье, рассуждали эксперты.

Событие года

В России около 80 процентов всех квартир в новостройках покупается с помощью ипотеки. По официальной статистике Центробанка, рынок уже побил рекорды прошлых лет. Объем выданной с начала 2020 года в России ипотеки к концу октября превысил 3 триллиона рублей. "Не исключаю, что в этом году будет выдано более 1,6 миллиона ипотечных кредитов на сумму 3,8-4 триллиона рублей", - считает руководитель аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг. Предварительно, по его словам, по итогам ноября выдано уже 1,5 миллиона кредитов.

По мнению застройщиков, основным драйвером развития рынка в 2020 году стала льготная ипотека на новостройки, запущенная в апреле с подачи президента России Владимира Путина. Ставка по ней составила 6,5 процента, хотя в некоторых банках действуют специальные условия и ставка не превышает 6 процентов. Программа заработала в качестве "помощника" в условиях нового вируса. Она выгодна всем участникам рынка. У банков и застройщиков здесь и сейчас образуется нереальная конкуренция. И в первую очередь это выгодно россиянам, которые планировали или планируют приобрести жилье.

Напомним, на реализацию такой меры поддержки правительство предусмотрело финансирование в размере 1,85 триллиона рублей. До 1 июля 2021 года по льготной ставке могут улучшить свои жилищные условия примерно 620 семей. Оператор программы - институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ. По последним данным компании, выдано 313,2 тысячи кредитов на 902,8 миллиарда рублей. Клиенты, как правило, получают одобрение в двух-трех банках. По состоянию на середину ноября использовано около 50 процентов запланированного лимита программы.

Продление программы, а значит регулирование рынка со стороны государства, обеспечат стабильный спрос и возможность приобрести жилье даже тем, кто раньше не мог себе этого позволить, считает первый заместитель генерального директора концерна КРОСТ Марина Любельская.

Следует напомнить, что сначала программа действовала до 1 ноября этого года, но впоследствии была продлена. Первоначальный взнос снижен с 20 до 15 процентов. Положительный эффект о ставки с субсидией очевиден, считают эксперты рынка. Около 90 процентов выдачи ипотечных кредитов на новостройки приходится именно на кредиты, выданные в рамках льготной ипотеки.

На вопрос, что грозило бы рынку, если бы не были приняты меры поддержки, эксперты в один голос признаются, что никому бы не поздоровилось.

"В апреле - до запуска программы - продажи упали на 30 процентов, что могло повлечь определенные риски, в том числе появление новых обманутых дольщиков, и мы с вами говорили бы о совсем других проблемах сейчас. Маржинальность строительных проектов с 2012 года падает. При этом необходимо увеличивать объемы строительства. Задачи национального масштаба - строить 120 миллионов "квадратов" в год и улучшать жилищные условия пяти миллионам семей ежегодно. Кстати, льготная ипотека поспособствовала улучшению показателей в этом году. Надо сказать, что такая поддержка доступна не только в столице", - рассказал Гольдберг.

Продление действия льготной ипотеки, несомненно, поддержит рынок недвижимости с точки зрения увеличения спроса и в 2021 году. Девелоперы смогут рассчитывать на данный фактор и уже готовятся выводить на рынок новые проекты, отметил директор по продажам и маркетингу ГК "Страна Девелопмент" Александр Гуторов. Хотя, по его словам, большая доля покупателей отмечают, что приобретают жилплощадь для себя, но есть и инвесторы. Одни хотят вложиться в будущее детей, купив квартиру по выгодной ставке до 6,5 процента, другие сохраняют так свои накопления в условиях дешевых депозитов, высокой волатильности на финансовых рынках.

Генеральный директор VSN Realty Яна Глазунова добавила, что те покупатели, кто обладал какой-то запасной подушкой, смогли купить жилье лучшего качества и большей площади. Многие решились на быструю покупку доступного жилья благодаря низким ставкам льготной ипотеки.

Продолжение и спокойствие

В отсутствие новых глобальных потрясений можно ожидать, что наступающий 2021 год будет для рынка новостроек "продолжением" предыдущего. Но продажи будут идти в более спокойном режиме. "Думаю, ипотечный спрос сохранится на высоком уровне. Хотя доходы населения не растут, действующие условия поддержат интерес к жилищным кредитам на высоком уровне", - прокомментировала заместитель генерального директора компании MR Group Ирина Дзюба.

"По оценкам экспертов, ипотека с господдержкой позволит привлечь около 1 триллиона рублей субсидированных средств в следующем году. Кроме того, очевидно, что в отрасль придут инвестиционные средства - уже сейчас заметно оживление не только крупных девелоперов, но и небольших компаний, которые стремятся вывести на рынок отложенные проекты. Если обычно первый квартал этого года был периодом затишья по выводу новых проектов, то в 2021 году мы ожидаем вывода большого количества интересных и современных проектов в абсолютно разных классах и локациях", - прогнозирует директор по продукту "Сити-XXI век" Мария Могилевцева-Головина.

По информации аналитиков ДОМ.РФ, застройщики и правда активно выводят на рынок новые проекты - это показал плюс 41 процент к показателям пошлого года за период с августа по ноябрь.

"После завершения программы субсидирования ипотечной ставки мы не ждем резкого падения спроса - ключевая ставка уже находится на минимальном уровне, поэтому проценты по ипотеке на стандартных условиях уже приближены к субсидированным. В 2021 году также возможен отток спроса на вторичный рынок, который по средней стоимости "квадрата" в большинстве городов-миллионников дешевле, чем жилье на первичном рынке в целом по городу", - поделилась мнением главный эксперт Аналитического центра Циан Виктория Кирюхина.

Напомним: на последнем заседании директоров ЦБ РФ опустил ключевую ставку до 4,25 процента - с 6,5 процента в декабре 2019 года. В ДОМ.РФ наблюдают снижение ставок во всех сегментах ипотечного кредитования. Текущий уровень ставок по ипотеке является минимальным за всю историю. Еще в октябре 2016 года средневзвешенная ставка за месяц составляла 11,7 процента, на готовое жилье - 13,05 процента. Тогда тоже действовала программа льготной ипотеки, но ставка составляла почти вдвое больше, чем по сегодняшней.

"На рынке новостроек средняя ставка выдачи снизилась на 3 процентных пункта - до 5,9 процента в октябре 2020 года. В этом сегменте действует целый ряд ипотечных программ с государственным участием: "Семейная ипотека", "Дальневосточная ипотека", а также разные специальные программы отдельных банков. Хочу обратить внимание, что на первичном рынке выдается всего около 30 процентов кредитов, а 70 процентов ипотеки приходится на вторичный рынок. Таким образом, основной вклад в общий рост ипотеки вносит именно кредитование "готового жилья" на рыночных условиях", - отметил Гольдберг из ДОМ.РФ.

В погоне от цен

Правда, на рынке есть разговоры, что снижение ставок спровоцировало рост цен. Динамика самая разная, и четкого ответа, насколько же в среднем увеличился прайс, пока нет. "Однако нужно отметить, что на ценообразование влияют ряд других факторов: нехватка качественного генподряда, рост стоимости строительных материалов и дефицит качественных площадок под новое строительство", - прокомментировали в компании "Эталон".

Застройщик не ожидает в 2021 году значительного роста цен. Дело в том, что большой объем спроса, отложенного из-за пандемии, уже реализован, хотя еще возможен всплеск покупательской активности в апреле-мае на ожиданиях завершения программы льготной ипотеки.

Напомним, что на недавнем совещании с членами правительства Владимир Путин обратил внимание, что нельзя допустить перекосов на рынке жилья. "С повышением доступности ипотеки нужно увеличить предложение на жилищном рынке, чтобы не допустить перекосов и резкого роста цен на жилье. Мы эту угрозу видим, иначе весь эффект от снижения ставок сойдет на нет", - заявил в октябре глава государства.

В институте развития ДОМ.РФ полагают, что чтобы рост цен на жилье был умеренным и не "съедал" положительное влияние льготной ипотеки на доступность жилья, предложение жилья должно повышаться пропорционально спросу на него. Одна из важных мер поддержки - это вовлечение и реализация земель в целях жилищного строительства. Компания ведет активную работу в этом направлении.

На аукционах застройщикам предоставлено больше 6,4 тысячи га земель под проекты комплексного освоения территорий, введено 11,3 миллиона квадратных метров жилья, а более 27 миллионов метров находятся в стадии подготовки документации, проектирования и строительства. С 2016 года 46 субъектам РФ передано 11,5 тысячи гектаров земель, их градостроительный потенциал - 72 миллиона квадратных метров.

"В этом году мы опробовали новый механизм вовлечения земель - аукционы "за долю". Их смысл в том, что застройщик может получить участок без вложения финансовых средств - за долю от жилья, которое будет построено. Первый пилотный аукцион по такой схеме был проведен в июне во Владивостоке. Планируется еще несколько в декабре. Фактически это дополнительная мера поддержки для строительных компаний, которым не нужно на первоначальном этапе изыскивать деньги на аренду участка. В текущих экономических условиях это особенно актуально", - рассказали в ДОМ.РФ.

Параллельно решаются и социальные задачи: в будущем часть построенных квартир может быть передана под арендное жилье, под социальные программы, под переселение из ветхого и аварийного жилья. Победители аукциона за долю могут рассчитывать на бридж-кредиты на приобретение прав на земельные участки и проектное финансирование от Банка ДОМ.РФ.

Деньги на проекты

Кстати, как бы застройщики не поднимали панику перед переходом отрасли на проектное финансирование по поводу роста цен, но именно новые правила помогли застройщикам пережить начало кризиса в этом году. Ведь деньги на стройку уже были. Да и граждане чувствовали себя спокойнее, ведь их средства хранились на специальных счетах эскроу.

По данным портала наш.дом.рф, объем проектов жилья, которые строятся по новым правилам, превысил объем возводимых по старым - 46,3 миллиона квадратных метров против 45,1 миллиона квадратных метров. Всего по состоянию на начало декабря на территории Российской Федерации ведется строительство 97,5 миллиона квадратных метров жилья. Разрешено привлечение средств дольщиков по проектам строительства 91,4 миллиона квадратных метров жилой недвижимости.

Система проектного финансирования доказала свою эффективность. У покупателей уже намного меньше страхов при вложении средств в новостройки, чем раньше. Льготная ипотека и продемонстрировала высокие результаты только благодаря введению системы с эскроу-счетами, при которой средства дольщиков защищены банком. Люди уже более уверенно вкладывали свои деньги в жилье. "Мы верим, что в скором времени система проектного финансирования приведет к полному выздоровлению отрасли", - отметил заместитель директора по продажам ГК "Гранель" Сергей Нюхалов.

По данным Банка России на 1 октября, лимиты заключенных с застройщиками договоров превысили 1,9 триллиона рублей. По итогам 2020 года объем открытых кредитных линий застройщикам превысит 2 триллиона рублей. В тройку банков-лидеров по работе по новым правилам входят Сбербанк, Банк ДОМ.РФ и ВТБ.

Любельская из КРОСТ соглашается, что проектное финансирование является мощной поддержкой для застройщиков. "Девелоперский цикл не зависит от объема продаж и менее подвержен внешним факторам, к примеру таким, какие произошли в этом году. Во-вторых, продуманный и востребованный ЖК имеет стабильные продажи и быстрое наполнение эскроу-счетов, что в конечном итоге обеспечивает застройщику минимальную ставку по кредиту. И этот инструмент одинаково востребован как небольшими компаниями с одним-двумя проектами, так и крупными игроками, возводящими сотни тысяч квадратных метров", - сказала эксперт.

Доля проектов с эскроу будет только расти. В течение года стоит ожидать практически 100 процентов объема строительства на банковские деньги, считает генеральный директор VSN Realty Яна Глазунова.

"Рынок проектного финансирования уже стал привычным как для покупателей, так и для девелоперов. Поэтому в следующем году мы увидим дальнейшее его развитие и проецирование на большее количество проектов", - поделились мнением в компании "Донстрой".

При этом эксперты обращают внимание на развитие рынка проектного финансирования для строительства индивидуальных домов. Что будет способствовать стабилизации ситуации на рынке, которая сложилась в пандемию и исполнению целевых показателей. Здоровая конкуренция между застройщиками индивидуального и многоквартирного жилья пойдет только на пользу рынку и в конечном счете потребителю. Такие продукты уже готовит Банк ДОМ.РФ с несколькими регионами.

ИЖС - рынок, требующий не только более доступных ипотечных программ, которые мы получили в этом году в качестве пилота от ДОМ.РФ, но и комплексного подхода к развитию пригородов. Пандемия изменила интересы и приоритеты людей, город для многих стал лишь набором инфраструктурных функций. Если люди увидят привлекательную альтернативу вести такой же образ жизни за городом - с хорошими школами, магазинами, сервисом - у ИЖС хорошие перспективы. Это подтверждает и решение банка о развитии проектного финансирования для застройщиков, реализующих проекты ИЖС.

Кроме того, сегодня стоит задача повысить комфортность городской среды, создавать качественные проекты, которые будут отвечать запросам современного жителя - оригинальная архитектура, продуманная коммерческая и социальная инфраструктура, благоустроенная придомовая территория и дворы без машин.

"Пандемия серьезно изменила фокус внимания покупателей - теперь люди хотят приобретать не просто квадратные метры, а продуманные до мелочей планировки, возможность получить все необходимое в пешей доступности от своего дома. А предложений на столичном и региональном рынках, учитывающих все запросы клиентов, пока еще не очень много, и это новый вектор развития рынка", - резюмировала Любельская.

[**https://lenta.ru/articles/2020/12/16/kvrtry/**](https://lenta.ru/articles/2020/12/16/kvrtry/)

**Похожие сообщения:**

[**Последние Владивостокские новости сегодня (nvld.ru), Владивосток, 16 декабря 2020, Квартиры останутся в фокусе**](http://nvld.ru/economy/kvartiryi-ostanutsya-v-fokuse/)

[**FinGlobal.ru, Москва, 16 декабря 2020, Квартиры останутся в фокусе**](http://finglobal.ru/86657-kvartiry-ostanutsya-v-fokuse.html)

[**К стенке! (k-stenke.com), Киев, 16 декабря 2020, Квартиры останутся в фокусе**](http://k-stenke.com/novosti-ukrainy/item/112716-1608118998.html)

ИА Tulapressa.ru, Тула, 16 декабря 2020

В Тульской области в 2020 году планируют ввести 280 тысяч км.м жилья

В 2020 году в Тульской области выросли объемы ввода жилья. Об этом в ходе пресс-конференции сообщил начальник государственной инспекции по архитектурно-строительному надзору Павел Мусиенко.

Сейчас в Тульской области с привлечением средств дольщиков строится 115 домов (800 000 кв.м). 44% объема жилья строится с привлечением счетов ЭСКРОУ. На данный момент открыто 1 057 счетов. Павел Мусиенко отметил, что в период распространения коронавируса строительство не останавливалось. Застройщики работали с соблюдением всех эпидемиологических норм. Это помогло сохранить динамику ввода жилья. Также ряд мер федерального правительства направили на повышение доступности ипотечного кредитования.

"Аналитика продаж квартир показывает, что в конце 2019 года и в начале 2020 наблюдался спад реализации квартир, однако на сегодняшний момент мы наблюдаем явный постоянный рост",- подчеркнул Павел Мусиенко.

К концу 2020 года прогноз ввода составляет около 280 000 кв.м жилья.

[**https://www.tulapressa.ru/2020/12/v-tulskoj-oblasti-v-2020-godu-planiruyut-vvesti-280-tysyach-km-m-zhilya/**](https://www.tulapressa.ru/2020/12/v-tulskoj-oblasti-v-2020-godu-planiruyut-vvesti-280-tysyach-km-m-zhilya/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 16 декабря 2020, 115 многоквартирных домов в Тульской области строят с привлечением средств дольщиков**](https://tula.bezformata.com/listnews/tulskoy-oblasti-stroyat-s-privlecheniem/89729684/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 декабря 2020, 115 многоквартирных домов в Тульской области строят с привлечением средств дольщиков**](https://news-life.pro/tula-obl/269244002/)

[**Молодой коммунар (mk.tula.ru), Тула, 16 декабря 2020, 115 многоквартирных домов в Тульской области строят с привлечением средств дольщиков**](https://mk.tula.ru/news/n/115-mnogokvartirnykh-domov-v-tulskoy-oblasti-stroyat-s-privlecheniem-sredstv-dolshchikov/)

[**https://tula.mk.ru/social/2020/12/16/v-tulskoy-oblasti-narashhivayut-tempy-stroitelstva-zhilya.html**](https://tula.mk.ru/social/2020/12/16/v-tulskoy-oblasti-narashhivayut-tempy-stroitelstva-zhilya.html)

[**https://newstula.ru/fn\_656090.html**](https://newstula.ru/fn_656090.html)

[**Арсеньевские вести (ars-news.ru), п. Арсеньево, 17 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья**](http://ars-news.ru/news/v-tulskoy-oblasti-v-2020-godu-/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 17 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья**](https://arsenevo.bezformata.com/listnews/tulskoy-oblasti-v-2020-godu/89760516/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=bdd95a17-8b4d-6047-892d-dbd451130e23)

[**Белевская правда (belev-pravda.ru), Белев, 16 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья**](http://belev-pravda.ru/news/v-tulskoy-oblasti-v-2020-godu-20201216/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 16 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья**](https://belev.bezformata.com/listnews/tulskoy-oblasti-v-2020-godu/89736285/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 16 декабря 2020, К концу года в Тульской области введут 280 тысяч кв.м. жилья**](https://tula.bezformata.com/listnews/kontcu-goda-v-tulskoy-oblasti/89730314/)

[**Правительство Тульской области (tularegion.ru), Тула, 16 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья**](https://tularegion.ru/presscenter/press-release/?element_id=270913)

[**Регион-Центр (region.center), Тула, 16 декабря 2020, К концу года в Тульской области введут 280 тысяч кв.м. жилья**](https://region.center/fn_656091.html)

[**Сельская новь (selnow.ru), с. Архангельское, 16 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья**](http://selnow.ru/news/v-tulskoy-oblasti-v-2020-godu-/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 16 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья**](https://tula.bezformata.com/listnews/tulskoy-oblasti-v-2020-godu/89726387/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 16 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья**](https://arhangelskoe.bezformata.com/listnews/tulskoy-oblasti-v-2020-godu/89726098/)

[**http://rosinvest.com/novosti/1426415**](http://rosinvest.com/novosti/1426415)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 17 декабря 2020, Более 40% жилья в Тульской области возводится с использованием эскроу-счетов.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=2bca65ba-201a-8c4e-a0e7-510daac42702)

[**Знамя (znamyuzl.ru), Узловая, 16 декабря 2020, В Тульской области в 2020 году выросли объемы ввода жилья**](http://www.znamyuzl.ru/news/v-tulskoy-oblasti-v-2020-godu-/)

ИА БанкИнформСервис (bankinform.ru), Екатеринбург, 16 декабря 2020

В Свердловской области открыт десятитысячный эскроу-счет

Объем средств на таких счетах превысил 30 млрд рублей

Согласно данным ЦБ РФ, количество счетов эскроу, открытых жителями Свердловской области, к началу ноября достигло 10381, а объем средств на них составил около 30,4 млрд рублей. При этом 771 счет уже раскрыт, то есть деньги - в совокупности свыше 2,5 млрд - поступили застройщикам в связи со сдачей объектов. Таким образом, на действующих счетах оставалось около 28 млрд рублей.

По России в целом к 1 ноября было открыто 261,6 тысяч счетов эскроу на 915 млрд рублей. Из них раскрыты 27,4 тысячи счетов на 64,1 млрд рублей.

Напомним, переход долевого строительства на новую схему финансирования с использованием эскроу-счетов начался в 2019 году. К началу 2020 года в Свердловской области было открыто 1689 таких счетов, по России - 44,2 тысяч.

Эскроу не будут облагаться налогом на депозитный доход, который начнет действовать в 2021 году.

Справка (или иконка

Эскроу-счет - счет, деньги с которого переходят адресату только в случае определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств, а до этого принадлежат лицу, которое их внесло. В случае долевого строительства покупатель квартиры вносит деньги на эскроу-счет, но застройщик может забрать их только после сдачи дома в эксплуатацию. Строительство ведется за счет банковского кредита.

[**https://bankinform.ru/news/109949**](https://bankinform.ru/news/109949)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 декабря 2020, Bankinform.ru**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242488692)

Novostroy-M.ru, Москва, 16 декабря 2020

Что готовит 2021 год: покупатели продолжат сметать квартиры по льготной ипотеке, рост цен не остановится

В этом году на долю застройщиков выпало немало испытаний, однако программа льготной ипотеки под 6,5%, стартовавшая весной, чтобы спасти рынок от негативного влияния пандемии, помогла отрасли восстановиться. При этом оборотной стороной всех позитивных процессов стал ажиотажный спрос, который активно подогревает цены на новостройки Москвы, Новой Москвы и области. Аналитики компании "Метриум" подвели предварительные итоги этого года и дали прогноз на следующий: в начале 2021-го цены продолжат расти, спрос останется таким же высоким, а предложение новостроек будет сокращаться.

Госполитика в строительстве - 2020: поворот навстречу застройщикам?

2020 год начинался неплохо: в январе-марте спрос на строящееся жилье возрастал после явного замедления во второй половине 2019 года. В начале марта упали цены на нефть, и обрушился рубль, что еще сильнее подстегнуло спрос. Однако уже в конце марта волна пандемии коронавируса накрыла Россию, и власти ограничили перемещения граждан и работу организаций.

Тем не менее государство поддержало рынок недвижимости в двух направлениях. Во-первых, власти начали субсидировать кредиты для застройщиков, чтобы ставка по ним не превышала ключевую ставку ЦБ. Во-вторых, они поддержали ипотеку, снизив ставки для населения до 6,5% годовых (в дополнение к семейной ипотеке под 4,7%). Снижение ставок до беспрецедентно низкого уровня вызвало бум на рынке жилья.

Одновременно девелопмент стал одной из первых отраслей, которой позволили разморозить работу во время пандемии при соблюдении санитарных требований. Поэтому уже в мае строительство возобновилось в большинстве крупных регионов.

Летом правительство пересмотрело строительные планы нацпроектов. Достигнуть ввода 120 млн кв.м. ежегодно теперь планируют к 2030, а не 2024 году. Этот шаг снижает риски непродуманных решений в строительной политике в ближайшие годы.

Однако осенью власти выдвинули не столь однозначные инициативы. Во-первых, представители Минстроя анонсировали запрет строительства новых апартаментов и присвоение жилого статуса ("амнистию") готовым апартаментам. По подсчетам "Метриум", в Москве с 2013 года было построено и продается сейчас около 5 млн кв.м апартаментов, из которых по договорам долевого участия уже проданы около 2 млн кв.м и еще порядка 450-500 тыс. кв.м - предлагаются к продаже по ДДУ сейчас.

Остальные реализовывались по ПДКП, договорам соинвестирования, покупки будущей вещи и др. схемам. Именно 2,5 млн кв.м. апартаментов, реализованных и продающиеся сейчас по ДДУ, имеют самый высокий шанс на "амнистию" и пополнят рынок жилья, что повлияет на все предложение квартир в Москве. Запрет заставит застройщиков пересматривать готовящиеся проекты, увеличить расходы или отказаться от их реализации.

Во-вторых, в конце ноября власти Москвы повысили плату за изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земли (при этом в других российских регионах эта процедура бесплатная). Его меняют, когда участок предназначен для нежилой застройки, а дом планируется жилой.

Если раньше плата за смену ВРИ в Москве составляла 60-80% кадастровой стоимости участка, то теперь он выросла до 120-160% (в два раза). В Новой Москве плата за смену ВРИ увеличится в восемь раз. По расчетам экспертов "Метриум", маржинальность девелоперских проектов при этом снизится примерно с 20% до 15%.

"Госполитика в строительстве определила развитие рынка недвижимости в 2020 году, - рассказала Наталья Сазонова, директор по развитию компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE).

Меры поддержки властей в начале года задали вектор ускоренного развития летом и осенью. Резко восстановился спрос, снизилось предложение, повысились цены. Но во второй половине года "качели" госполитики наклонились в другую сторону: власти дали понять, что аппетиты застройщиков будут ограничены, и им придется формировать продукт и цены в более трудных условиях, что однозначно повлияет на рынок в 2021 году".

Доступная ипотека вновь ускорила спрос

В 2020 году ставки по ипотеке снизились до исторически минимального уровня благодаря субсидиям. По данным "Дом.рф", в сентябре средняя ставка по кредитам на покупку новостроек уменьшилась до 5,93% (-3,2 п.п. за год), а для вторичного рынка - до 8,1% (-1,9 п.п.). По данным "Метруим", 85% ипотечных сделок сейчас проходят по программе субсидирования ставок (либо с "семейной" ипотекой"). В целом же в ипотеку покупают 59% новых квартир в "старой" Москве, а в Новой Москве - 67%.

Как и в прошлые годы, снижение ставок вызвало взрывной рост спроса на жилье, прежде всего, на новостройки. По подсчетам "Метриум", в III квартале в Москве число договоров долевого участия выросло на 48% относительно аналогичного периода 2019 года, причем осенью спрос достиг пика активности. В Новой Москве количество сделок на рынке новостроек выросло на 16% в том же измерении. Чем ниже ставки по кредитам, тем выше спрос.

Источник: "Метриум"

Учитывая динамику сделок, эксперты "Метриум" прогнозируют, что к концу 2020 года число ДДУ в "старой" Москве превысит 50 тыс., что на 6% больше, чем в 2019 году. В Новой Москве активный спрос скорее всего не компенсирует весеннего провала по числу сделок, и в 2020 году показатель снизится на 13% по сравнению с 2019 годом.

Источник: "Метриум"

Активность покупателей снизила предложение жилья

Рост спроса закономерно привел к "вымыванию" квартир с рынка новостроек. Если сейчас в "старой" Москве насчитывается 35,6 тыс. квартир и апартаментов, то в прошлом году в это же время было 42,8 тыс. Таким образом, предложение снизилось на 17%.

По данным Единого ресурса застройщиков, в сентябре московские девелоперы возводили 17,8 млн кв.м жилья, хотя весной этот показатель снижался до 17,2-17,3 млн кв.м. То есть активность застройщиков немного восстановилась к осени, но все еще на 4% ниже, чем в аналогичный период 2019 года. На рынке, по подсчетам "Метриум", представлено 2,86 млн кв.м., что на 19% меньше, чем в то же время 2019 года, и на 17% меньше, чем во II квартале 2020 года.

При этом структура предложения изменилась, отметили эксперты "Метриум". Заметно увеличилась доля новостроек массового сегмента. Если в конце 2019 года к нему относились 39% квартир, то к концу III квартала их доля выросла до 42%. Представительство бизнес-класса сократилось за этот же период с 33% до 29%.

Доля апартаментов (всех сегментов) при этом увеличилась до 25%. Сейчас в этом секторе рынка 8,8 тыс. объектов, что на 17% меньше, чем в начале года.

"Предложение сокращается не только из-за спроса, но и в связи с переходом на эскроу, - комментирует Наталья Сазонова. Когда власти утвердили новую модель финансирования застройки, девелоперы начали продавать меньше новых проектов. Теперь государство увеличило плату за изменение ВРИ. В совокупности все эти факторы - высокий спрос, замедление старта новых проектов, запрет на строительство апартаментов и рост платы за ВРИ - приведут к существенному уменьшению предложения в 2021 году, что может ускорить цены".

Источник: "Метриум"

Новостройки дорожают беспрецедентно быстрыми темпами

В 2020 году цены на новостройки росли небывалыми темпами. Причем эксперты "Метриум" отметили это в разных секторах рынка, в том числе в премиальном жилье, апартаментах, хотя ипотечный спрос на них прямо не влияет.

В массовом сегменте новостроек Москвы средняя стоимость квадратного метра с начала года увеличилась на 16% и преодолела в ноябре психологически важный барьер в 200 тыс. рублей. В бизнес-классе "квадрат" подорожал на 14% до 276 тыс. рублей. В премиум-классе квартиры и апартаменты выросли в цене на 6% (до 608 тыс. рублей за кв.м), а в элитном - на 3% до 1 млн рублей за кв.м). Особенно заметно подорожали новостройки в Новой Москве. С начала года стоимость квадратного метра увеличилась на 22% до 156 тыс. рублей.

В 2020 году жилье дорожало по нескольким причинам. Первая - ажиотажный спрос. В марте произошла девальвация рубля, и многие покупатели конвертировали сбережения в жилье. Затем, после двухмесячного снижения числа сделок из-за пандемии (апрель-май), спрос подстегнули субсидии на ипотеку.

Второй фактор повышения цен - рост предложения новостроек, которые продаются через эскроу-счета. Себестоимость таких объектов выросла, что повлияло на конечную цену. По данным "Метриум", в декабре 2020 года в Москве по новой схеме возводится не менее 46% квартир. При этом, по данным Росреестра, 50% сделок заключаются с эскроу.

"Проектное финансирование фактически удержало цены от снижения и стало одной из основных предпосылок для их роста, - комментирует Наталья Сазонова.

Почти все новые проекты, которые выходят на рынок сейчас, стартуют со среднего рыночного уровня цен - демпинг на котловане фактически потерял смысл. А высокий ипотечный спрос ускорил этот процесс. Наконец, на рост цен влияет вымывание предложения - раскупаются наиболее доступные по цене варианты жилья, а остаются самые дорогие, поэтому средний уровень цен возрастает".

Прогноз: госполитика, спрос, предложение, цены

Динамика рынка в следующем году также будет зависеть от государственной политики в сфере строительства, полагают эксперты "Метриум". Поворотным пунктом станет продление (или не продление) субсидирования ставок по кредитам, которое должно завершиться летом 2021 года. Решение этого вопроса определит динамику спроса, предложения и цен во второй половине 2021 года.

В первой половине 2021 года спрос на новостройки продолжит повышаться. Программа субсидирования ипотеки еще не исчерпала своих возможностей, ведь далеко не все заемщики имели достаточно денег для первого взноса по кредиту в 2020 году, а к началу 2021 года они вполне могут их накопить. Есть и инвестиционные предпосылки. Поскольку большинство россиян считают жилье самым привлекательным активом для вложений, из-за налога на депозиты и ослабления рубля они и дальше будут вкладываться в жилую недвижимость.

На этом фоне цены будут повышаться. Поскольку девелоперы строят на банковские деньги, они теперь не зависят от поступлений средств дольщиков. Соответственно им выгоднее продавать квартиры в конце стройки, а не демпинговать на старте. Помимо этого, стоимость квадратного метра вырастет из-за перехода на эскроу, повышения платы за ВРИ и сокращения предложения.

Предложение вероятно будет сокращаться на фоне медленного выхода новых проектов и "вымывания" имеющихся в продаже квартир и апартаментов.

Автор: аналитики "Метриум" специально для Новострой-М

[**https://www.novostroy-m.ru/analitika/chto\_gotovit\_2021\_god**](https://www.novostroy-m.ru/analitika/chto_gotovit_2021_god)

В Томске (vtomske.ru), Томск, 16 декабря 2020

Город выходного дня. Что происходит на томском рынке жилья? - vtomske.ru

Недвижимость в Томске подросла в цене и себестоимости

Встретил на улице знакомую из "понауехавших". Лет пять живет в столице. Вернулась в Томск, чтобы продать квартиру. 88 "квадратов" с хорошим ремонтом в элитном районе за 5,5 миллиона рублей не продавались несколько лет. А нынче осенью - нашли покупателя.

- Квартиры уходят как горячие пирожки! - говорит.

Знакомые риэлторы через одного вторят: если есть, что продавать, сейчас самое время. Их можно понять, они хотят заработать.

- Никакого бума нет, - отмечает небезызвестный эксперт по рынку недвижимости Вадим Алатарцев. - Есть сезонное оживление, связанное прежде всего с девальвацией рубля, новым подоходным налогом на доходы от банковских вкладов с 1 января 2021 года и, конечно, с тем, что недвижимость была долгое время недооцененной, дешевой. Доходы населения падали и продолжают падать. Но посмотрите - сколько стоила Toyota RAW4 десять лет назад и сколько стоит сейчас. Вот это рост. А однокомнатная, самая ходовая, квартира в Томске за последние пять лет почти ничего не прибавила, разве что процент инфляции. Так что сегодня цена на томскую недвижимость просто стала справедливой, равновесной. Но дальше, заметьте, не растет!

На лице Вадима классическая голубоватая маска из нетканого материла. Только глаза улыбаются.

- Случилось то, что случилось. В Томске нет серьезного спроса на недвижимость, потому что большинство покупателей расценивают наш город, как транзитный. Им достаточно съемной квартиры. За ноябрь-декабрь цены серьезно "рванули" вверх, процентов на 5-10. Основа этого процесса - недостаток нового жилья. Нечем быстро удовлетворить резко возросший спрос. А строители строили столько, сколько можно продать в обычные времена.

Гипотезу Алатарцева отчасти подтверждает статистика. Ввод многоквартирного жилья в Томской области за 11 месяцев этого года составил всего 155 тысяч квадратных метров. Еще 227 тысяч "квадратов" построили частные домовладельцы. Итого - 382 тысячи. В 2020-м планировали построить сначала 591 тысячу квадратных метров, потом планы пересмотрели и снизили до 438 тысяч. За оставшийся месяц выполнить даже сниженный план по объему жилья будет трудновато.

Когда-то были планы строить в Томске один миллион квадратных метров жилья. Не сбылось. Но в 2014 году построили 600 тысяч. В следующем, 2015-м планировали обновить рекорд, но с тех пор показатели только снижаются.

Казалось бы, при таком мизерном предложении, спрос должен резко подстегнуть цены, особенно на новое жилье. Но не тут-то было.

В последнем крупном жилом квартале ТДСК в городской черте, Радонежский, цены за год даже упали. В октябре 2019-го здесь реализовывали квадратный метр по цене 58 124 рубля, а в октябре 2020-го - за 56 756 рублей. Зато подрос квадрат в Южных Воротах - с 49 657 рублей до 52 466. Но люди живут не в квадратах, а в квартирах. Если взять одну и ту же "однушку" в Радонежском площадью 38,5 квадратных метров, то осенью прошлого года она стоила 58 тысяч за "квадрат", а нынче уже 64,5 тысячи.

Лично знаю случай, когда цена такой квартиры с хорошей отделкой в Радонежском доходила до 90 тысяч за "квадрат"! Максимальный рост показали квадраты в "однушках" Южных Ворот: с 51,5 тысячи до 58 тысяч рублей. Рост - 12,6 %.

Но вот странность, в 2019-м, когда и строили побольше, рост цен на недвижимость был еще выше, но ни о каком ажиотаже и речи не было. Наоборот, квартиры в новостройках простаивали в ожидании покупателя. А нынче найти подходящую квартиру проблема.

У второго крупного застройщика, ГК "Карьероуправление", в микрорайоне Северный Парк на момент написания материала оставалась для реализации последняя трехкомнатная квартира в ЖК "Алые паруса" по цене 73 тысячи за квадратный метр. Уже нет свободных "квадратов" во второй очереди Северного Парка. Весной планируют создать лист ожидания для тех, кто хочет купить квартиру в третьей очереди, но о цене пока не говорят. Когда бьют сваи, отделы продаж молчат.

Цены на недвижимость оказались между молотом и наковальней: поднять их не дают низкие доходы населения, а опустить - низкие объемы строительства. В результате ограниченного предложения с рынка исчезла практически вся более или менее живая "вторичка" по цене 60-70 тысяч за квадратный метр. Но больше люди не готовы платить. Даже в ипотеку.

Сплошное надувательство

На первичном рынке надувается понемногу ипотечный пузырь. Льготные программы по ипотеке доступны крайне немногим. Причин много: жесткие условия, ограниченность предложения только двумя застройщиками, невозможность купить вторичное жилье или частный дом, взять льготную ипотеку на строительство. Но самая главная причина: низкие доходы тех, кто собирается брать ипотеку.

Чтобы стандартная семья с двумя детьми и супругой в отпуске по уходу за ребенком могла взять ипотеку, мужу надо зарабатывать официально (!) примерно 70 тысяч рублей. Средняя зарплата по Томску на более-менее благополучный май 2020-го составляла 39 тысяч. Чем больше детей, тем меньше вероятность получения ипотеки. Неудивительно, что льготной "Губернаторской ипотекой" воспользовались к нынешнему декабрю всего 122 семьи.

Так что большинство томичей правдами и неправдами оформляют ипотеку под 7-8 %.

В ВТБ например стандартные ставки по ипотеке начинаются с 7,4 %. В официальном комментарии глава томского отделения ВТБ Михаил Гребенников утверждает, что за девять месяцев 2020 года банк выдал жителям Томской области свыше 1,7 тысячи жилищных кредитов на сумму 3,2 миллиарда рублей. Больше чем в прошлом году. На 20 %, по сравнению с прошлым годом, приросло количество заемщиков, на 27 % - объем выданных средств. Вот за счет чего достигнут максимально возможный рост цен на томские новостройки.

В кредитных портфелях банков ипотека теперь главный доходный инструмент: 50 % и даже 60 % выданных кредитов - это ипотека. Банкам бы радоваться, ведь ипотечные кредиты и платят исправнее, и залог в ипотеке вроде бы ликвидный. Но сами банкиры с глазу на глаз признаются, что падение доходов населения может сыграть в будущем году злую шутку с таким монопортфелем.

Ипотечные каникулы, которые многие даже не смогли оформить, это цветочки. Ягодки появятся в будущем году, когда из-за падения доходов, потери работы начнутся просрочки по платежам, реструктуризации кредитов, реализация залоговых квартир.

Чем шире и демократичнее сегодня российская ипотека, тем больше будет завтра пострадавших: от рядовых заемщиков до самих банков. Как это скажется на рынке жилья? Очевидно - негативно. Если банки перестанут давать, а люди брать ипотеку, первыми это почувствуют на себе застройщики, у которых тоже больше половины продаж - ипотечные. Не повысит цены на недвижимость и реализация залоговых квартир.

Так что особого скачка цен на недвижимость в будущем году ожидать не стоит. Томичи не могут платить больше, и застройщики поднимать выше цены тоже не могут. И вот почему.

Эскроу не в счет

Два основных томских застройщика - ТДСК и ГК "Карьероуправление" - сегодня испытывают похожие сложности. Обоим пришлось отказаться от долевого строительства, но не удалось перейти на эскроу-счета. Вернее, они сами не захотели, и стали строиться в основном за счет собственных средств. Таким образом, дешевые деньги на жилищное строительство исчезли, но накопленный жирок всегда имеет свойство заканчиваться, особенно, если заканчиваются ближние строительные площадки с инфраструктурой, сделанной за счет государства.

Темпы и объемы строительства неизбежно падают. У Екатерины Собканюк еще есть какой-то задел в виде левобережья, а вот у ТДСК заделы небольшие (по сравнению с возможностями компании) и крайне проблемные. Активисты Академгородка выступают против застройки площадки между микрорайоном Наука и кладбищем "Бактин". Двигаться дальше на юг, не решая принципиальные проблемы степановского и мокрушинского переездов невозможно. Недаром опытный стратег, генеральный директор ТДСК Александр Шпетер пошел строить в Новосибирск.

Спрос на жилье в Томске сужается, а цены на недвижимость не растут. Да и куда им расти? В миллионном и гораздо более богатом Красноярске цены уже ниже томских. Мы практически догнали столицу Сибири, Новосибирск, по стоимости квадратного метра, и томичи уже туда потянулись на ПМЖ. Уж лучше жить на тех же квадратах в столице Сибири с ее оживленной торговой, культурной и экономической жизнью, чем в провинциальном тихом Томске.

А в Сибирские Афины лучше всего приезжать на выходные, отдохнуть, погулять по узким улочкам, полюбоваться на деревянные кружева. Ну или приехать из столицы продать квартиру после пяти лет ожидания. В городе выходного дня цены на недвижимость быстро расти не смогут.

[**https://news.vtomske.ru/details/180903-gorod-vyhodnogo-dnya-chto-proishodit-na-tomskom-rynke-jilya**](https://news.vtomske.ru/details/180903-gorod-vyhodnogo-dnya-chto-proishodit-na-tomskom-rynke-jilya)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 16 декабря 2020

Почти половина жилых проектов в Москве возводится с эскроу

МОСКВА, 16 дек - РИА Недвижимость. Около 49% жилых проектов в Москве строится с привлечением эскроу-счетов, рассказала журналистам глава Москомстройинвеста Анастасия Пятова.

"Суммарно на эскроу-счетах сегодня аккумулировано около 300 миллиардов рублей", - сообщила Пятова.

По ее словам, с использованием проектного финансирования в Москве возводится 15,5 миллиона квадратных метров - по ним оформлены 245 разрешений на строительство, заключено примерно 44,1 тысячи договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).

По "старой" схеме в настоящее время действует 216 разрешений на строительство общей площадью 14,4 миллиона квадратных метров, уточнила она.

По информации чиновника, с июля 2019 года по настоящее время в рамках привлечения денежных средств дольщиков открыто более 37 тысяч эскроу-счетов.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с 1 июля прошлого года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты - это так называемое проектное финансирование.

[**https://realty.ria.ru/20201216/stroitelstvo-1589462868.html**](https://realty.ria.ru/20201216/stroitelstvo-1589462868.html)

**Похожие сообщения:**

[**Istroyka.com, Москва, 16 декабря 2020, Около 49% жилых проектов в Москве возводят с эскроу**](http://istroyka.com/34708-okolo-49-zhilyh-proektov-v-moskve-vozvodyat-s-eskrou.html)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, RUcountry передает, что: Почти половина жилых проектов в Москве возводится с эскроу**](http://rucountry.ru/news/pochti_polovina_gilyh_proektov_v_moskve_vozvoditsya_s_eskrou_176160.html)

[**Vesti.city, Москва, 16 декабря 2020, Почти половина жилых проектов в Москве возводится с эскроу**](https://vesti.city/2020/12/16/%d0%bf%d0%be%d1%87%d1%82%d0%b8-%d0%bf%d0%be%d0%bb%d0%be%d0%b2%d0%b8%d0%bd%d0%b0-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d1%8b%d1%85-%d0%bf%d1%80%d0%be%d0%b5%d0%ba%d1%82%d0%be%d0%b2-%d0%b2-%d0%bc%d0%be%d1%81%d0%ba%d0%b2/)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 16 декабря 2020, Около 49% жилых проектов в Москве возводят с эскроу**](http://ancb.ru/news/read/10559)

[**News2world.net, Москва, 16 декабря 2020, Почти половина жилых проектов в Москве возводится с эскроу**](https://news2world.net/novosti-moskvy/pochti-polovina-zhilih-proektov-v-moskve-vozvoditsya-s-eskrou.html)

[**Москва-ТуТ (moskva-tyt.ru), Москва, 16 декабря 2020, Почти половина жилых проектов в Москве возводится с эскроу**](https://www.moskva-tyt.ru/news/20201216-pochti-polovina-zhilykh-proyektov-v-moskve-60.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 16 декабря 2020, Почитай половина жилых проектов в Москве возводится с эскроу - Недвижимость, 16.12.2020**](https://hornews.ru/2020/12/16/pochti-polovina-zhilyh-proektov-v-moskve-vozvoditsya-s-eskrou-nedvizhimost-16122020.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 16 декабря 2020, Почитай половина жилых проектов в Москве возводится с эскроу - Недвижимость, 16.12.2020**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/66576657/)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента (Закрытая лента), Москва, 16 декабря 2020, Почти половина жилых проектов в Москве возводится с эскроу**

[**Vesti.city, Москва, 16 декабря 2020, Анастасия Пятова: около половины жилых проектов в Москве возводится с эскроу**](https://vesti.city/2020/12/16/%d0%b0%d0%bd%d0%b0%d1%81%d1%82%d0%b0%d1%81%d0%b8%d1%8f-%d0%bf%d1%8f%d1%82%d0%be%d0%b2%d0%b0-%d0%be%d0%ba%d0%be%d0%bb%d0%be-%d0%bf%d0%be%d0%bb%d0%be%d0%b2%d0%b8%d0%bd%d1%8b-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d1%8b/)

[**https://tass.ru/ekonomika/10270005**](https://tass.ru/ekonomika/10270005)

[**Мировое обозрение (tehnowar.ru), Солнечногорск, 16 декабря 2020, Почти половина строительных проектов жилья в Москве перешла на механизм счетов эскроу**](https://tehnowar.ru/190318-pochti-polovina-stroitelynyh-proektov-ghilyya-v-moskve-pereshla-na-mehanizm-schetov-eskrou.html)

[**Finanz.ru, Москва, 16 декабря 2020, Почти половина строительных проектов по жилью в Москве перешли на механизм счетов эскроу**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/pochti-polovina-stroitelnykh-proektov-po-zhilyu-v-moskve-pereshli-na-mekhanizm-schetov-eskrou-1029897250)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 16 декабря 2020, Почти половина строительных проектов по жилью в Москве перешли на механизм счетов эскроу**

[**https://stroi.mos.ru/press\_releases/anastasiia-piatova-kolichiestvo-zhilykh-proiektov-po-eskrou-prievysilo-kolichiestvo-proiektov-kotoryie-stroiatsia-po-staroi-skhiemie**](https://stroi.mos.ru/press_releases/anastasiia-piatova-kolichiestvo-zhilykh-proiektov-po-eskrou-prievysilo-kolichiestvo-proiektov-kotoryie-stroiatsia-po-staroi-skhiemie)

[**Vesti.city, Москва, 16 декабря 2020, Анастасия Пятова: количество жилых проектов по эскроу превысило количество проектов, которые строятся по "старой" схеме**](https://vesti.city/2020/12/16/%d0%b0%d0%bd%d0%b0%d1%81%d1%82%d0%b0%d1%81%d0%b8%d1%8f-%d0%bf%d1%8f%d1%82%d0%be%d0%b2%d0%b0-%d0%ba%d0%be%d0%bb%d0%b8%d1%87%d0%b5%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d1%8b%d1%85-%d0%bf%d1%80/)

[**MosDay.ru, Москва, 16 декабря 2020, Количество жилых проектов по эскроу превысило количество проектов, которые строятся по "старой" схеме**](http://mosday.ru/news/item.php?2824307)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 16 декабря 2020, Анастасия Пятова: количество жилых проектов по эскроу превысило количество проектов, которые строятся по "старой" схеме**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/66579026/)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 16 декабря 2020, Москомстройинвест: почти половина девелоперских проектов в Москве реализуется через эскроу**](https://www.irn.ru/news/138953.html)

[**Vesti.city, Москва, 16 декабря 2020, В Москве снизилось количество жилья строящегося по "старой" схеме**](https://vesti.city/2020/12/16/%d0%b2-%d0%bc%d0%be%d1%81%d0%ba%d0%b2%d0%b5-%d1%81%d0%bd%d0%b8%d0%b7%d0%b8%d0%bb%d0%be%d1%81%d1%8c-%d0%ba%d0%be%d0%bb%d0%b8%d1%87%d0%b5%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d1%8c%d1%8f-%d1%81/)

[**https://www.cian.ru/novosti-v-moskve-pochti-polovina-proektov-zastrojschikov-realizuetsja-cherez-eskrou-scheta-313337/**](https://www.cian.ru/novosti-v-moskve-pochti-polovina-proektov-zastrojschikov-realizuetsja-cherez-eskrou-scheta-313337/)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, В Москве почти половина проектов застройщиков реализуется через эскроу-счета**](https://spb.cian.ru/novosti-v-moskve-pochti-polovina-proektov-zastrojschikov-realizuetsja-cherez-eskrou-scheta-313337/)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/podschitano-kolichestvo-novostroek-s-eskrou-v-moskve-/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/podschitano-kolichestvo-novostroek-s-eskrou-v-moskve-/)

[**https://caoinform.moscow/predsedatel-komiteta-po-realizatsii-investitsionnyih-proektov-podvela-itogi-2020-goda-na-press-konferentsii/**](https://caoinform.moscow/predsedatel-komiteta-po-realizatsii-investitsionnyih-proektov-podvela-itogi-2020-goda-na-press-konferentsii/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 17 декабря 2020, Председатель Комитета по реализации инвестиционных проектов подвела итоги 2020 года на пресс-конференции**](https://news-life.pro/moscow/269378602/)

[**Russia24.pro, Москва, 17 декабря 2020, Председатель Комитета по реализации инвестиционных проектов подвела итоги 2020 года на пресс-конференции**](https://russia24.pro/moscow/269378602/)

[**Russian.city, Москва, 17 декабря 2020, Председатель Комитета по реализации инвестиционных проектов подвела итоги 2020 года на пресс-конференции**](https://russian.city/moscow/269378602/)

[**https://stroi.mos.ru/press\_releases/anastasiia-piatova-s-momienta-zapuska-proiektnogho-finansirovaniia-otkryto-bolieie-37-tysiach-eskrou-schietov**](https://stroi.mos.ru/press_releases/anastasiia-piatova-s-momienta-zapuska-proiektnogho-finansirovaniia-otkryto-bolieie-37-tysiach-eskrou-schietov)

[**Vesti.city, Москва, 17 декабря 2020, Более 37 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования открыто**](https://vesti.city/2020/12/17/%d0%b1%d0%be%d0%bb%d0%b5%d0%b5-37-%d1%82%d1%8b%d1%81%d1%8f%d1%87-%d1%8d%d1%81%d0%ba%d1%80%d0%be%d1%83-%d1%81%d1%87%d0%b5%d1%82%d0%be%d0%b2-%d0%be%d1%82%d0%ba%d1%80%d1%8b%d1%82%d0%be-%d1%81-%d0%bc/)

[**Vesti.city, Москва, 16 декабря 2020, С запуском проектного финансирования открыто более 37 тысяч эскроу-счетов - Москомстройинвест**](https://vesti.city/2020/12/16/%d1%81-%d0%b7%d0%b0%d0%bf%d1%83%d1%81%d0%ba%d0%be%d0%bc-%d0%bf%d1%80%d0%be%d0%b5%d0%ba%d1%82%d0%bd%d0%be%d0%b3%d0%be-%d1%84%d0%b8%d0%bd%d0%b0%d0%bd%d1%81%d0%b8%d1%80%d0%be%d0%b2%d0%b0%d0%bd%d0%b8/)

[**MosDay.ru, Москва, 16 декабря 2020, С момента запуска проектного финансирования открыто более 37 тысяч эскроу-счетов**](http://mosday.ru/news/item.php?2824828)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 16 декабря 2020, Анастасия Пятова: с момента запуска проектного финансирования открыто более 37 тысяч эскроу-счетов**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/66579032/)

[**https://www.irn.ru/news/138953.html**](https://www.irn.ru/news/138953.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, Почти половина девелоперских проектов в Москве реализуется с помощью проектного финансирования.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=b531d8f7-657a-5c40-95da-a97d75d838e8)

[**MosDay.ru, Москва, 16 декабря 2020, Почти половина девелоперских проектов реализуется по проектному финансированию**](http://mosday.ru/news/item.php?2823476)

[**Rosinvest.com, Москва, 16 декабря 2020, Почти половина девелоперских проектов в Москве реализуется с помощью проектного финансирования**](http://rosinvest.com/novosti/1426317)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 декабря 2020, Почти половина девелоперских проектов в Москве реализуется с помощью проектного финансирования**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242472703)

[**https://www.mskagency.ru/materials/3070753**](https://www.mskagency.ru/materials/3070753)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 декабря 2020, Почти половина жилья в Москве реализуется с использованием проектного финансирования**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242474459)

[**MosDay.ru, Москва, 16 декабря 2020, Почти половина жилья в Москве реализуется с использованием проектного финансирования**](http://mosday.ru/news/item.php?2823627)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 16 декабря 2020

Как застройщики пережили карантин-2020

Занялись большими квартирами, вложились в придомовое благоустройство и нарастили продажи

Пандемия проверила на прочность бизнес во всех сферах. Для строительной отрасли 2020 год начался с остановки строительства, а продолжился рекордными темпами продаж и ипотекой с пониженными ставками.

Разбираемся, как девелоперам удалось выстоять, и что сделали застройщики, чтобы быстро преодолеть кризисный период.

Приостановили стройку. А потом возобновили

В начале 2020 года никто не готовился к масштабному закрытию предприятий - но в марте-апреле по всему миру начался карантин. Для строителей это означало остановку работ: в условиях пандемии было опасно продолжать работу по прежним стандартам - без масок и соблюдения дистанции. К примеру, девелоперская компания "Кортрос" приостановила всю стройку на три недели. Так же поступали и другие строительные компании - не только в России, но и за рубежом.

По мере прохождения первой волны пандемии бизнес принялся осторожно возобновлять работу. На стройках начали устанавливать пункты замера температуры, чтобы контролировать состояние рабочих и не позволить заболевшим заразить здоровых. Очный надзор со стороны банков и контролирующих органов заменили на облет территории на квадрокоптере. Личные контакты между людьми свели к минимуму.

Эти меры позволили вывести бизнес из паралича и возобновить работу. По всей России снова заработали погрузчики, экскаваторы и строительные краны. А к прорабам и строителям вернулись работа и зарплата.

Пандемия стала для многих застройщиков поводом для изменений (Фото: пресс-служба "Кортрос")

Запустили онлайн-экскурсии

Разумеется, карантин сказался не только на тех, кто работает на стройке, но и на тех, кто покупает квартиры. И здесь перемены оказались особенно наглядными.

"Цифровизация из модной темы стала насущной потребностью жизни, - признал президент девелоперской компании "Кортрос" Вениамин Голубицкий. - Раньше наш потребитель приходил в офис и общался с менеджером, а если хотел, то проходил и видел строительную площадку. Сейчас мы сделали так, что любой потребитель может связаться с нами и виртуально обойти всю строительную площадку и свою будущую квартиру, может задать нам любой вопрос вплоть до уточнения мельчайших деталей. Мы даже можем показать человеку вид из его будущей квартиры".

Показательный пример: в разгар пандемии запустились прямые эфиры со стройки жилого комплекса Headliner в престижном Пресненском районе Москвы. Прорабы рассказывали, что произошло на стройплощадке, а на сайте ЖК появились виртуальные "бродилки" по всем этажам. И если раньше про Headliner было известно только то, что это десять небоскребов с жильем бизнес-класса рядом с деловым центром "Москва-Сити", то теперь любой желающий может совершить 3D-тур по одной из трех квартир этого жилого комплекса.

Изменили квартирографию

С точки зрения покупателя главным трендом-2020 стало появление крупных квартир. "Новый образ жизни диктует то, что человеку нужно уединиться, если он работает из квартиры, - рассказал Вениамин Голубицкий. - Человеку нужно место, где он может свободно работать и творить - а это сказывается на планировке. Если раньше всех манили квартиры-студии, то пандемия существенно изменила взгляд на то, чем потребитель готов поступиться, а чем нет".

В том же Headliner появились четырехкомнатные квартиры - неслыханная редкость для докоронавирусной застройки. А общая доля двушек и трешек по рынку начала расти относительно студий и однокомнатных квартир.

Застройщики, которые ведут крупные проекты наподобие "Академического" в Екатеринбурге, имеют возможность на ходу пересматривать квартирографию. Это значит, что в корпусах, которые только-только выводятся в продажу, становится больше крупных квартир повышенной комнатности и меньше компактных студий.

Девелоперы стали пересматривать квартирографию в своих проектах - многокомнатных квартир стало больше, чем студий и однушек (Фото: пресс-служба "Кортрос")

Сделали акцент на благоустройстве

Самоизоляция-2020 заставила каждого задуматься о том, что двор - это не место для хранения автомобилей, а пространство, где можно заняться спортом, отпустить детей на прогулку и провести время на свежем воздухе. Застройщики отреагировали на этот запрос. Жилые комплексы по всей стране начали переходить на формат двора без машин и комплексного благоустройства территории.

Одним из образцов для общероссийского тренда послужил район "Академический" в Екатеринбурге. Там застройщик задолго до пандемии предусмотрел разнообразие общественных функций придомового пространства: спортплощадки для занятия физкультурой, теннисные корты, уединенные рощи со скамейками для неспешных посиделок и детские городки для разных возрастов умело зонированы, чтобы жители с разными потребностями не мешали друг другу во дворе. 2020-й показал: внимание к придомовой инфраструктуре приносит пользу жителям и стимулирует спрос на квартиры.

Перешли на новый механизм финансирования

Пожалуй, единственный атрибут 2020-го, не связанный с пандемией. В этом году застройщики массово перешли на эскроу-счета - новый механизм того, как финансируется возведение домов. "Механизм эскроу оказался своевременным и востребованным, - констатировал президент "Кортроса" Вениамин Голубицкий. - Это позволило наладить ритмичность стройки и снизить зависимость от покупателя".

Действительно, при эскроу-счетах застройщики получают предсказуемое стабильное финансирование, что уменьшает зависимость от притока средств дольщиков. Если прежде дома могли строиться по мере выкупа квартир - и снижение продаж было способно замедлить работы на участке, - то с включением в систему банковских гарантий по эскроу-счетам девелоперы получили возможность заранее просчитывать, когда именно поступят деньги на очередной этап монтажных работ. Эскроу делает продукт безрисковым для покупателя, то есть еще более массовым.

Увеличили продажи квартир

Главный итог 2020-го для строительной отрасли: бурный рост продаж квартир практически во всех регионах России. Разберем на примере компании "Кортрос", которая по итогам девяти месяцев увеличила совокупную площадь проданного жилья почти в полтора раза - на 46,3%, до 227,4 тыс. кв. м, на общую сумму в 26,4 млрд руб.

Только в Москве застройщик продал 64,7 тыс. кв. м на 15,2 млрд руб. за девять месяцев 2020 года. Заметную часть этого объема выкупили будущие жильцы ЖК Headliner - квартала из десяти небоскребов с запоминающейся архитектурой в Шмитовском проезде напротив "Москва-Сити". Продажам в Headliner помог старт продаж третьей очереди домов. Еще больше недвижимости "Кортрос" реализовал в Екатеринбурге: 136,4 тыс. кв. м на 8,5 млрд руб.

Одной из причин бурного спроса оказалось государственное стимулирование ипотеки на первичном рынке жилья. Благодаря тому, что ставки по займам для новых квартир от застройщика уменьшились до 6,5%, россияне смогли позволить себе вложиться в качественное жилье. А застройщики вышли с новыми интересными предложениями.

Высокий спрос на новостройки во втором полугодии наблюдался во многих регионах России (Фото: пресс-служба "Кортрос")

Занялись комплексным освоением территорий

Наконец, самый долгоиграющий итог 2020-го для девелоперов - окончательная победа комплексного освоения территории. По такому принципу строятся "Академический" в Екатеринбурге, "Гулливер" в Перми, Headliner в Москве и другие объекты, которые занимают действительно большую площадь. Комплексное освоение - это не просто дома и детсады, но полная инфраструктура целого микрорайона: от рекультивации земли и проектирования внутриквартальных и подъездных дорог до возведения поликлиник.

"В крупных проектах речь идет о миллионах квадратных метров, там используются все виды застройки - жилье, школы, больницы, дороги", - указал Вениамин Голубицкий. По его словам, подобные жилые комплексы открывают возможность для синергии солидных игроков с мелкими застройщиками.

При строительстве масштабных инвестиционных проектов гиганты девелоперской отрасли предлагают небольшим застройщикам приходить в проект в качестве подрядчиков и соавторов. "Если мы собираемся в "Академическом" 11 млн кв. м строить, мы и землю, и возможности для застройки предоставим", - пообещал президент "Кортрос" на конференции "Итоги года с РБК. Рынок недвижимости-2020".

[**https://realty.rbc.ru/news/5fd8cee09a794739d06d612d**](https://realty.rbc.ru/news/5fd8cee09a794739d06d612d)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, Как застройщики пережили карантин-2020**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=5ceb3216-a5ad-ba48-a1de-b87cb88f2498)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 16 декабря 2020

Предчувствие торможения

В 2021 году девелоперам Юга России придется работать на понижающемся рынке

Рост цен на жилье на фоне сокращения реальных доходов населения приведет к падению спроса на жилье, и это вынудит российских застройщиков снижать девелоперскую активность, считают аналитики консалтинговой компании MACON. К такому выводу они пришли, проанализировав состояние рынка жилой недвижимости ряда крупных городов Юга России.

Куда течет Кубань-река?

Состояние рынка жилья Краснодара можно считать относительно сбалансированным. В городе остаются нереализованными 59,2 тыс. квартир. При нынешнем уровне спроса коэффициент поглощения оценивается в 1,9 года, что уже немного выше оптимального показателя в 1,3-1,6 года. Средневзвешенная стоимость одного "квадрата" жилья в столице Краснодарского края составляет сейчас 63,5 тыс. рублей (стандарт-класс - 53,5 тыс. рублей, "комфорт" - 65,4 тыс., "бизнес" - 96,6 тыс., элитный - 244,3 тыс. рублей). За III квартал 2020 года цены выросли на 9%. Одна из главных причин - ажиотажный спрос, вызванный реализацией программы льготной ипотеки, в июле-сентябре в Краснодаре было заключено 8,9 тыс. сделок с жилой недвижимостью, что на 29,7% выше показателей II квартала.

К другим факторам, способствовавшим повышению цен, эксперты относят рост доли проектов с проектным финансированием, вымывание из остатков самых дешевых вариантов и сокращение нового предложения. Так, с начала года в городе было начато строительство 1,1 млн кв. м нового жилья, что примерно на треть ниже показателей 9 месяцев прошлого года. В 2021 году, по прогнозам аналитиков, число сделок по покупке жилья сократится примерно на 10% в связи с завершением программы льготной ипотеки и большой закредитованностью населения. Новая волна повышения спроса начнется не раньше 2023-2024 года. Цены в ближайшие годы будут умеренно расти из-за увеличения доли жилых комплексов с проектным финансированием.

В городе, где темные ночи

В Сочи на начало IV квартала объем возводимого жилья остался примерно на том же уровне, что год назад - примерно 1 млн кв. м. Общая площадь продаваемого жилья на первичном рынке, как в строящихся домах, так и сданных, составляет сейчас 1,7 млн кв. м. В новостройках Сочи нереализованными остается около 13 тыс. квартир, большая часть которых (81%) находится в строящихся проектах. При этом уже третий год растет стоимость жилой недвижимости. По данным портала "Мир квартир", Сочи является лидером среди 70 крупнейших региональных рынков недвижимости в России по уровню роста цен на новостройки. Только с начала года "квадрат" на первичном рынке здесь подорожал на 15,3%. Текущая средневзвешенная цена одного метра составляет около 183,7 тыс. рублей (в стандарт-классе - 117,8 тыс., в комфорт-классе - 154,2 тыс., в бизнес -классе - 261 тыс., в элитном - 870,2 тыс. рублей). Объемы продаж на многих объектах сопоставимы со средними показателями за 2019 год. С начала этого года зарегистрировано 14,5 тыс. сделок.

В ближайшие годы в городе-курорте ожидается снижение объемов выхода новых проектов или как минимум фиксация объема на текущем уровне. В 2021-2023 годах продлится тренд повышения стоимости квадратного метра, но с существенным замедлением темпа прироста показателя (из-за его высокого текущего значения). Ежегодный темп прироста к концу прогнозного периода составит 3-5% в год.

Там, где швартуют суда

Объем жилья, построенного в Новороссийске за девять месяцев текущего года, составил 865,2 тыс. кв. м. Но если за первую половину текущего года предложение выросло на 700 новых квартир, то начиная со второй половины года городской рынок новыми проектами пополняться перестал. Средневзвешенная стоимость одного "квадрата" жилья на первичном рынке Новороссийска составляет 64 тыс. рублей, с начала года она увеличилась на 5,2%. При этом основной рост пришелся на I квартал текущего года. В общей сложности за девять месяцев в городе было зарегистрировано порядка 3,6 тыс. сделок. Спрос держится на относительно высоком уровне благодаря рекордно низким ипотечным ставкам. В ближайшие годы, по оценкам экспертов, цены на жилье в Новороссийске продолжат расти, но темпы прироста не превысят 5% в год из-за снижения платежеспособности населения.

На берегу стабильности

В Ростове-на-Дону во всех сегментах первичного рынка (кроме стандарт-класса) отмечается относительное равновесие спроса и предложения. В структуре предложения лидирует комфорт-класс, аккумулирующий 60%, а в стандартном классе возводится 34% всего жилья. Скорость реализации квартир в проектах комплексного освоения территории превышает 50 квартир в месяц, в жилых комплексах меньшего масштаба - в два раза меньше, а в точечных объектах - от пяти до десяти квартир в месяц, что является достаточным для завершения продаж до ввода объектов в эксплуатацию. С начала года в новостройках в столице Южного федерального округа приобретено 11,5 тыс. квартир. Но при этом в ростовских новостройках нереализованными осталось 20,5 тыс. квартир, которые можно реализовать за 1,2 года.

Среднерыночные цены достигли в Ростове-на-Дону максимального значения. Средневзвешенная стоимость одного "квадрата" достаточно высока - 61,8 тыс. рублей. В стандарт-и комфорт-сегментах - 50,5 и 61,4 тыс. рублей соответственно.

Положительная коррекция цен в 2021 году возможна, но местные девелоперы не смогут значительно повышать цены на своих объектах, так как дальнейший активный рост неизбежно приведет к сокращению круга платежеспособных клиентов.

Цитата в тему:

Илья Володько, генеральный директор консалтинговой компании MACON:

"Все выгоды от льготной ставки будут исчерпаны, если стоимость квадратного метра вырастет еще на 10%. Учитывая динамику цен на первичном рынке, это может произойти уже к концу зимы. Напомню, что при аналогичном балансе "цены/ставки" объем выдачи ипотеки по ДДУ уже снижался в прошлом году (-8% к 2018). Далее можно ожидать или существенного снижения числа заявок на ипотечный кредит и продаж квартир или снижения темпов роста цен на первичном рынке. Скорее всего, произойдет и то, и другое. В любом случае, с весны 2021 года девелоперам придется работать на нисходящем рынке"

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/predchuvstvie-tormozheniya/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/predchuvstvie-tormozheniya/)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 декабря 2020, Предчувствие торможения**](https://news-life.pro/novorossiysk/269283741/)

Коммерсантъ (kommersant.ru/apps), Москва, 16 декабря 2020

Девелопмент держится на госпрограмме

Спрос на квартиры в столице стабилен и падает только в кризисной экономической ситуации. Но тогда участникам рынка помогает государство. Самый эффективный инструмент поддержки в этом году - программа выдачи льготной ипотеки. Благодаря программе и мягкой финансовой политике Центробанка ставки по ипотеке минимальны за всю историю кредитования покупки жилья в России. Это стимулирует продажи строящихся квартир на фоне падающих доходов населения.

В этом году в Москве планируется построить около 3,6 млн кв. м жилья, заявлял в начале 2020 года руководитель департамента градостроительной политики города Сергей Левкин. Это меньше, чем в 2019 году, когда было введено 5 млн кв. м, но тогда план мэрии был перевыполнен.

По данным Единого ресурса застройщиков, десятка крупнейших компаний в стране (по объему строительства) строит 20% всего жилья в России, из них только одна компания не из Москвы или Санкт-Петербурга. Несмотря на огромный в масштабах страны объем строительства, в Москве самый низкий показатель обеспеченности жильем - 19,1 кв. м на человека. В одном из своих выступлений Сергей Левкин говорил, что он растет по 0,1 кв. м в год. Согласно национальному проекту "Жилье", обеспеченность россиян жильем должна быть на уровне 30 кв. м на человека.

На жилье в Москве очень высокий спрос. "Ежемесячно заключается 7-10 тыс. договоров участия в долевом строительстве. Для сравнения: в докризисном 2014 году этот показатель составлял порядка 2 тыс. договоров в месяц", - говорит совладелец группы "Родина" Владимир Щекин. Программа выдачи льготной ипотеки стимулирует инвестиции в строительство. Девелопмент становится одним из источников восстановления и будущего роста экономики. "В нацпроектах предусмотрен показатель ввода жилья 120 млн кв. м в год, сейчас он на уровне 75-80 млн", - отмечает господин Щекин. По его словам, это означает, что отрасль будет в периметре пристального внимания властей в ближайшие несколько лет.

Правительство активно прилагает усилия по повышению безопасности сделок со строящимся жильем на протяжении пяти лет. За это время был изменен главный отраслевой закон - 214-ФЗ о долевом строительстве. До июля прошлого года деньги дольщиков шли на строительство дома, и завершение проекта зависело от успеха продаж и порядочности девелопера. Теперь строительство финансируется на банковский кредит, а деньги дольщиков лежат на эскроу-счетах. Девелопер получает их только после ввода дома в эксплуатацию. Если проект по каким-то причинам не завершен, все покупатели могут забрать свои деньги. Не все смогли сразу перейти на новый механизм. Проекты компаний, которые работают по-старому, оказались в зоне риска, когда в разгар пандемии остановились почти все сделки. Девелоперы, которые строят на деньги банка, отмечали, что могут продолжать работать, так как не зависят от спроса в текущий момент.

Но и тем и другим необходима поддержка. Стоимость жилья в Москве высока: коэффициент доступности составляет 4,2 (данные фонда "Институт экономики города"). Это период времени, в течение которого семья должна откладывать весь доход, чтобы приобрести жилье. Согласно общепринятой международной классификации ООН-ХАБИТАТ, такой коэффициент доступности означает, что "приобретение жилья сильно затруднено". Чтобы стимулировать продажи, правительство запустило в мае этого года программу субсидированной ипотеки, в рамках которой кредит на покупку жилья в новостройке обойдется по ставке до 6,5%. Предполагалось, что она закончится 1 ноября, но из-за возникшего ажиотажа (покупательский спрос спровоцировал рост цен в среднем на 20%, что практически нивелировало эффект низкой ставки) ее продлили до 1 июня 2021 года. По данным ДОМ.РФ, в сентябре средняя ставка по кредитам на покупку новостроек уменьшилась до 5,93% (-3,2 п. п. за год). По данным "Метриума", сейчас 85% ипотечных сделок проходят по программе субсидирования ставок. В целом в ипотеку покупают 59% новых квартир в Старой Москве, а в Новой Москве - 67%.

Поддержка идет на пользу девелоперам: растут объем продаж и выручка. "В следующем году поддержка спроса может ослабнуть, тогда под влиянием снижения покупательской способности на фоне последствий пандемии цены на недвижимость скорректируются. Это отразится на операционных и финансовых показателях девелоперов и может спровоцировать переоценку стоимости акций", - отмечает эксперт по фондовому рынку "БКС Мир инвестиций" Дмитрий Пучкарев.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4603965**](https://www.kommersant.ru/doc/4603965)

**Похожие сообщения:**

[**Институт экономики города (urbaneconomics.ru), Москва, 16 декабря 2020, Девелопмент держится на госпрограмме. Экономические расчеты ИЭГ**](http://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/development-derzhitsya-na-gosprogramme-ekonomicheskie-raschety)

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 16 декабря 2020

Застройщикам не хватает прибыли

Требования к ним предлагают смягчить

Переход на проектное финансирование существенно осложнил работу застройщикам в регионах: число российских городов, где возводится жилье, за год сократилось на 13%. Для решения этой проблемы бизнес-омбудсмен Борис Титов планирует обратиться в правительство и ЦБ с предложениями по снижению объема требований к застройщикам, получающим банковские кредиты. Но участники рынка уверены, что помочь региональным игрокам может скорее госзаказ.

Уполномоченный по защите прав предпринимателей Борис Титов планирует выступить с инициативой по смягчению критериев кредитоспособности застройщиков при получении проектного финансирования через снижение требований по рентабельности проекта и минимальной доле застройщика в инвестициях с собственным капиталом. Об этом "Ъ" рассказали в его аппарате. Господин Титов планирует также направить в ЦБ предложения по ограничению банковских комиссий, обязать банки рассчитывать ставку кредита с их учетом и запретить им обязывать застройщиков обеспечивать открытие в одном финансовом учреждении счетов всех подрядчиков девелоперов.

Правительству бизнес-омбудсмен рассчитывает предложить докапитализировать АО "Дом.РФ" для расширения объема гарантий и смягчения нормативов обязательного резервирования. Эта мера, по мнению господина Титова, приведет к снижению средневзвешенной ставки по выданным в рамках проектного финансирования кредитам до 4-5% с текущих 8-10%.

Целесообразность принятия этого пакета мер Борис Титов объясняет сложностями, с которыми застройщики столкнулись из-за перехода на проектное финансирование: реформа повысила их издержки, приведя к уходу с рынка небольших компаний.

"В сотнях малых городов жилье не строится вообще", - заявил бизнес-омбудсмен. Выводы бизнес-омбудсмена базируются, в частности, на данных Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК). Согласно расчетам аналитиков, новостройки сейчас возводятся в 308 из 1,1 тыс. российских городов, в то время как годом ранее строительство велось в 354 городах. В 809 городах, где проживают 24 млн россиян, по данным РАСК, не строят ничего. В компании добавляют, что в 24 субъектах РФ объемы ввода жилья сейчас нулевые или символические. Число компаний на строительном рынке за год также сократилось на 26%.

Гендиректор РАСК Николай Алексеенко констатирует, что строительная активность все больше концентрируется в точках экономического роста - крупнейших и наиболее развитых городах страны. Эксперт связывает это со снижением экономической целесообразности работы в регионах, где уровень спроса зачастую не обеспечивает достаточные продажи и рентабельность, что стало особенно очевидно с переходом на проектное финансирование. "В ряде регионов существуют отдельные операционные проблемы: отсутствие местных производителей стройматериалов, дорогая логистика и различные климатические условия привносят корректировку в себестоимость строительства", - рассуждает господин Алексеенко.

Господин Титов также приводит данные Центробанка, согласно которым 45% кредитов на строительство жилья за минувший год было выдано в Москве, 10% - в Московской области, 7,5% - в Санкт-Петербурге, а оставшиеся 37,5% разделены между 69 регионами. В 13 субъектах страны застройщики в принципе не получали кредитов. Согласно оценкам бизнес-омбудсмена, несмотря на то что аккредитацию прошли 97 банков, реально проектное финансирование застройщикам предоставляют только 23 игрока, а в регионах девелоперы могут рассчитывать на займы только в пяти крупнейших банках.

Борис Титов пояснил, что банки ориентируются на маржинальность проектов, которая в малых и средних городах небольшая.

Николай Алексеенко предполагает, что улучшить ситуацию с жилищным строительством в регионах могут также привлечение бюджетных средств и усиление роли государства на региональных рынках. "Местные застройщики могут взять на себя роль генподрядчиков при адресном государственном заказе", - рассуждает он.

Руководитель подкомитета "Деловой России" по градостроительной политике в субъектах РФ Елена Киселева также уверена, что специальные программы реновации и обновления жилищного фонда, реализация с участием прямого госзаказа смогут помочь застройщикам на низкомаржинальных рынках. Также эксперт говорит о необходимости упрощения и унификации процедуры кредитования региональных застройщиков.

[**https://www.irn.ru/articles/41293.html**](https://www.irn.ru/articles/41293.html)

Деловой Петербург, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020

Западная услуга с русским акцентом

Автор: Зубова Елена

Рынок fee-девелопмента и в России в целом, и в Петербурге в частности пока не сформирован, однако снижение доходности бизнеса, усиление конкуренции и проблемы проектного финансирования открывают для девелоперов новую нишу

Термин " fee-девелопмент" дословно означает "девелопмент за вознаграждение". Иначе говоря, это услуга, которую выполняет девелопер, не вкладывая в проект собственные средства, не неся финансовых рисков, но получая за выполняемую услугу вознаграждение.

Российский рынок fee- девелопмента несколько отличается от западного. Там fee-девелоперские компании имеют значительную долю рынка при определенном перечне функций: привлечение средств, строительный подряд, управление строительством. Отечественный вариант зачастую предполагает вложение собственных средств и полный цикл работ, включая строительно- монтажные.

Объем рынка услуг fee- девелопмента не поддается подсчетам: далеко не все собственники земельных участков, заключающие договоры на fee-девелопмент, жаждут публичности.

Но, например, группа компаний "ПИК", объявляя результаты работы в первой половине 2020 года, включила в отчет информацию об услугах fee-девелопмента: объем реализации недвижимости по этой позиции составил 11,5 млрд рублей - на 62,3% больше, чем в первом полугодии 2019-го.

Условия договоров между собственниками участков и fee-девелоперами, как правило, предполагают вознаграждение 5-15% в зависимости от сложности проекта. Возможны варианты: процент от стоимости проекта плюс доля после окупаемости; оговоренная сумма с каждого квадратного метра; компенсация расходов плюс оговоренный процент.

"Также применяется схема, когда fee-девелоперу выделяется определенный пул квартир, которые он реализует самостоятельно", - добавляет Андрей Вересов, генеральный директор компании "Бронка Девелопмент".

Кто они?

В Москве fee-девелопментом занимаются крупные компании: Level Group, MR Group, "Галс-Девелопмент", ГК "РКС Девелопмент", ПИК и др. Причем некоторые продвигают свои услуги в регионах.

В Петербурге fee-девелоперов пока меньше: "Лемминкяйнен", AAG, "Охта Групп", 3S Development, "Бронка Девелопмент" и др.

"Как таковой fee-девелопмент в России очень плохо развит: собственники компаний, занятых развитием территорий, или уже имеют свою команду, или создают команду под проект. Таковы реалии", - отмечает Анна Чистякова, заместитель генерального директора 3S Development.

Однако в последнее время желающих оказать услугу fee-девелопмента становится больше. "Мы отмечаем растущий интерес к данной услуге, поскольку разработка новых участков и вывод на рынок интересных проектов в текущих условиях востребованы и оправданны даже при усиливающейся конкуренции", - утверждает Андрей Вересов.

Недавно о выходе в сегмент fee-девелопмента заявил Glorax Development. Компания намерена развивать услугу в двух столицах, а также в Московской и Ленинградской областях.

Группа " Самолет " по партнерскому договору с ООО "СПб Реновация" (в обмен на 5% в уставном капитале) работает в качестве fee-девелопера в ряде проектов. Программа помощи владельцам земельных участков площадью от 10 га и некрупным девелоперским компаниям запущена более года назад. Помощь подразумевает fee-девелопмент и обеспечение доступа к проектному финансированию. Как ранее пояснял гендиректор группы "Самолет" Антон Елистратов, некрупные девелоперы в этой схеме получат финансирование, но также снизятся риски и вырастет прибыль.

В качестве помощника выступил также "Сбер", который расширил набор функций личного кабинета застройщика - за счет маркетплейса. Опция позволяет в том числе найти fee-девелопера для проекта, на который застройщик запрашивает кредит. По словам Сергея Бессонова, вице-президента, директора дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сбербанка, в текущей ситуации этот сервис становится особенно актуальным.

Любопытство или корысть?

Денис Лебедев, вице-президент по развитию Glorax Development, утверждает, что за последние несколько лет интерес к рынку fee-девелопмента вырос, но именно сейчас сложились условия для его активного развития. "С одной стороны, это связано с введением эскроу-счетов и усложнением доступа к проектному финансированию, с другой - с усилением конкуренции в отрасли и снижением маржинальности девелоперского бизнеса. Собственники земельных участков, нередко непрофильные, привлекая fee-девелоперов, могут значительно повысить рентабельность проекта", - замечает он.

Сейчас из-за перехода на схему эскроу на первый план вышли налаженные взаимоотношения с кредитными организациями. Не секрет, что банки частенько отказывают застройщикам в кредитах. Проблема привлечения средств особенно актуальна в регионах.

"В такой ситуации для небольших игроков оптимальной схемой может стать привлечение к участию в проекте авторитетного партнера, который обладает более широкими финансовыми возможностями. Также возможно расширить линейку финансовых инструментов. Кроме проектного финансирования банки сегодня предлагают новые инвестиционные продукты, к примеру мезонинный кредит", - добавляет Денис Лебедев.

В нынешний кризис застройщики столкнулись с ростом себестоимости строительства, удорожанием подрядных работ и т. д. При этом конкуренция растет. С точки зрения Анны Чистяковой, это процесс со знаком плюс. "На рынке мало игроков, которые могут дать качественный результат в рамках fee-девелопмента, так как при реализации проектов надо учитывать множество факторов и иметь междисциплинарную команду профессионалов. Конкуренция на этом рынке подстегнула бы к более качественным проектам и развитию бизнеса", - говорит она.

Есть ли перспектива?

Сегодня fee-девелоперы нацелены в основном на мелкие компании, которым финансировать проекты сложнее прочих. В то же время, как ранее подчеркивал Михаил Ривлин, заместитель председателя правления "Охта Групп", пока собственники не слишком доверяют сторонним компаниям.

"Рынок находится в стадии формирования. Еще не все собственники готовы нанимать технического заказчика и платить справедливую цену за проектирование", - подтверждает Анна Чистякова.

Это безусловный тормоз для развития услуги. В то же время большой объем сделок на земельном рынке в текущем году сулит перспективы. "Значительное количество участков в продаже не обеспечено градостроительной документацией. А значит, реализация проектов потребует серьезных компетенций, которыми располагают немногие", - заключает Денис Лебедев.

Еще не все собственники готовы нанимать технического заказчика и платить справедливую цену за проектирование

Аргументы и Факты # Архангельск, Архангельск, 16 декабря 2020

"МНЕ ВЫДАДУТ КЛЮЧИ? ЭТО ПРАВДА?"

Автор: Савельева Альбина

ПОЖАЛУЙ, ОДНА ИЗ САМЫХ БОЛЬНЫХ ТЕМ РЕГИОНА - РАССЕЛЕНИЕ ЛЮДЕЙ ИЗ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ. В АРХАНГЕЛЬСКЕ ОСТАЁТСЯ ЕЩЁ МНОГО НЕРАССЕЛЁННЫХ ДЕРЕВЯШЕК.

И все же медленно, но верно дело сдвигается с мертвой точки. Одна из счастливиц, которая скоро въедет в свою собственную отдельную квартиру (новость будто в советское время), - архангелогородка Яна Дзиргаус. Мы поговорили с Яной, расспросили о том, как ей живется в родных стенах и знает ли она о том, что на днях получит ключи от "двушки"? СОБСТВЕННАЯ "ДВУШКА".

И БЕЗ МЫШЕЙ "Это правда? Я даже не знала, что мне уже скоро выдадут ключи! Первый раз от Вас слышу!" - обрадовалась молодая женщина.

"В этом деревянном двухэтажном доме на ул. Попова, 52, мы жили с родителями. Все свои 30 лет я прожила здесь, - рассказывает она. - Дом был построен в конце 50-х годов. Сначала в нем одну комнату получила мама, потом вторую комнату получил папа. Жилье моим родителям дали от их работы. Мама работала в торговле, а папа - в аэропорту. Конечно, жить здесь невозможно: пол кривой, ходишь, как в лодке качаешься, потолок скоро рухнет, даже страшно. Вода еле течет из крана, напор очень слабый, мыши бегают. Вы бы видели, что здесь весной творится, когда все течет! Причем за все это управляющая компания с нас, жильцов восьми квартир, исправно берет деньги - за что? Иногда коммунальщики приходят и что-то здесь ремонтируют, но делают так, что лучше бы они этого не делали, потому что дом может рухнуть в любой момент, износ - 80 процентов, здесь вообще погибнуть можно".

О том, сколько лет Яна стоит в очереди на жилье, она затруднилась ответить, говорит, что сама никаких заявлений на переселение в мэрию не писала. Но знает, что дом был признан аварийным еще в 1994 году. Но по какой-то причине этот статус с дома был снят. Об этом она узнала в 2012 году, когда соседи рассказали, что дом был признан непригодным для проживания именно в 12 году.

"С 2012 года я начала уже отслеживать информацию по нашему дому, - говорит она. - Да, нас действительно включили в программу переселения людей из ветхого и аварийного жилья. Периодически я заходила на сайт мэрии и смотрела, как движется дело, в каком году нам ждать расселения".

О том, что всех жильцов с Попова, 52, переселяют в нормальные квартиры, она узнала из письма, которое пришло по почте. Письмо было из мэрии г. Архангельска. Затем, через несколько дней, ей позвонили из городской администрации и пригласили посмотреть на квартиру, которую предлагают. Яна съездила, посмотрела. Говорит, что все понравилось, и она сразу же написал заявление на переселение. Эта квартира равной площади, той, в которой она сейчас живет: двухкомнатная, в пятиэтажном доме, практически в центре города. "Я очень жду, когда уже въеду туда", - улыбается она.

Ключи архангелогородке Яне Дзиргаус выдадут в эту среду (16 декабря).

ПРЕЗИДЕНТ ПОДДЕРЖАЛ К слову, тема расселения людей из ветхого и аварийного жилья в Архангельской области несколько раз и очень подробно обсуждается последние полгода на федеральном уровне. В августе этого года в столице Поморья побывал министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев.

Он своими глазами увидел, что происходит в городе. "Объемы жилищного строительства необходимо наращивать, а для этого - уже сейчас решить все вопросы, которые вызывают затруднения, - подвел он итог. Один из основных - переход на проектное финансирование при строительстве жилья. По мнению министра, взаимодействие между застройщиками и банками необходимо наладить до автоматизма, при этом каждая сторона должна понимать, что строительство жилья сегодня не просто бизнес".

Ранее Александр Цыбульский уже докладывал о сложившейся ситуации Президенту РФ Владимиру Путину и заручился его поддержкой в скорейшем решении вопроса по расселению данных домов. Основным мероприятием для расселения жителей всех 129 деревянных домов определено строительство новых зданий "под ключ".

В качестве дополнительного предоставление субсидий на покупку жилья на первичном и вторичном рынке для людей, которые остались без жилья в результате схода домов со свай. Определиться с вариантом должны будут сами собственники помещений.

ЦИФРЫ За 11 месяцев уходящего года в Поморье возвели 265,2 тысячи квадратных метров. Особое внимание - расселению из авариек. В 2020-м в рамках первого этапа программы переселения граждан из аварийного жилого фонда введено 11 домов - это 722 квартиры общей площадью 35,7 тысячи квадратных метра, еще 19 домов строится по второму этапу программы.

До сентября 2025 года в Архангельской области планируется расселить 474 тысячи

квадратных метров аварийного жилья и улучшить жилищные условия для более чем 27 тысяч человек.

По состоянию на конец июля текущего года в Архангельске было выявлено 129 домов, требующих срочного расселения. Общая площадь жилых зданий, представляющих угрозу разрушения, составляет 58,4 тысячи квадратных метров. Из них признаны аварийными в установленном порядке 75 домов, не признаны аварийными - 54 дома.

Десна, Десногорск, 16 декабря 2020

В Смоленской области в 2,5 раза увеличилось количество эскроу-счетов

Пандемия не помешала росту объемов ипотечного кредитования и проектного финансирования строительства в Смоленской области. С июля по сентябрь 2020 года жители региона оформили ипотек на 6,2 млрд рублей. Это почти столько же, сколько за первые шесть месяцев года (6,7 млрд рублей). Доступность кредита на покупку жилья повысили льготные государственные программы, более выгодные условия банков по таким кредитам и минимизация рисков дольщика благодаря использованию счетов эскроу.

В третьем квартале жителям Смоленской области предоставлено 2,9 тыс. ипотечных кредитов. Рекорд выдач пришелся на сентябрь - смоляне получили 1,2 тыс. таких кредитов. Из общего количества выданных ипотек почти 1 тыс. кредитов на 2,4 млрд рублей была взята жителями нашей области для покупки жилья с помощью счетов эскроу - это в 2,5 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. Количество открытых эскроу-счетов в регионе также возросло почти в 2,5 раза - на 603.

"Доверие людей к рынку первичного жилья после перехода расчетов на счета эскроу выросло, средства до 10 млн рублей на этих счетах застрахованы государством. Увеличивается количество счетов эскроу и остатков на них. К началу октября 2020 года в регионе открыто 1016 эскроу счетов. По сравнению с началом года этот показатель возрос в 18 раз", - отмечает управляющий смоленским отделением Банка России Андрей Игнатенков.

По закону от 13 июля 2020 года № 202-ФЗ застройщик получает доступ к деньгам на счетах эскроу сразу после подписания акта о введении дома в эксплуатацию. Средства за сданные объекты уже поступают строителям Смоленской области. За июль-сентябрь в регионе раскрыто 83 эскроу-счета на общую сумму 147,5 млн рублей. Всего на 1 октября 2020 года в распоряжение смоленских застройщиков перешло 180,1 млн рублей.

Строительство жилья с использованием счетов эскроу было введено в июле 2019 года. При приобретении жилья по новым правилам для долевого строительства покупатель заключает договор, средства по которому хранятся на счетах эскроу в уполномоченных банках до завершения строительства. Это гарантирует их сохранность и целевое назначение.

Свободный курс, Барнаул, 16 декабря 2020

Котлованы надежд

Автор: Скаредов Евгения

Что мешало развиваться девелопменту в уходящем году и есть ли надежда на светлое будущее в новом

По предварительным оценкам экспертов, участков для жилой застройки в Барнауле осталось на три-четыре года. За это время нужно не только решить вопрос с генпланом, но и наладить конструктивный диалог всех заинтересованных сторон, а он пока не всегда складывается. Об инвестиционной привлекательности, земле, ковиде и эскроу - счетах говорили на экспертном совете, организованном нашим издательством, накануне ежегодной премии "Менеджер года".

Господдержки много не бывает Вспышка коронавируса стала главным событием 2020 года. Так не без оснований считает гендиректор ассоциации СРО " Алтайские строители" Зинаида Герасимович. Пандемия внесла коррективы во все направления работы девелоперов. Важно, что представители алтайского саморегулирования строительства включились в процесс по формированию пула мер поддержки на федеральном уровне. В правительство России было направлено более 200 предложений.

В условиях пандемии беспрецедентной стала программа льготной ипотеки под 6,5%. Она подстегнула спрос на новостройки - в комплекс были привлечены немалые деньги. Программу планировалось свернуть 1 ноября этого года, но, исходя из сложившейся ситуации, правительство продлило ее действие до 1 июля 2021-го.

Провинциальный городишко

Однако госпомощь не решит вопрос инвестиционной непривлекательности Барнаула, заметил гендиректор "Союза" Владимир Отмашкин. Он рассказал, что жители краевой столицы стали чаще покупать недвижимость в Центральной России.

Владимир Отмашкин, директор "Союза":

- Горожане просто не хотят вкладываться в барнаульскую недвижимость. Если проигнорировать проблему, то краевая столица не будет развиваться и превратится в провинциальный городишко, откуда бегут молодежь и квалифицированные кадры. По нашим подсчетам, Барнаул за последние 10 лет недополучил не меньше 90 млрд рублей собственных доходов, а также средств из федерального бюджета.

Проблему отчасти могли бы решить изменения генплана, полагает Юрий Гатилов, директор " Жилищной инициативы". Принятый год назад градостроительный документ должен стать двигателем развития муниципалитета, а не его тормозом.

И Барнаулу не обойтись без плана развития города - схемы застройки, зеленого каркаса, дорожной инфраструктуры и т. д. Юрий Гатилов отмечает, что при высокой стоимости разработок таких проектов (порядка 250 млн рублей) они быстро окупятся. При этом привлекать к работе нужно своих архитекторов и планировщиков, а не платить питерским.

Ковидный госпиталь

Центральной темой пандемийного блока стало переформатирование одного из торговых центров под ковидный госпиталь на 600 мест.

Напомним, Владимир Отмашкин выступил с инициативой взять на себя реализацию проекта.

"Я не имел морального права отказаться от такого важного для города проекта. И как только решится вопрос с объектом, я намерен обратиться к строительному сообществу. Уверен, что найду отклик в ваших сердцах", - пояснил свою позицию девелопер.

Вопрос решился. Для ковидного госпиталя "Союзом" было выкуплено здание бывшего гипермаркета "Посуда Центр". На сегодняшний день полным ходом ведутся работы. Строители монтируют сэндвич-панели, демонтируют внутренние конструкции, работают над остеклением.

Земельный ком в горле

Виктор Четошников, руководитель инспекции по контролю в области градостроительной деятельности Алтайского края, тоже поделился перспективами развития города.

"Исходя из объемов строительства 2019 года, площади застроенных территорий и объемов свободных площадей, земли для строительства жилья осталось на три-четыре года, не больше. И это тот период, в течение которого мы должны успеть внести изменения в генеральный план, разработать проекты планировки, определить схему инженерного, транспортного развития", - пояснил главный архитектор.

Все это время земельные ресурсы продолжат постепенно истощаться.

Виктор Четошников, главный архитектор Алтайского края: - Механизм работы застройщика с частным землевладельцем не отработан. И не стоит рассчитывать на то, что мы за эти четыре года сможем освоить застроенные территории или начнем уплотнять центральную часть города.

Защитный механизм

Не менее важную тему подняли эксперты из банковского

сектора. Речь идет об эскроу-счетах. В этой ситуации компании с определенным запасом прочности будут только укрупняться.

"Альфа-Банк" одним из первых в крае начал сотрудничество с застройщиками в рамках нового ФЗ № 214, в том числе по эскроусчетам.

Федор Синельников, начальник управления среднего бизнеса "Альфа-Банка" в Барнауле:

- За весь период работы в данной сфере у нас накопился огромный опыт, которым мы делились с рынком. На сегодняшний день у банка появилось новое конкурентное преимущество - возможность удаленного открытия эскроу-счетов. Синельников добавил: "Если застройщик возводит объект за собственные средства, то в силу закона обязан использовать эскроу-счета, но при этом у него не возникает обязанностей пользоваться проектным финансированием. "Альфа-Банк" предоставляет эскроу-счета как с проектным финансированием, так и без него. Мы готовы рассмотреть заявки от застройщиков нашего края".

Наталия Кочеткова, заместитель управляющего по корпоративному и инвестиционному бизнесу банка "Открытие" в Алтайском крае, рассказала о возросшем спросе на проектное финансирование после введения нового федерального закона.

Наталия Кочеткова:

- Введение эскроусчетов стало драйвером развития сотрудничества банков со строительной отраслью Алтайского края. Проектное финансирование затрат для возведения многоэтажных жилых домов стало одним из приоритетных направлений банка "Открытие". Проект успешно стартовал во многих регионах - клиенты почувствовали вкус этого продукта, поняли, какие требования к ним предъявляются и какие проекты финансируются, и приняли эти "правила игры". Наталия Кочеткова подчеркнула, что наиболее дальновид- ные застройщики, планируя дальнейшее развитие своей компании, начали дополнительно интересоваться такими продуктами, как бридж-кредиты.

- Бридж кредит - это кредит на покупку земельных участков (в том числе через приобретение акций, долей в уставном капитале), получение исходноразрешительной документации и финансирование других затрат по проекту строительства жилых домов до получения проектного финансирования. Кроме того, стал востребован кредит на развитие бизнеса - на пополнение пула земельных участков.

Это дорога с двусторонним движением, пояснила спикер. Банк заинтересован в привлечении клиентов, а клиент - в том, чтобы финансовая организация предлагала удобные кредиты на проекты, в том числе совместные ипотечные программы с низкими ставками. •

ЦИФРЫ Около 475 тыс.

кв. м жилья, по данным регионального мин строя, уже сдано в эксплуатацию в текущем году.

779 тыс.

кв. м - установленный минимум Национального проекта по обеспечению жителей Алтайского края жилыми "квадратами".

ЦИТАТА О чем еще говорил-и на экспертном совете Кирилл Овсянников, гендиректор компании "БКЖБИ 1" им. В. И. Мудрика, напомнил о понятии "мультипликатор-акселератор". При этой модели одно рабочее место в строительстве создает еще шесть в смежных отраслях. Оно подтягивает за собой сферы услуг, отделки, машиностроения и т. д. Кирилл Овсянников: - Такие базовые отрасли, как строительство, нужно обязательно поддерживать. Это не значит, что необходимо возводить только жилье. В городе и крае очень много инфраструктурных объектов, которые требуют реновации. В частности, парки, инженерные, тепловые сети, мосты, дороги, развязки.

Овсянников добавил, что в 2019 году порядка 15% ВВП Алтайского края (60 млрд рублей) принесло именно строительство.

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 16 декабря 2020

Глава Фонда дольщиков: риски появления новых проблемных объектов высоки

Проблеме обманутых дольщиков в России уже значительно больше десятка лет, а точное число пострадавших соинвесторов строящегося жилья в стране до сих пор является предметом для дискуссий. В первом интервью на посту гендиректора Фонда защиты прав дольщиков Константин Тимофеев рассказал РИА Недвижимость, в чем главная трудность подсчета людей, неудачно вложившихся в покупку новостройки, сколько новых жилых долгостроев может появиться в РФ в следующем году, каким регионам удалось сделать продвинуться в решении вопроса обманутых дольщиков и когда государство надеется полностью "закрыть" эту проблему.

- Константин Петрович, вы возглавили федеральный Фонд защиты дольщиков в самом конце мая, а уже летом Счетная палата заявила, что точное число обманутых дольщиков в России не известно. Так это на самом деле? Ведь данные Фонда дольщиков и депутата Госдумы Александра Якубовского, который занимается правами пострадавших граждан, действительно сильно расходятся.

- Возможно, вы помните, что еще года три назад региональные органы власти вели реестры пострадавших граждан. Тогда существовали критерии, по которым людей могли включать в подобные списки. Однако с тех пор, как с субъектов федерации на законодательном уровне сняли обязанность вести эти реестры, мы лишились точных данных. Сейчас пострадавшие при строительстве граждане условно делятся на три категории: те, кто покупал по договорам долевого участия (ДДУ), пайщики ЖСК и те, кто покупал по прочим схемам, - покупатели апартаментов, квартир в самостроях и так далее. Всего таких схем насчитывается с десяток.

Вопрос - кого считать обманутыми дольщиками? Поскольку фонд - это юридическое лицо, то мы обязаны ориентироваться на граждан, чьи новостройки находятся в ЕРПО - Едином реестре проблемных объектов. То есть мы "видим", условно говоря, всего полторы категории пострадавших людей: соинвесторов с ДДУ и частично пайщиков ЖСК из числа тех, кто вложился в строительство многоквартирных домов. А Александр Якубовский, будучи депутатом, очевидно, получает обращения и от граждан, попавших в правовую лакуну.

Однако это еще не все проблемы со статистикой. Скажите, если у одного человека 100 ДДУ и его дом оказался долгостроем, то сколько людей пострадало? Очевидно, один. Недавно мы разбирали случай на проспекте Станке Димитрова в Брянске: четыре человека купили 416 квартир, 80% одного дома, во всех документах мы видим четыре сотни проблемных ДДУ, однако, когда мы получим реестр от конкурсного управляющего, по факту будет всего четыре обманутых дольщика.

- И что же делать с такими несовершенными подсчетами?

- Мое мнение: к реестрам обманутых дольщиков от регионов нужно возвращаться хотя бы затем, чтобы у нас не пропадали из поля зрения пострадавшие люди и не появлялись желающие воспользоваться ситуацией и нагреть руки на чужой беде. Должен существовать законодательно определенный орган власти, который будет решать, должен ли человек получить помощь от государства.

Мы со своей стороны готовим сейчас законопроект, позволяющий вести персонифицируемый учет обманутых дольщиков в Единой информационной системе жилищного строительства. Мы предлагаем дать пострадавшим соинвесторам возможность самостоятельно регистрироваться в ЕИЖС. Так будет проще получать от арбитражных управляющих застройщиков-банкротов паспортные данные дольщиков и для выплат, и для перерасчетов по материнскому капиталу. Если мы будем знать фамилию, имя, отчество каждого дольщика, перед которым не исполнил свои обязательства девелопер жилья, то можно будет с чистой совестью заявлять, что мы знаем точное число пострадавших людей.

- Мы хотя бы знаем, сколько всего в России сегодня жилых долгостроев?

- Их 2913, общей площадью 17,2 миллиона квадратных метров, если быть точным. По 1481 дому планируется применить механизм восстановления прав с помощью нашего фонда, а по 1432 объектам вопрос должен быть снят силами регионов.

На конец первой декады декабря наблюдательным советом фонда приняты решения о восстановлении прав 44 тысяч граждан в 522 домах, из них 13 488 граждан (236 объектов) получат денежную компенсацию, а 286 домов, где покупали квартиры 30 490 граждан, будут достроены.

- Чтобы далеко не уходить от темы Счетной палаты. В этом году она критиковала фонд не только за проблемы со статистикой, но и за высокий уровень расходов на собственные нужды, в частности, за то, что уровень зарплат в фонде не подкреплен значимыми результатами работы. Согласны ли вы с этой претензией?

- Буквально неделю назад мы проводили встречу с аудитором Светланой Орловой и депутатами, рассказали о результатах своей работы в этом году и о тех проблемах, с которыми сталкивается фонд в своей работе, в том числе с трудностями законодательного характера. Например, нам нужно ускорить передачу площадок проблемных ЖСК, пайщикам которых мы выплатили компенсацию. Сегодня этот процесс затянут в юридическом плане, так как, выплатив людям деньги, фонд сам просто превращается в рядового члена кооператива без особых прав на получение земли. Коллеги взяли наши просьбы на заметку и обещали оказать содействие. Параллельно мы предоставили Счетной палате полное штатное расписание фонда, показали, какие у нас были функции раньше и какие появились в этом году, например, по передаче земельных участков застройщиков и по контролю за этими земельными участками.

Кроме того, в третьем квартале этого года мы начали вести мониторинг уровня дохода сотрудников, и он показал, что уровень заработных плат в фонде сопоставим с уровнем дохода на аналогичных позициях в строительной отрасли. Также у нас введена система достижения показателей эффективности, и по результатам работы в июле-сентябре те наши сотрудники, которые продемонстрировали неудовлетворительные KPI, получили соответствующую оценку своей деятельности, напрямую повлиявшую на их доход.

Кстати, идея персонифицированного учета пострадавших граждан в ЕИЖС - это тоже наша реакция на замечания со стороны Счетной палаты. Так что, надеюсь, сейчас Фонд дольщиков находится в конструктивном диалоге с аудиторами.

- Удалось ли вам за полгода работы оценить, сколько времени и ресурсов понадобится для решения проблемы обманутых дольщиков в России?

- Нужно понимать, что решение проблем обманутых дольщиков через механизмы фонда идет двумя путями: можно либо достроить дом, либо выплатить компенсацию. В общем, схема работы, с одной стороны, вполне понятная и простая, а с другой - сложно закрыть все проблемные вопросы раньше 2026 года.

- Почему так долго, ведь есть установка разделаться с существующими долгостроями к 2024 году?

- Дело в том, что сейчас в нашей стране 60% новостроек возводится по старым схемам, без обязательных расчетов покупателей с застройщиками через эскроу-счета. Мы ожидаем, что доля таких проектов значимо сократится (до 5%) только через три года. А без окончательного перехода на эскроу риски появления новых проблемных жилых объектов по-прежнему имеются.

- Новость последнего месяца - это планы по объединению Фонда дольщиков и Фонда ЖКХ в рамках реформы институтов развития. Какую синергию способно дать такое решение?

- Как я вам уже говорил, на участках, в настоящее время попавших в Единый реестр проблемных объектов, в потенциале может появиться 17,2 миллиона квадратных метров жилья. Часть его должна быть передана дольщикам. Но в ряде случаев останутся так называемые нераспроданные квадратные метры. Уже сейчас в достраиваемых фондом объектах есть 2666 квартир, свободных от требований участников долевого строительства. Из них 2400 - в жилых комплексах Urban Group в Подмосковье, а еще 266 квартир - в нижегородском ЖК "Новинки Smart City".

При этом по части долгостроев уже принято решение о выплате людям денежной компенсации вместо завершения домов или будет принято такое решение в будущем. После перечисления денег соинвесторам мы должны забрать земельные участки, где строились проблемные объекты, себе, и перед нами встанет вопрос - либо застраивать их самостоятельно, либо продавать на торгах, либо ничего не делать, а просто навести там минимальный порядок.

Конечно, большинство площадок крайне сложные - не зря же они стали долгостроями. Иногда успело измениться региональное законодательство, и на участке больше нельзя вести жилищное строительство. В других случаях дома строились на сельскохозяйственных землях или землях, отведенных под ЛЭП. Есть ситуации, где были нарушены природоохранные зоны или санитарно-защитные зоны аэропортов. В таком случае остается только снести недостроенные жилые объекты, а затем сделать благоустройство и уйти с этой территории навсегда.

Но мы надеемся, что по значительной доле земли, которую получит Фонд дольщиков, можно "поднять" градостроительный потенциал и использовать его в рамках государственных программ развития жилищного строительства и комплексного развития территорий. Здесь как раз и находится точка пересечения сфер интересов Фонда дольщиков и Фонда ЖКХ, отвечающего за ликвидацию аварийного жилья. Мы можем предложить площадки для комплексного развития территории, где можно построить дома для людей, живущих в ветхих и аварийных зданиях. Для этой же цели можно использовать и нераспроданные квартиры в проектах, которые мы закончим за застройщиками-банкротами. Сама дорожная карта объединения фондов сейчас готовится, и в любом случае мы продолжим выполнять свою задачу по защите прав граждан в сфере долевого строительства.

- Вы говорите сейчас о Фонде дольщиков как о застройщике, но разве публично-правовой компании можно вести инвестиционную деятельность?

- Сейчас мы как раз готовим свой вариант поправок в законодательство, который снимет это ограничение. Тогда ППК сможет строить жилье на землях, которые забирает. Важный нюанс: для подобных проектов мы не будем использовать бюджетные деньги и будем обращаться за банковским финансированием, так что все они должны быть экономически эффективными.

- По словам вице-премьера Марата Хуснуллина, в 2020 году планируется принять решения по проблемам 48 тысяч дольщиков. Что стоит за этой формулировкой?

- Речь идет о гражданах тех объектов, по которым наблюдательным советом фонда приняты решения либо о достройке, либо о выплате компенсаций. Вопрос в том, что мы в фонде очень зависим от юридических решений. Начинать достраивать объекты мы можем, только если принято решение судом о банкротстве первоначального застройщика, арбитражные управляющие подготовили документы по конкурсному производству и составили реестр участников строительства, а набсовет фонда решил принять проблемный объект в наш портфель.

- Так сколько приходится ждать дольщику, по чьей проблеме "принято решение"?

- Деньги мы выплачиваем в течение одного-полутора месяцев, достройка объекта длится, разумеется, дольше. Срок завершения строительства в нашем случае зависит от двух составляющих: правовой, то есть времени, которое необходимо на передачу земли, и физической, то есть периода, требующегося на строительные работы. Предполагается, что дольщики, по чьим домам принято решение о достройке, смогут получить свои квартиры в срок не позднее трех лет со дня передачи прав новому застройщику.

- Как думаете, в 2021 году удастся сдвинуть с мертвой точки большее количество объектов, чем в этом году?

- Мы готовы рассмотреть вопросы хоть по всем дольщикам, у нас нет "узкого горлышка" в виде пропускной способности фонда - лишь бы документы были готовы. В целом нам бы хотелось принять решение в следующем году по 740 долгостроям, то есть по всем проблемным объектам, которые известны на сегодняшний день и по которым регионы просят нашей помощи. Трудность в том, что 15-20% из них еще даже не находятся в процедуре банкротства.

- А пандемия коронавируса увеличивает риски возникновения новых долгостроев?

- Мне кажется, неправильно было бы связывать возможные проблемы с коронавирусом в нашем случае. Да, могут возникнуть трудности с рабочей силой, но они в целом решаемые. Гораздо больше меня беспокоит, что квартиры в России строятся и продаются дольщикам по старой схеме - всего около 52,3 миллиона квадратных метров. И если действовавшее до этого дня законодательство позволило нам получить 3 тысячи проблемных объектов в ЕРПО, то мы не можем расслабиться и не ждать новых жилых долгостроев.

Есть и другой фактор, который увеличивает риск появления новых проблемных новостроек, - это действующий до 1 января мораторий на включение объектов в проблемные. По сути мы имеем отложенные риски, которые сработают с начала следующего года.

- И сколько новых проблемных объектов может появиться в России в 2021 году?

- Не менее 200 в первой половине года - их просто автоматически зафиксирует система по критерию шестимесячной просрочки передачи квартир дольщикам или по критерию обращения в арбитражный суд.

Только за 11 месяцев этого года мы выдали застройщикам жилья предписаний о нарушении по 24,4 тысячи объектов. А по 6,6 тысячи объектов фонд был вынужден применять блокировки на регистрацию новых договоров долевого участия - до устранения нарушения девелопером. Важно понимать, что это не количество уникальных объектов. Мы регулярно проводим проверки застройщиков и возводимых объектов, поэтому можем выносить предписания по одному адресу несколько раз. Всего такую меру мы применили почти к 2,7 тысячи компаний. В среднем застройщики ликвидируют свои нарушения за 38 дней.

- Означает ли попадание строящегося объекта в реестр проблемных автоматическое банкротство застройщика?

- Практика показывает, что да. Лишь 10% объектов выходят из реестра и находят новых инвесторов.

- Как можно снизить риски появления новых проблемных объектов?

- Реально сдвинуть все с мертвой точки может только скорейший и массовый переход на счета эскроу всех новостроек, строящихся по старым правилам.

Смотрите, если взять по стране в среднем, то с использованием механизмов эскроу возводится 47% объектов. Среди регионов, в которых ведется строительство более 1 миллиона квадратных метров жилья, лидерами по применению механизма эскроу являются Пермский край (62% площадей), Ставропольский край и Воронежская область (по 58% площадей). Наименьшая доля строящихся площадей с применением счетов эскроу - в Рязанской области (28%), Санкт-Петербурге (29%) и Московской области (34%).

- Телеграм-каналы в последнее время пишут о разногласиях Фонда дольщиков с руководством ряда регионов по финансированию объектов - якобы фонд требует регионы вкладываться больше, чем была первоначальная договоренность. От чего вообще зависит уровень софинансирования фонда при решении проблем дольщиков того или иного региона?

- Наш фонд работает по правилам так называемого бюджетного софинансирования, строго в соответствии с законодательством, и никакие "свои" подходы к общению с регионами применять не может. Подчеркну, в решении вопроса обманутых дольщиков фонд - только помощник. По указу президента за проблему пострадавших при строительстве многоквартирного жилья граждан отвечает руководитель субъекта.

Если фонду в одиночку придется заниматься всеми обманутыми дольщиками, то на эти цели нужны огромные финансовые ресурсы. К тому же, кому, как не властям региона, где появились пострадавшие граждане, в первую очередь заботиться о достройке квартир для них или выплате компенсаций?

В августе 2020 года были приняты окончательные правила участия Фонда дольщиков в достройке проблемных объектов, и постановлением правительства утверждена доля соинвестирования для каждого региона. Ниже всего она в Карелии, Чувашии, Адыгее, Калмыкии, Алтайском крае - 1%. Невысока доля вклада для Севастополя, Крыма, Карачаево-Черкессии, Камчатского края, Костромской, Орловской и Кировской областей - по 5%. А вот для субъектов с хорошей бюджетной обеспеченностью, действительно, установлены нормативы с более высокой степенью софинансирования. Например, для Ямало-Ненецкого автономного округа она равна 86%, для Тюменской области - 78%, для Ханты-Мансийского автономного округа - 70%, для Ленинградской области - 51%, для Татарстана - 42%.

Кстати, вот это правило софинансирования часто становится препятствием для принятия решения по конкретным проблемным объектам в регионах. Бывает так: долгострой уже готов к рассмотрению на набсовете фонда, а мы не видим денег от субъекта, и тогда мы не имеем право брать его на достройку или выплату компенсаций.

- Правда ли, что у фонда есть рейтинг регионов, где оценивается их вовлеченность в их решение проблем дольщиков?

- Да, у нас есть несколько критериев оценки регионов. Первый из них - это готовность дорожных карт по проблемным объектам, причем в них должны быть определены не только сроки устранения долгостроя, но и описаны этапность и конкретные мероприятия. Активнее всего по дорожным картам сегодня работают Башкортостан, Новосибирская область и Приморский край. А вот в антилидерах Санкт-Петербург, Омская область, Карелия и Красноярский край. Всего сегодня по стране должным образом не оформлены дорожные карты по 261 жилому долгострою: они либо совсем не размещены, либо в них не указаны сроки устранения проблемы.

Еще один критерий - это оценка, кто из субъектов хорошо работает собственно по решению проблем граждан, то есть активно готовит документы, подтверждает софинансирование и так далее. Тут хотелось бы положительно отметить республики Башкортостан и Татарстан, Саратовскую, Омскую и Ульяновскую области. Низкую включенность в работу пока демонстрируют Московская, Ленинградская и Новгородская области, Красноярский и Хабаровский края.

Наконец, мы обязательно смотрим на то, как регионы реагируют на наш мониторинг объектов, которые могут попасть в список проблемных. Мы регулярно присылаем им нашу выгрузку застройщиков в предбанкротном состоянии. По данным фонда, в лидерах по приросту потенциально проблемных объектов находятся Московская и Ленинградская области, а также Краснодарский край. В Подмосковье прирост составил 25%, в Ленинградской области - 42%, в Краснодарском крае - 39%. В Подмосковье же наблюдается и наибольшая динамика по количеству потенциально проблемных застройщиков - 50 компаний. Беспокоит этот показатель и в Башкортостане - плюс 21 девелопер, и в Красноярском крае - плюс 20 девелоперов. В Коми, Воронежской и Орловской областях власти, напротив, смогли в этом году снизить количество потенциально проблемных объектов.

Мне кажется, наш мониторинг - это довольно эффективная мера предупреждения проблемных ситуаций для субъектов с активными руководителями. Недавно я был в командировке в Татарстане и разобрал на месте с президентом республики три объекта с высоким риском банкротства. Буквально при мне Рустам Минниханов дал поручения прокурору и мэру Казани поставить проекты на контроль.

- Сколько проблемных объектов из тех, что попадают под механизмы федерального Фонда дольщиков, с вашей точки зрения, можно будет достроить, а по скольким придется выплачивать компенсации?

- Пока мы можем только прогнозировать. Примерно 35%, думаю, в итоге пойдет на выплату компенсации и 65% - на завершение строительства.

В целом нами уже приняты решения, предусматривающие выделение средств из бюджета фонда примерно на 70-75 миллиардов рублей. За 11 месяцев 2020 года на решение проблем дольщиков фонд направил порядка 36 миллиардов рублей, в том числе на выплаты возмещения - около 22 миллиардов рублей, а до конца года на эти же цели будет направлено еще примерно 3 миллиарда рублей, ориентировочно в равных долях на стройку и на выплаты.

В 2021 году фонд планирует принять решения о восстановлении прав дольщиков на сумму более 125 миллиардов рублей, из которых более 90% будет в последующем направлено на строительство объектов. При этом кассовое освоение мы прогнозируем примерно на уровне 60 миллиардов рублей.

- Хватит ли вам денег на проблемы всех дольщиков?

- Есть договоренность с Минстроем: как только мы поймем, что на каком-то этапе нам не хватает денег, мы сможем вынести вопрос о дополнительном финансировании.

- Многие застройщики сейчас жалуются, что им не хватает рабочих на стройках в связи с пандемией коронавируса. Вы успели почувствовать эту проблему на объектах, за достройку которых уже официально взялся Фонд дольщиков?

- Мы сейчас занимаемся объектами Urban Group, ЖК "Восточный" и ЖК "Новинки Smart City". Проблемы мы ощутили прежде всего со стройками Urban Group, поскольку это самый большой наш объем - 1,3 миллиона квадратных метров. Не могу отрицать, по нам, как и по многим коммерческим игрокам рынка, ударило ужесточение въезда для рабочих-мигрантов. Приходится обходиться той рабочей силой, что была задействована на площадках до введения ограничений. Сейчас там работает 2,2 тысячи человек, а хотелось бы видеть гораздо больше.

- Кстати, дольщики Urban Group много жалуются на работу подрядчиков, занятых на стройплощадках. А вы ими довольны?

- Там два генеральных подрядчика - Crocus Group, который работает на ЖК "Видный Город", "Митино О2", "Опалиха О3" и "Лесобережный", а также "Политехстрой", достраивающий "Лайково". Скажу честно, я человек, всегда чем-то недовольный, так что и здесь у меня есть свои замечания. У фонда есть претензии и по количеству людей на стройках, и по темпам работ. Более того, мы готовы оплатить нашим подрядчикам до конца года работы на сумму 6 миллиардов рублей, но понимаем, что в лучшем случае выполнение будет на 2,5 миллиарда.

- Генподрядчики как-то объясняют, почему все движется так медленно? Ведь тот же "Политехстрой" - это родственная структура "Дом.РФ", они должны понимать, насколько важными объектами занимаются.

- Нет, "Политехстрой" сейчас принадлежит двум физическим лицам, недавно "Дом.РФ" продал компанию.

- Если генподрядчики работают плохо, то, может быть, нужно задуматься об их смене?

- Мы всегда держим в голове эту возможность. Но любая смена генподрядчика - это объективно шесть месяцев простоя на площадке.

- А что же делать с претензиями дольщиков по плохому качеству строительства, в частности, по протекающей крыше и отвалившейся штукатурке в ЖК "Опалиха О3", подтопленным подвалам и плесени в "Митино О2"?

- Наверное, на стройке не всегда получается все, как изначально планировалось по проекту. Конечно, мы обращаем внимание на плесень и подтопления на объекте и фиксируем эти факты, чтобы подрядчик устранил нарушения. Но в любом случае, пока федеральный фонд отвечает за завершение объекта, все недостатки будут устранены в гарантийный период времени. Дольщикам нужно набраться терпения, мы со стройплощадки никуда не сбежим.

- В ноябре "Коммерсант" написал, что конкурсный управляющий структур Urban Group Светлана Аглинишкене вынуждена обратиться в Арбитражный суд Московской области для утверждения условий и сроков продажи незалогового имущества компаний-банкротов, потому что основной кредитор компаний - Фонд дольщиков - не участвует в собраниях кредиторов по реализации незалоговых активов. В чем причина конфликта?

- Что касается неявки на собрания кредиторов, мы не были уведомлены о них должным образом. При этом в целом не только мы, но и другие кредиторы Urban Group отказывали конкурсному управляющему в утверждении правил продажи имущества из-за их непрозрачности. Нам кажется, что с помощью СМИ Аглинишкене пытается прилечь к ситуации дополнительное внимание, чтобы продавать так, как она хочет, а не так, как было бы в интересах кредиторов.

- Подождите, но ведь Аглинишкене успешно смогла реализовать 24 участка ООО "Хайгейт"?

- Да, но мы, основные кредиторы Urban Group, вложившие в долгострои компании 40 миллиардов живых денег, не увидели ни копейки от этой сделки: все средства ушли якобы на расходы Аглинишкене на конкурсное производство.

Более того, когда саморегулируемая организация "Северная столица", в которой Аглинишкене состояла, провела проверку ее деятельности, то по результатам проверки конкурсного управляющего Urban Group исключили из СРО. Сейчас она нашла себе другое СРО - МСОПАУ (Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих). Скорее всего, менее требовательное.

Поэтому мы рассматриваем вопрос о лишении этого арбитражного управляющего аккредитации. Мы не видим прозрачности в документации, которую предоставляем нам Аглинишкене.

- И что это будет означать для объектов Urban Group?

- Для достраиваемых домов это не значит ничего. Площадки находятся у нас. Это касается других активов структур девелопера, которые должны были быть проданы, а деньги от их реализации вернуться нам и Московской области как основным санаторам застройщика.

После лишения арбитражного управляющего аккредитации фонд будет иметь право обратиться в суд с просьбой отстранить Аглинишкене от конкурсного производства и назначить другого управляющего, который сможет выстроить свою работу более профессионально и понятно. Мы бы хотели, конечно, чтобы активы Urban Group продавались в нормальном порядке. Также мы заинтересованы в том, чтобы активы взыскивались, а незаконные кредиторы удалялись из общего списка. Наконец, нам бы очень хотелось, чтобы арбитражный управляющий наконец начал поиск активов за рубежом - подобные примеры, даже на Кипре, уже есть с другими компаниями-банкротами.

- Вы сейчас много взаимодействуйте с арбитражными управляющими. Как вы оцениваете их компетенции при банкротстве застройщиков?

- К сожалению, тут сложно кого-то похвалить. В рамках банкротств застройщиков мы не видели сильных арбитражных управляющих - на сегодняшний день нет ни одного кейса, когда бы у них получилось вывести из банкротства девелопера и оздоровить проблемные проекты. Получается такая искусственная надстройка, чья функция в нынешней системе - добыть всю документацию по новостройке-долгострою, ввести определенные данные в нашу информационную систему и сформировать реестр участников долевого строительства.

Если у застройщика-банкрота сохранились еще какие-то активы, кроме площадки с недостроенными домами, арбитражный управляющий еще что-то предпринимает, пытается их продать в расчете на свою комиссию. А если активов нет, то надежда на их профессиональный вклад в решение проблем дольщиков невелика. Не зря же в свое время Агентство по страхованию вкладов приняло решение убрать это промежуточное звено и самостоятельно выполнять функции арбитражного управляющего при банкротстве коммерческих банков.

Мы сейчас активно работаем над повышением компетенций арбитражных управляющих и даже создали так называемый институт их аккредитации. Теперь, чтобы работать по проблемным застройщикам жилья, нужно будет получить официальное подтверждение своих знаний.

- И сколько арбитражных управляющих уже аккредитовано?

- Около 200.

- Этого достаточно для всей России?

- Нет, требуется еще минимум столько же. Поэтому мы запускаем специальную образовательную программу для обучения арбитражных управляющих. Более того, с февраля 2021 года вступят в силу новые требования федерального законодательства, согласно которым арбитражный управляющий будет обязан пройти специализированное обучение.

Беседовала Ольга НАБАТНИКОВА

[**https://realty.ria.ru/20201216/timofeev-1589344662.html**](https://realty.ria.ru/20201216/timofeev-1589344662.html)

**Похожие сообщения:**

[**https://lenta.ru/news/2020/12/16/building\_failure/**](https://lenta.ru/news/2020/12/16/building_failure/)

[**Newsmir.org, Москва, 17 декабря 2020, Под угрозой срыва оказалось строительство сотен новостроек в России**](https://newsmir.org/91649)

[**TV-lenta.com, Техас, 17 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](http://tv-lenta.com/item/122977-stroitelstvo-soten-novostroek-v-rossii-okazalos-pod-ugrozoy-sryva)

[**Городская жилищная служба (9258825.ru), Москва, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://9258825.ru/topnews/show.act?newsid=145228105)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://theworldnews.net/ru-news/stroitel-stvo-soten-novostroek-v-rossii-okazalos-pod-ugrozoi-sryva)

[**РИА Новый День (newdaynews.ru), Екатеринбург, 16 декабря 2020, Фонд защиты прав дольщиков предупредил о появлении сотен долгостроев**](https://newdaynews.ru/realty/711542.html)

[**Searchnews (searchnews.info), Набережные Челны, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://searchnews.info/russia/913656-stroitelstvo-soten-novostroek-v-rossii-okazalos-pod-ugrozoj-sryva.html)

[**Msn.com/de, Берлин, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://www.msn.com/ru-ru/money/realestate/%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8c%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be-%d1%81%d0%be%d1%82%d0%b5%d0%bd-%d0%bd%d0%be%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b5%d0%ba-%d0%b2-%d1%80%d0%be%d1%81%d1%81%d0%b8%d0%b8-%d0%be%d0%ba%d0%b0%d0%b7%d0%b0%d0%bb%d0%be%d1%81%d1%8c-%d0%bf%d0%be%d0%b4-%d1%83%d0%b3%d1%80%d0%be%d0%b7%d0%be%d0%b9-%d1%81%d1%80%d1%8b%d0%b2%d0%b0/ar-bb1by1xp?li=bbopooh)

[**WebTelek (webtelek.com), Москва, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](http://www.webtelek.com/news/story/2020/12/16/building_failure/)

[**Inline.ru, Москва, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](http://www.inline.ru/economi.asp?newsid=598616)

[**Handofmoscow.com, Москва, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://handofmoscow.com/2020/12/16/%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8c%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be-%d1%81%d0%be%d1%82%d0%b5%d0%bd-%d0%bd%d0%be%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b5%d0%ba-%d0%b2-%d1%80%d0%be%d1%81/)

[**Новости обо всем (newsae.ru), Москва, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://newsae.ru/novosti/16-12-2020/stroitelstvo_soten_novostroek_v_rossii_okazalos_pod_ugrozoy_sryva/)

[**TmBW.Ru, Кишинёв, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://tmbw.ru/stroitelstvo-soten-novostroek-v-rossii-okazalos-pod-ugrozoy-sryva)

[**Горячая линия ДНР (dnr-hotline.ru), Донецк, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://dnr-hotline.ru/20201216-stroitelstvo-soten-novostroek-v-rossii-okazalos-pod-ugrozoj-sryva.html)

[**MSN (msn.com), Москва, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://www.msn.com/ru-ru/money/realestate/%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b8%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8c%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be-%d1%81%d0%be%d1%82%d0%b5%d0%bd-%d0%bd%d0%be%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b5%d0%ba-%d0%b2-%d1%80%d0%be%d1%81%d1%81%d0%b8%d0%b8-%d0%be%d0%ba%d0%b0%d0%b7%d0%b0%d0%bb%d0%be%d1%81%d1%8c-%d0%bf%d0%be%d0%b4-%d1%83%d0%b3%d1%80%d0%be%d0%b7%d0%be%d0%b9-%d1%81%d1%80%d1%8b%d0%b2%d0%b0/ar-bb1by1xp)

[**Dosug.md, Кишинёв, 16 декабря 2020, Строительство сотен новостроек в России оказалось под угрозой срыва**](https://dosug.md/ru/news/1408779/)

[**https://stroi.mos.ru/interviews/glava-fonda-dol-shchikov-riski-poiavlieniia-novykh-probliemnykh-obiektov-vysoki**](https://stroi.mos.ru/interviews/glava-fonda-dol-shchikov-riski-poiavlieniia-novykh-probliemnykh-obiektov-vysoki)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 16 декабря 2020, Глава Фонда дольщиков: риски появления новых проблемных объектов высоки**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/66572864/)

[**https://www.vesti.ru/article/2499303**](https://www.vesti.ru/article/2499303)

[**Allnw.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев. Петербург в зоне риска**](https://lenobl.allnw.ru/news/390497)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242469150)

[**ИА iVyborg (ivbg.ru), Выборг, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**](https://ivbg.ru/8157170-v-rossii-v-nachale-2021-goda-mogut-poyavitsya-eshhe-200-dolgostroev.html)

[**БезФормата ЛенОбласть (lenoblast.bezformata.com), Гатчина, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев. Петербург в зоне риска**](https://lenoblast.bezformata.com/listnews/poyavitsya-eshe-200-dolgostroev/89713920/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев. Петербург в зоне риска**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242465580)

[**47 Новостей из Ленинградской области (47news.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев. Петербург в зоне риска**](https://47news.ru/articles/185484/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 16 декабря 2020, Эксперт: около 200 долгостроев могут появиться в России в первой половине 2021 года**](https://theworldnews.net/ru-news/ekspert-okolo-200-dolgostroev-mogut-poiavit-sia-v-rossii-v-pervoi-polovine-2021-goda)

[**Россия К (tvkultura.ru), Москва, 16 декабря 2020, Эксперт: около 200 долгостроев могут появиться в России в первой половине 2021 года**](https://smotrim.ru/article/2499303)

[**Авторадио (avtoradio.ru), Москва, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**](https://www.avtoradio.ru/news/uid/177876)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**](http://rucountry.ru/news/v_rossii_v_nachale_2021_goda_mogut_poyavitsya_eshe_200_dolgostroev_176141.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 16 декабря 2020, Эксперт: около 200 долгостроев могут появиться в России в первой половине 2021 года**](https://news-life.pro/spb/269197482/)

[**News2world.net, Москва, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**](https://news2world.net/novosti-moskvy/v-rossii-v-nachale-2021-goda-mogut-poyavitsya-eshche-200-dolgostroev.html)

[**https://hornews.ru/2020/12/16/v-rossii-v-nachale-2021-goda-mogut-poyavitsya-esche-200-dolgostroev-nedvizhimost-16122020.html**](https://hornews.ru/2020/12/16/v-rossii-v-nachale-2021-goda-mogut-poyavitsya-esche-200-dolgostroev-nedvizhimost-16122020.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут взяться еще 200 долгостроев - Недвижимость, 16.12.2020**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/66567075/)

[**https://1prime.ru/business/20201216/832592982.html**](https://1prime.ru/business/20201216/832592982.html)

[**Москва-ТуТ (moskva-tyt.ru), Москва, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**](https://www.moskva-tyt.ru/news/20201216-v-rossii-v-nachale-2021-goda-19.html)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента (Закрытая лента), Москва, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**](https://realty.ria.ru/20201216/dolgostroi-1589337445.html)

[**Российская информационная сеть (rin.ru), Москва, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**](https://news.rin.ru/news/387282/)

[**Государство и власть (state.rin.ru), Москва, 16 декабря 2020, В России в начале 2021 года могут появиться еще 200 долгостроев**](https://state.rin.ru/cgi-bin/news.pl?id=387282&page=1&pages=1&theme=)

Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020

Маткапитал теперь можно использовать в военной ипотеке

15 декабря Госдума приняла в третьем чтении законопроект, который разрешает переводить средства материнского капитала на уплату первоначального взноса, погашение основного долга и уплату процентов по займу, оформленному в рамках программы военной ипотеки.

Как отметили в пояснительной записке парламентарии - авторы инициативы, по закону начиная с марта 2019 года нельзя было направить маткапитал на покупку или строительство жилья по ипотечным договорам с организациями, которые не подпадают под контроль Центробанка и других госорганов.

Запрет коснулся в том числе и военной ипотеки, но теперь субсидию можно будет использовать, если кредит предоставлен "Росвоенипотекой" или другими учреждениями Дом.рф. Законопроект затронет в том числе договоры, заключенные с 18.03.2019.

Еще одна проблема, с которой столкнулись военнослужащие, касается приобретения новостроек с эскроу-счетами. С середины 2019 года участники НИС хотят получить возможность купить такие квартиры - они дешевле и лучше защищены в случае банкротства застройщика.

В "Росвоенипотеке" ожидают, что первые подобные сделки будут проведены в скором времени. Отметим, в настоящий момент более половины жилых комплексов возводятся в России по новым правилам - с помощью заемных средств, а не денег дольщиков.

[**https://www.novostroy-spb.ru/novosti/mattkapital\_mojno\_napravit\_na**](https://www.novostroy-spb.ru/novosti/mattkapital_mojno_napravit_na)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 декабря 2020, Маткапитал теперь можно использовать в военной ипотеке**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242449718)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020

Проектное финансирование ставит точку

Автор: Русаков Роман

Комплексное освоение территорий

Комплексное освоение территорий (КОТ) в Петербурге началось чуть более пятнадцати лет назад. До 2003 года крупных "миллионников" в городе не реализовывалось, девелоперы осваивали тогда еще в изобилии присутствовавшие пятна под застройку внутри существующих кварталов. Сегодня же около половины строящегося в городе жилья можно отнести к КОТ. Но из-за проектного финансирования реализовывать такие проекты снова может стать невыгодным.

По данным консалтингового центра "Петербургская недвижимость", сейчас на рынке более половины жилья строится в рамках КОТ (58% - масштаб строительства от 100 тыс. кв. м жилья). Наиболее популярный у застройщиков масштаб строительства - 100-300 тыс. кв. м, доля такого жилья на рынке - в диапазоне 25-30%. На протяжении нескольких лет распределение по масштабам застройки стабильно. В спросе проекты масштабом от 100 тыс. кв. м жилья занимают 67%.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость", к преимуществам масштабных проектов относит собственную развитую инфраструктуру. Надежные застройщики строят дороги (как внутриквартальные, так и магистральные), обеспечивают свои проекты социальными объектами (детскими садами и школами), парками и общественными пространствами.

"Проекты комплексного освоения интересны девелоперам в первую очередь как возможность создать комфортную среду для будущих жителей, обеспечить их полной инфраструктурой в собственном районе. У нас на закрытой территории в 17 га мы постарались обеспечить весь комплекс удобств: собственная набережная, ресторан, детские площадки, места для прогулок", - рассказывает Юлия Франц, директор по продажам и маркетингу ООО "Лахта Плаза".

"Ключевым отличием в подходах при реализации проектов КОТ и проектов точечной застройки является разница в экономике проектов. Чем масштабнее проект застройки, тем выше предварительные затраты, в том числе на приобретение земельного участка, инженерную подготовку территории, инфраструктурные работы. И тем больше ее срок реализации", - говорит Виталий Коробов, директор группы "Аквилон".

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, отмечает, что проекты комплексного освоения территорий требуют большего объема инвестиций на начальном этапе, ведь девелоперу потребуется проложить всю инженерную инфраструктуру перед началом строительства первой очереди.

Эффект масштаба

"За счет эффекта масштаба цены на квартиры в таких проектах сохраняются на невысоком уровне, но при этом застройщик не теряет в маржинальности", - полагает председатель совета директоров ГК "Максимум Life Development" Игорь Карцев.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, подсчитала, что в проектах комплексного освоения территорий стоимость жилья ниже, чем в точечной застройке примерно на 10-15%. "Такая разница объясняется более низкими издержками девелоперов за счет масштабов строительства. К тому же КОТ предлагает покупателю новую инфраструктуру и определенную автономность проживания. В рамках проектов КОТ строятся не просто жилые здания, а создается городской квартал с полноценной инфраструктурой, которая включает дороги, образовательные учреждения, детские сады, торговые и офисные помещения. В результате все необходимое находится в шаговой доступности", - указывает она.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, при этом сетует, что картинка "в идеале" несколько отличается от того, что получается на практике. "В идеальной ситуации комплексное освоение территорий имеет больше преимуществ перед точечной застройкой, так как дает возможность создать комфортную и гармоничную среду для проживания, реализовать современные стандарты домостроения и благоустройства. Однако в реальности мы получаем кварталы с высокой плотностью населения, не имеющие собственной инфраструктуры и создающие дополнительную нагрузку на существующую социальные и транспортные объекты", - сокрушается она.

"К минусам КОТ можно отнести то, что большой проект реализуется очередями, и, хотя застройщики отгораживают строящиеся корпуса от готовых, жители уже заселенных домов часто жалуются на шум и неудобства, связанные со стройкой; крупный проект нередко располагается в поле или в бывшей промзоне, отсюда - не самая лучшая транспортная доступность. Дома первой очереди далеко не всегда вводятся в строй сразу с инфраструктурой, поэтому первым новоселам приходится ждать, пока построят школу или детский сад", - рассуждает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании "Бест-Новострой".

Госпожа Конвей добавляет: "Сроки реализации КОТ составляют от пяти лет, а могут длиться десятилетие. Это значит, что первым жителям придется жить рядом со стройкой со всеми неприятными последствиям в виде пыли и шума. К тому же часть инфраструктуры возводится после завершения всего проекта, поэтому нагрузка на существующую социальную и транспортную инфраструктуру растет. Впрочем, в городе есть успешные примеры, в которых девелоперы строят жилье и инфраструктуру параллельно жилым корпусам, а также сами развивают транспортные сети. В целом реализация КОТ всегда связана с большими финансовыми затратами, поэтому на рынке Петербурга не все девелоперы готовы к таким проектам. Освоение комплексных территорий возможно лишь при сотрудничестве с крупными банками, а также при устойчивой позиции девелопера на рынке".

Ирина Доброхотова уверена, что о росте числа точечных проектов говорить не приходится. "С начала года в Петербурге на продажу вышло большое число корпусов в рамках уже стартовавших ранее проектов КОТ и появились новые масштабные стройки (например, "Алексеевский квартал", Modum, "Автограф в центре", "Парголово", "Ойкумена" и многие другие)", - перечисляет она. Компактные проекты появляются все реже и чаще относятся к высокому ценовому сегменту (например, "Октавия" на улице Малая Зеленина, 8).

Елизавета Конвей не согласна с коллегой. Она признает, что последнее десятилетие вектор развития рынка недвижимости Санкт-Петербурга был смещен в сторону проектов комплексного освоения территория. Однако сокращение доступных для реализации таких крупных проектов площадок и переход на проектное финансирование изменили ситуацию. "Сейчас более 65% от количества новых проектов составляют точечные проекты вместимостью не более 500 квартир", - замечает госпожа Конвей..

Некомфортный кредит

Коммерческий директор компании "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад" Денис Бабаков также считает, что проекты КОТ теряют свою привлекательность после введения проектного финансирования. "Дело в том, что при реализации проектов КОТ стартовые инвестиции очень значительные, а их возврат сильно растянут во времени. Соответственно, велика вероятность получить некомфортный кредитный процент от банка", - поясняет он.

"В то же время некоторые девелоперы до сих пор реализуют запущенные до внесения изменения в 214-ФЗ проекты КОТ, которые пополняют рынок новыми очередями и корпусами", - говорит госпожа Конвей.

В околоцентральных локациях проекты КОТ реализуются на Петровском острове, в "сером поясе" и на намывных территориях Васильевского острова. Так, на Петровском острове комплексным освоением территорий занимаются девелоперы Setl Group (ЖК "Петровский квартал на воде", The One, Grand View), "Группа ЛСР" (ЖК Neva Haus), РСТИ (ЖК Familia), группа "Эталон" (ЖК "Петровская доминанта").

Крупнейшей локацией преобразования "серого пояса" является редевелопмент территории завода "Петмол", который начался в 2012 году с ЖК "Времена года". Сейчас здесь возводятся ЖК "Московский, 65" (Legenda Intelligent Development), ЖК "Арт Квартал. Аквилон" и ЖК Promenade ("Аквилон-Инвест"), а также один из крупнейших проектов Петербурга - ЖК "Галактика" (группа "Эталон"). Всего на территории площадью 38 га "Эталон" планирует построить пять очередей более чем на 10 тыс. квартир. Завершить проект планируется в 2024 году. В восточной части "серого пояса" также реализуется проект ЖК Ligovsky City (Glorax Development). Там же расположен уже завершенный ЖК "Царская столица" от группы "Эталон". На намывных территориях Васильевского острова реализуются ЖК Golden City (Glorax Development), ЖК "Морская набережная" ("Группа ЛСР"), ЖК "Светлый мир" (Seven Suns Development).

[**http://www.kommersant.ru/doc/4615571**](http://www.kommersant.ru/doc/4615571)

**Похожие сообщения:**

[**Агентство новостей Петербурга (anpinform.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, Проектное финансирование ставит точку // Комплексное освоение территорий**](http://anpinform.ru/proektnoe-finansirovanie-stavit-tochku-kompleksnoe-osvoenie-territorij/)

**Коммерсантъ Санкт-Петербург # Приложения, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, Проектное финансирование ставит точку**

Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 16 декабря 2020

В погоне за землей

Автор: Потапова Ксения

Участки

По данным аналитиков, спрос на землю в текущем году превысил прошлогодние показатели в несколько раз. Основную долю приобретений девелоперов составили участки под жилое строительство.

По данным Colliers International, за одиннадцать месяцев 2020 года девелоперы выкупили в Петербурге около 300 га на сумму более $460 млн, это почти в два раза превышает результаты 2019 года ($235 млн). Как отмечает Андрей Бойков, партнер Rusland SP, наибольшим спросом сейчас пользуются участки под жилищное строительство. В частности, девелоперов интересуют точечные проекты, где можно построить до 50 тыс. кв. м, в черте города. В первую очередь застройщики рассматривают участки в корректной зоне с подготовленными градостроительными документами: их охотно финансируют банки и они позволяют быстро начать стройку. Что касается участков за КАД, то спрос на них в последние годы сильно сократился.

Второй по востребованности сегмент - это участки под строительство небольших торговых объектов площадью до 2 га, расположенные в проектах КОТ или других локациях внутри города с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. На участки под строительство бизнес-центров и больших торговых центров спрос сейчас минимален. В отдельных случаях инвесторы смотрят землю в общественно-деловой зоне, где можно получить жилье как условно разрешенный вид и реализовать частично жилой и частично коммерческий проект. "За первые три квартала спрос на землю уже превысил результаты всего 2019 года в семь раз. И, безусловно, эта тенденция сохранится", - заключает господин Бойков.

По данным консалтингового центра "Петербургская недвижимость", по итогам трех кварталов 2020 года совокупно было заключено около 30 соглашений на земельные участки под жилищное строительство общей площадью 335 га под строительство 2,3 млн кв. м жилья. То есть было реализовано почти в четыре раза больше участков, чем за весь 2019 год. Аналогичную активность девелоперы проявляли в 2017-2018 годах, тогда был сформирован достаточно большой портфель проектов на перспективу. В 2019 году произошел ожидаемый спад: компании сконцентрировались на реализации текущих объектов и вернулись на земельный рынок в 2020 году сразу после завершения первой волны пандемии, совпавшей с ростом спроса на первичное жилье.

Как отмечает Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге, активнее инвестировать в земельные участки застройщикам позволил рекордный рост цен на первичное жилье в 2020 году. И он также выступил драйвером и для увеличения стоимости земли. "Тем не менее сейчас девелоперы понимают, что рост цен в 2021 году такими же темпами, как в 2020-м, невозможен, и это несколько сдерживает аппетит к покупкам на высоком уровне цен", - говорит Эдуард Тиктинский, президент группы RBI. В Rusland SP указывают, что за последний год средняя цена земли под жилищное строительство выросла на 84,5%, а по некоторым районам - до 145%.

Спрос и предложение

По подсчетам аналитиков "Петербургской недвижимости", 90% сделок в текущем году приходится на участки до 15 га, если исключить сделки по самым масштабным лотам, средняя площадь реализованного участка составит 3,1 га. "Что касается крупных участков в ротации, то они известны многим, интерес покупателей к ним есть. Но суммы сделок для большинства неподъемны и часто просто завышены", - считает господин Тиктинский.

В этом году девелоперы приобретали преимущественно участки в границах Петербурга. Максимальным спросом пользуются участки, расположенные в границах "серого пояса", в статусных локациях рядом с центром города. Самая крупная сделка - приобретение намывных территорий (143 га) "Группой ЛСР".

По оценке "Петербургской недвижимости", в открытом предложении в Петербурге и ближайших пригородах в реализации находится 6,6 тыс. га - это свыше 400 лотов под строительство более 45 млн. кв. м улучшений. Половина этой площади (24% лотов) приходится на пригородные территории. 65% предложения в расчете от гектара сосредоточено в трех районах: Всеволожский (1900 га), Пушкинский (около 1600 га) и Ломоносовский (810 га). 82% предложения расположено за границами КАД. В границах КАД в обжитых частях города значительная часть предложения приходится на "серый пояс" (около 300 га).

Как отмечает господин Бойков, хороших участков с градостроительной документацией сейчас на рынке крайне мало. Есть достаточно много неподготовленной с точки зрения документов земли: участки в промышленных зонах, сельхозугодья, старые административные постройки. По данным "Петербургской недвижимости", лишь около 8% земель из общего объема предложения имеет полную градостроительную подготовку, у 31% - вообще нет подготовки. Основной объем предложения приходится на частично подготовленные лоты. При этом именно подготовленные участки пользуются наивысшим спросом, что позволяет их собственникам выставлять максимальные цены.

Ближайшие перспективы

В перспективе, по оценкам аналитиков, в первую очередь ожидается дальнейшее развитие "серого пояса" Петербурга, откуда продолжается вывод предприятий. Некоторые локации уже успешно осваиваются, жилые комплексы пользуются спросом. В КЦ "Петербургская недвижимость" подчеркивают, что редевелопмент традиционно сопровождают сложности: выкуп участков у многочисленных собственников, нередко - рекультивация, трудности при согласовании строительства. Перспективы развития редевелопмента зависят и от внесения изменений в Генплан. Также остается некоторый запас предложения на окраинах спальных районов (Каменка, Новосергиево, Парголово).

Большая часть компаний заявляет, что находится в поиске новых пятен под строительство. Так как заключение сделки занимает длительный период времени, в 2021 году активность застройщиков может остаться на достаточно высоком уровне.

По мнению Андрея Косарева, в ближайшей перспективе ожидается еще больший рост инвестиций в участки для жилого девелопмента. Этому способствуют несколько факторов. Во-первых, пандемия не оказала значительного влияния на рынок первичного жилья, оно было с лихвой компенсировано такими монетарными факторами, как снижение доходности вкладов и облигаций, налогообложение депозитов и, конечно, введение льготной ипотеки. Во-вторых, расходы, связанные с переходом на эскроу-счета, уже заложены в бизнес-модель всех девелоперов, которые работают на рынке. В-третьих, снижение ключевой ставки сделало более доступным и проектное финансирование для застройщиков. "Предполагаю, что основной интерес девелоперов, несмотря на возвращение крупных greenfield-проектов, будет сконцентрирован в районе "серого пояса" - там по-прежнему много предприятий с земельными участками, достаточными для того, чтобы обеспечить участников рынка работой на долгие годы вперед", - добавляет эксперт.

Эдуард Тиктинский отмечает, что сегодня продавцы чаще соглашаются на поэтапную оплату в "увязке" с разными этапами реализации девелоперского проекта, так как процесс получения разрешения на строительство может быть длительным. При этом, по прогнозам Rusland SP, в ближайшие годы все больше собственников начнет самостоятельно заниматься подготовкой документов, поскольку это позволяет в разы увеличить капитализацию участков и продать их гораздо дороже.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4615570**](http://www.kommersant.ru/doc/4615570)

NewsRbk.ru, Москва, 15 декабря 2020

2021-й станет для России годом разбитых надежд

Даже когда наша страна выйдет из ковидного кризиса, ситуация в экономике все равно будет хуже, чем в 2014 году.

Мы вошли в коронавирусный кризис, не выйдя из предыдущего. Российская экономика так и не восстановилась после спада, начавшегося в 2015 году. Ни инвестиции, ни доходы населения и потребление, ни объемы жилищного строительства так и не вернулись к уровню 2014 года, а пандемия запустила новую волну кризиса. Об этом заявила профессор МГУ, директор региональной программы Независимого института социальной политики Наталья Зубаревич на конференции "Российские реалии: государство, социум, гражданское общество", организованной Сахаровским центром, Мемориалом и Левада-Центром.

Промышленность

"Ковид ударил по всем отраслям, хотя сначала это не очень читалось. Мне было понятно, когда весной начался карантин, что будут огромные проблемы у сектора услуг. Но я недооценила влияние пандемии на российскую индустрию", - отметила Зубаревич.

По ее словам, когда во всем мире стали вводить связанные с коронавирусной пандемией ограничения, спрос на продукцию российского экспорта упал. Добывающая промышленность с января по октябрь просела на 6,5%. "Индустрии трудно адаптироваться к резко сжавшемуся спросу. Сильнее всего просели регионы, которые производят либо сырье, либо продукцию первого передела. Мягче проходят кризис регионы обрабатывающей промышленности, за исключением автопрома, где спрос начал сжиматься еще раньше", - отметила Зубаревич.

Итак - промышленный кризис в России есть, резюмирует эксперт. Более того, есть подозрение, что Россия входит во вторую его волну. "После небольшого улучшения ситуации в августе уже в сентябре спад усилился", - объяснила она.

Инвестиции

Пандемия ударила и по инвестициям, которые так и не восстановились с кризиса 2015 года. "Треть всех инвестиций в России сейчас концентрируются в Московской агломерации и Тюменской области. Ковид лишь усугубил стягивание инвестиций в эти две части страны. Куда идут деньги, там и развитие", - отметила Зубаревич.

Строительство

Просевший рынок жилья тоже успел восстановиться только до минус 8%. Но в 2020 году спад был связан не только и не столько с коронавирусом. Он начался с января, еще до пандемии, потому что в 2019 году люди напокупали жилья, боясь подорожания при введении эскроу-счетов. "Однако к октябрю по рынку жилья мы вышли на минус 1%. Как удалось этого достичь? С сентября статистика считает не только ввод многоквартирного жилья, но и дачные дома. Всегда можно улучшить статистику, немножко подремонтировав методологию", - отметила эксперт.

Сильный спад в секторе жилищного строительства произошел в Москве - на 11%, Московской области - на 22%. "На этот спад наложилось решение властей помочь девелоперам и снизить ставку по ипотеке. Народ побежал брать новые жилищные кредиты, но объем-то жилья снизился. В результате мы встречаем вторую волну пандемии растущими ценами на жилье. Людям, которые и так в ковид потеряли в доходах, мы сделали подарок. Хотели поддержать строительный сектор, но заплатили за это решение люди", - подчеркнула Зубаревич.

Розничная торговля

До пандемии не вышла из кризиса и розничная торговля: к 2020 году уровень потребления просел на 8% по сравнению с 2014 годом. "Самоизоляция закончилась, и к июлю спад потребления составил уже минус 2% к 2014 году. Но потолок платежеспособного спроса не позволяет населению даже восстановить объемы в рознице. И эта ситуация с нами надолго", - полагает эксперт.

Услуги

В сфере платных услуг все еще печальнее. "До июня был чудовищный спад. К сентябрю ситуация как-то восстановилась до минус 12%, но в октябре платные услуги снова просели до минус 13%. Боюсь, что ноябрь покажет цифры еще хуже. И быстрого выхода из этой ситуации не просматривается", - отметила Зубаревич.

Занятость

Рынок труда отреагировал на пандемию резким ростом неполной занятости на крупных и средних предприятиях. По словам Зубаревич, людей сажают на тариф или отправляют в отпуск без сохранения содержания. Впервые неполную занятость стали использовать не привычные индустриальные предприятия, а сектор рыночных услуг, ритейл. "Государство пообещало: если компании не будут увольнять людей, им закроют часть кредитов, выдадут гранты на зарплаты. Этой возможностью воспользовались. Поэтому сейчас неполная занятость в России уже не такая острая проблема, как это было во втором квартале 2020 года", - отметила эксперт.

"Еще один канал адаптации, за который я хвалю власти, - резко изменившаяся политика в сфере зарегистрированной безработицы. Пособия подняли до прожиточного минимума, упростили регистрацию, благодаря чему зарегистрироваться в качестве безработных смогли 3,7 млн человек, то есть, почти 5% экономически активного населения. Такого не было никогда. Помогли всем, в том числе тем, кто терял работу в крупных городах. На биржу пошли и занятые в секторе услуг. Вопрос в том, хватит ли у чиновников терпения дотянуть эту политику хотя бы до конца календарного года", - считает эксперт.

Доходы

По уровню доходов населения из прошлого кризиса Россия тоже не вышла. "С 2014 по 2018 год доходы упали на 8%. На 1% "подрихтовали" статистику в 2019 году. В итоге мы входили в ковидный кризис с доходами населения на 7% ниже, чем в 2014 году", - высказала мнение Зубаревич.

Во втором квартале 2020 года доходы населения рухнули на 8%, в третьем квартале произошел спад по реальным доходам на 4%, по реальным располагаемым - на 5%.

"Выхода из этого кризиса не произошло и не могло произойти", - считает эксперт.

По ее словам, спад по доходам был бы еще сильнее, если бы россиянам не добавили два раза по 10 тысяч рублей - пособия на ребенка. "Уровень бедности увеличился с 18 до 20 млн человек. В 2014 году мы уже сталкивались с показателем бедности в 13,5%. Но детская бедность оказалась больше 20%. То есть - каждый пятый ребенок в стране живет в бедной семье. Хорошо, что людям выдали детские пособия. Вопрос только в том, почему только два раза и почему осенью эти меры не рассматривались вообще, хотя идет вторая волна пандемии и доходы людей не растут", - отметила Зубаревич.

Региональные бюджеты

Самая удивительная история текущего кризиса, по словам эксперта, касается бюджета. "С апреля по июнь бюджеты регионов недополучили больше 0,5 трлн рублей: налог на прибыль упал на 27%, налог на доходы физлиц - на 10%. Если брать все доходы бюджетов, которые регионы зарабатывают сами, они просели на 20%. Хотя, в целом по году, если брать в расчет не только карантинные месяцы, падение собственных доходов региональных бюджетов кажется не таким сильным - 5%. В то же время, общий рост доходов составил 5%. Почему так произошло, если собственные доходы регионов упали?

[**http://newsrbk.ru/news/5840509-2021-y-stanet-dlya-rossii-godom-razbityih-nadezhd.html**](http://newsrbk.ru/news/5840509-2021-y-stanet-dlya-rossii-godom-razbityih-nadezhd.html)

**Похожие сообщения:**

[**Мир-новостей.рф, Евпатория, 16 декабря 2020, 2021-й станет для России годом разбитых надежд**](http://мир-новостей.рф/2021-i-stanet-dlia-rossii-godom-razbityh-nadejd/)

[**НовостиМира24 (novostimira24.ru), Москва, 16 декабря 2020, 2021-й станет для России годом разбитых надежд**](https://novostimira24.ru/2021-i-stanet-dlia-rossii-godom-razbityh-nadejd/)

[**Лента новостей (лентановостей.рус), Москва, 16 декабря 2020, 2021-й станет для России годом разбитых надежд**](http://лентановостей.рус/2021-i-stanet-dlia-rossii-godom-razbityh-nadejd/)

[**Новости дня России и мира (novostidnya24.ru), Москва, 16 декабря 2020, 2021-й станет для России годом разбитых надежд**](http://novostidnya24.ru/2021-i-stanet-dlia-rossii-godom-razbityh-nadejd/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 16 декабря 2020, 2021-й станет для России годом разбитых надежд**](https://theworldnews.net/ru-news/2021-i-stanet-dlia-rossii-godom-razbitykh-nadezhd)

[**Newsland (newsland.com), Москва, 16 декабря 2020, 2021-й станет для России годом разбитых надежд**](https://newsland.com/user/4297807604/content/2021-i-stanet-dlia-rossii-godom-razbitykh-nadezhd/7288446)

Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 15 декабря 2020

Белгородские власти предостерегли граждан от покупки квартир по договорам беспроцентного займа

Департамент строительства и транспорта Белгородской области призвал покупателей недвижимости не участвовать в "сомнительных схемах и не приобретать квартиры по заведомо низкой цене". Об этом сообщила пресс-служба департамента.

Речь идет о механизме продажи жилья по договорам переуступки прав собственности. В таком случае застройщик заключает с покупателем предварительный договор купли-продажи с указанием и описанием конкретного жилого помещения. После этого покупатель заключает договор беспроцентного займа с другим юридическим лицом (как правило, связанным с застройщиком). Деньги поступают застройщику вместо того, чтобы храниться в банке. В департаменте напомнили, что при такой схеме покупатель не имеет никаких гарантий, в отличие от счетов-эскроу.

Почему воронежские девелоперы сомневались в успешной реализации нацпроекта "Жилье" - в материале "Ъ-Черноземье".

[**http://www.kommersant.ru/doc/4615796**](http://www.kommersant.ru/doc/4615796)

ПРАЙМ # Бизнес-лента (Закрытая лента), Москва, 15 декабря 2020

Банки РФ с начала года нарастили проектное финансирование в 1,2 раза

МОСКВА, 15 дек /ПРАЙМ/. Российские банки к 1 ноября заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей, что в 1,2 раза больше показателя на начало года, говорится в сообщении Банка России.

Так, по данным ЦБ, на 1 ноября сумма кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составила 2,1 триллиона рублей против 922 миллиарда рублей на начало января текущего года.

Банки на начало ноября предоставили из кредитных лимитов застройщикам 833,5 миллиарда рублей, тогда как на начало года девелоперам было выдано лишь 282,8 миллиарда рублей.

Объем средств на эскроу-счетах в России с начала года увеличился почти в шесть раз и на начало ноября составил 851 миллиард рублей. При этом за год сумма подскочила почти в 12 раз. В то же время 64,1 миллиарда рублей уже перечисленно застройщикам по завершенным проектам строительства или в погашение кредитов на строительство объектов.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с 1 июля прошлого года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты - это так называемое проектное финансирование.

**Похожие сообщения:**

[**Mfd.ru, Москва, 15 декабря 2020, Банки РФ с начала года нарастили проектное финансирование в 1,2 раза**](http://mfd.ru/news/view/?id=2400220)

[**ПРАЙМ Бир, Москва, 15 декабря 2020, Банки РФ с начала года нарастили проектное финансирование в 1,2 раза**](https://emitent.1prime.ru/news/newsview.aspx?guid=%7b5c62b2d2-0707-4a9e-843c-a374e6f502c1%7d)

[**https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10938676**](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10938676)

[**Экономика и жизнь (eg-online.ru), Москва, 16 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 трлн руб.**](https://www.eg-online.ru/news/431469/)

[**FinMK.ru (finmk.ru), Москва, 16 декабря 2020, Банки продолжают заключать кредитные договора с застройщиками**](https://finmk.ru/news/banki-prodolzhayut-zaklyuchat-kreditnye-dogovora-s-zastrojschikami-2094)

[**Fingramota.org, Москва, 16 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей**](http://fingramota.org/lichnye-finansy/zajmy-i-kredity/item/3832-banki-zaklyuchili-s-zastrojshchikami-kreditnye-dogovory-bolee-chem-na-2-trilliona-rublej)

[**CreditPower.ru, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей**](https://creditpower.ru/banknews/20201215/banki-zakljuchili-s-zastrojshhikami-kreditnye-dogovory-bolee-chem-na-2-trilliona-rublej/)

[**Новости Казахстана (aqparat.info), Алматы, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 трлн рублей**](https://aqparat.info/news/2020/12/15/9907167-banki_zaklyuchili_s_zastroischikami_kred.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 трлн рублей**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242445160)

[**Katashi.ru, Москва, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 трлн рублей**](https://katashi.ru/news/2960651/)

[**Bankir.ru, Москва, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 трлн рублей**](https://bankir.ru/novosti/20201215/banki-zaklucili-s-zastrojsikami-kreditnye-dogovory-bolee-cem-na-2-trln-rublej-10187007/)

[**Banki.news, Москва, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 трлн рублей**](http://banki.news/banki-zakluchili-zastroistcikami-kreditnye-dogovory-bolee-20121520450017.htm)

[**Центральный банк Российской Федерации (cbr.ru), Москва, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей**](http://www.cbr.ru/localization/switchlanguage?url=%2fpress%2fevent%2f%3fid%3d8384&from=ru-ru&to=en-gb)

[**Ассоциация Российских Банков (arb.ru), Москва, 15 декабря 2020, ЦБ: Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей**](https://arb.ru/b2b/news/tsb_banki_zaklyuchili_s_zastroyshchikami_kreditnye_dogovory_bolee_chem_na_2_tril-10439769/)

[**Центральный банк Российской Федерации (cbr.ru), Москва, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей**](http://www.cbr.ru/press/event/?id=8384)

[**AK&M, Москва, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей**](https://www.akm.ru/press/banki_zaklyuchili_s_zastroyshchikami_kreditnye_dogovory_bolee_chem_na_2_trilliona_rubley/)

[**Госновости.РФ (gov-news.ru), Москва, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей**](https://gov-news.ru/news/1184167)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 декабря 2020, Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242438782)

[**Banki.news, Москва, 15 декабря 2020, ЦБ: Банки заключили с застройщиками кредитные договоры более чем на 2 триллиона рублей**](http://banki.news/tsb-banki-zakluchili-zastroistcikami-kreditnye-dogovory-20121518000046.htm)

[**https://www.bankodrom.ru/novosti/305764/**](https://www.bankodrom.ru/novosti/305764/)

[**https://ru.investing.com/news/economy/article-2021892**](https://ru.investing.com/news/economy/article-2021892)

[**Yktimes.ru, Якутск, 16 декабря 2020, Банки увеличили объем кредитных лимитов застройщикам с эскроу на 7%**](http://www.yktimes.ru/%d0%bd%d0%be%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d0%b8/banki-uvelichili-obem-kreditnyih-limitov-zastroyshhikam-s-eskrou-na-7/)

[**Rjevka.com, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, В октябре российские банки увеличили объем кредитных лимитов застройщикам с эскроу на 7%**](https://rjevka.com/news/estatenews/605843/)

[**Finversia.ru, Москва, 15 декабря 2020, В октябре российские банки увеличили объем кредитных лимитов застройщикам с эскроу на 7%**](https://www.finversia.ru/news/markets/v-oktyabre-rossiiskie-banki-uvelichili-obem-kreditnykh-limitov-zastroishchikam-s-eskrou-na-7-86791)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 15 декабря 2020, В октябре российские банки увеличили объем кредитных лимитов застройщикам с эскроу на 7%**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-162367.html)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 15 декабря 2020, В октябре российские банки увеличили объем кредитных лимитов застройщикам с эскроу на 7%**](https://www.kvartiranew.ru/news_2020_12_526035.html)

[**MSN (msn.com), Москва, 15 декабря 2020, В октябре российские банки увеличили объем кредитных лимитов застройщикам с эскроу на 7%**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%d0%b2-%d0%be%d0%ba%d1%82%d1%8f%d0%b1%d1%80%d0%b5-%d1%80%d0%be%d1%81%d1%81%d0%b8%d0%b9%d1%81%d0%ba%d0%b8%d0%b5-%d0%b1%d0%b0%d0%bd%d0%ba%d0%b8-%d1%83%d0%b2%d0%b5%d0%bb%d0%b8%d1%87%d0%b8%d0%bb%d0%b8-%d0%be%d0%b1%d1%8a%d0%b5%d0%bc-%d0%ba%d1%80%d0%b5%d0%b4%d0%b8%d1%82%d0%bd%d1%8b%d1%85-%d0%bb%d0%b8%d0%bc%d0%b8%d1%82%d0%be%d0%b2-%d0%b7%d0%b0%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b9%d1%89%d0%b8%d0%ba%d0%b0%d0%bc-%d1%81-%d1%8d%d1%81%d0%ba%d1%80%d0%be%d1%83-%d0%bd%d0%b0-7percent/ar-bb1bwlqp)

[**https://rg.ru/2020/12/16/na-schetah-eskrou-hranitsia-851-mlrd-rublej.html**](https://rg.ru/2020/12/16/na-schetah-eskrou-hranitsia-851-mlrd-rublej.html)

[**Realty.irk.ru, Иркутск, 17 декабря 2020, На счетах эскроу хранится 851 млрд рублей**](https://realty.irk.ru/news.php?id=27718&action=show)

[**Новостройка 78 (novostroika78.ru), Санкт-Петербург, 16 декабря 2020, Доля жилья, строящегося с помощью проектного финансирования, продолжает расти**](https://novostroika78.ru/news/dolya-zhilya-stroyashhegosya-s-pomoshhyu-proektnogo-finansirovaniya-prodolzhaet-rasti.html)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 16 декабря 2020, На счетах эскроу хранится 851 млрд рублей**](https://theworldnews.net/ru-news/na-schetakh-eskrou-khranitsia-851-mlrd-rublei)

Администрация Балейского района (балей.забайкальскийкрай.рф), Балей, 15 декабря 2020

Первая сделка с использованием счета эскроу зарегистрирована в Забайкалье

В Управлении Росреестра по Забайкальскому краю зарегистрирован договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома, в соответствии с которым должен быть открыт счет эскроу.

В Управление Росреестра по Забайкальскому краю впервые подан пакет документов на государственную регистрацию договора долевого участия с использованием эскроу-счетов - специальных счетов, к которым застройщик будет допущен только после того, как передаст клиенту ключи от квартиры.

Строительная компания ООО СЗ "Радченко" совместно с ПАО "Сбербанк России" заключили первое в Забайкальском крае соглашение о взаимодействии по эскроу-счетам.

Начальник отдела государственной регистрации прав недвижимости Управления Росреестра по Забайкальскому краю Надежда Добрынина отметила, что новый порядок расчетов обезопасит сделки в сфере недвижимости, в том числе от недобросовестных строительных компаний, и станет дополнительной гарантией для дольщиков. Банк не имеет права взимать какие-либо вознаграждения за открытие и сопровождение счета. Средства на данном счете на сумму до 10 миллионов рублей застрахованы в Агентстве по страхованию вкладов.

Напомним, что с 1 июля 2019 г., согласно изменениям в законодательстве, расчеты по сделкам в сфере недвижимости по договорам долевого участия осуществляются с использованием специального эскроу-счета. Заключив договор долевого участия, дольщик открывает счет эскроу в банке, на котором внесенные им денежные средства будут храниться до момента ввода застройщиком многоквартирного дома в эксплуатацию и представления застройщиком соответствующего разрешения. Только после этого застройщик сможет получить средства дольщиков на свой расчетный счет.

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #Эскроу #ДолевоеСтроительство

[**http://балей.забайкальскийкрай.рф/events/news/pervaya-sdelka-s-ispolzovaniem-scheta-eskrou-zaregistrirovana-v-zabaykale/**](http://балей.забайкальскийкрай.рф/events/news/pervaya-sdelka-s-ispolzovaniem-scheta-eskrou-zaregistrirovana-v-zabaykale/)

**Похожие сообщения:**

[**Администрация Буруканского сельского поселения Газимуро-Заводского района Забайкальского края (бурукан-адм.рф), Чита, 16 декабря 2020, Первая сделка с использованием счета эскроу зарегистрирована в Забайкалье**](http://бурукан-адм.рф/pervaya-sdelka-s-ispol-zovaniem-scheta-e-skrou-zaregistrirovana-v-zabaykal-e.html)

[**БезФормата Чита (chita.bezformata.com), Чита, 16 декабря 2020, Первая сделка с использованием счета эскроу зарегистрирована в Забайкалье**](https://baley.bezformata.com/listnews/sdelka-s-ispolzovaniem-scheta-eskrou/89706138/)

ТАСС, Москва, 15 декабря 2020

Эксперт: рост проектов бизнес-класса и колебания валюты отразились на средней цене жилья

По словам вице-президента ГК "Инград" Артема Бортневского, также на цене сказалась нехватка рабочей силы на строительных площадках из-за закрытия границ

МОСКВА, 15 декабря. /ТАСС/. Средние цены на жилье в новостройках в 2020 году выросли на фоне увеличения предложения проектов бизнес-класса, валютных колебаний и нехватки рабочей силы на строительных площадках из-за закрытия границ. Об этом сообщил вице-президент ГК "Инград" Артем Бортневский.

"В какой-то период был прирост валютных рисков на 25-30%, что, конечно, отразилось у всех крупных девелоперов на приросте прогнозируемых бюджетов на достройку текущих объектов. Курс, увеличившись на 20-25%, привел к росту себестоимости на 2-3%. Сейчас мы видим у большинства крупных строительных компаний проблему с нехваткой рабочей силы, то есть формально вроде бы активная часть самоизоляции, карантина закончилась летом, но границы по-прежнему закрыты", - сказал Бортневский на конференции по итогам года на рынке недвижимости.

Кроме того, Бортневский отмечает увеличение доли проектов комфорт- и бизнес-класса и рост интереса покупателей к более качественным проектам жилья в Московском регионе. В свою очередь, переход на проектное финансирование и механизм счетов эскроу также привел к "вымыванию" с рынка проектов "с сомнительной экономикой". В целом сегодня для дольщиков исчез риск вложиться в жилье, строительство которого не будет завершено, добавил он.

Также вице-президент ГК "Инград" отметил, что в ноябре 2020 года в Москве примерно в два раза выросла стоимость изменения вида разрешенного использования земли (РВИ), а для Новой Москвы - в восемь раз. При этом, по его словам, мэрия готова предоставлять на эти цели льготы девелоперам, которые будут заниматься комплексным развитием территорий и создавать новые рабочие места.

Отложенный спрос на новостройки

В целом объем продаж на рынке новостроек Московского региона по итогам 11 месяцев 2020 года оказался сопоставим с 2019 годом, отметил Бортневский. Он объяснил, что нетипичный для третьего квартала рост продаж был связан не с ажиотажем на рынке, а скорее отложенным спросом на покупку квартиры из-за действовавшего весной режима самоизоляции и других ограничений.

Бортневский добавил, что первые два месяца 2020 года показатели объема продаж были сопоставимы с 2019 годом, но затем из-за пандемии, самоизоляции и ограничительных мер в течение трех-четырех месяцев наблюдалось снижение этого показателя до 40-50%, весной отложили приобретение жилья.

По данным ГК "Инград", за 11 месяцев 2020 года объем продаж в целом по Московскому региону достиг 6,64 млн кв. м, что сопоставимо с показателем аналогичного периода 2019 года (рост на 0,7%). При этом из проданных 6,59 млн кв. м 56% приходятся на 10 крупнейших застройщиков, отмечает в аналитике компании.

[**https://tass.ru/ekonomika/10263805**](https://tass.ru/ekonomika/10263805)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020

Федор Туркин: "Пандемия меняет структуру спроса на рынке"

Пошли на пользу или во вред строительному рынку передряги 2020 года, "ДП" рассказал председатель совета директоров холдинга "РСТИ" (Росстройинвест) Федор Туркин.

Федор Олегович, как в целом развивался строительный рынок в уходящем году?

- Безусловно, "вызовом номер один" для рынка в этом году стала пандемия, которая наложилась на и без того непростую экономическую обстановку. В период карантинных ограничений рынок "штормило". Весной деловая жизнь практически замерла, в апреле и мае уровень продаж заметно снизился. В Москве стройки были ненадолго остановлены, в Санкт-Петербурге было разрешено продолжить строительство с учетом выполнения всех противовирусных мер. Работы на всех наших объектах в Санкт-Петербурге (включая объекты по госконтрактам - школу в Каменке и новый корпус НИИ скорой помощи имени Джанелидзе) продолжались в полном объеме.

После снятия ограничений спрос начал быстро восстанавливаться, активность покупателей значительно возросла, чему в немалой степени способствовали прогнозы о второй волне пандемии и нестабильность курса рубля. Активный спрос мы почувствовали во всех сегментах рынка, не стал исключением и класс премиального жилья, причем это коснулось самых дорогих лотов. Объем наших продаж в петербургских проектах по результатам 9 месяцев текущего года вырос на 25% в денежном выражении, а количественно, то есть в квадратных метрах, сопоставим с объемом, реализованным за аналогичный период в прошлом году.

Рынку существенно помогла государственная программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам при покупке квартир в новостройках. Именно она позволила поддержать спрос. Предвосхищая ваш вопрос о том, не стала ли льготная ипотека причиной повышения цен и перегрева рынка, отмечу, что на удорожание квадратного метра как для застройщика, так и покупателя, в значительной степени влияют и другие факторы: переход на эскроу-счета, инфляция, колебания курса национальной валюты и т. д.

Можно ли найти во всем этом какой-нибудь позитив?

- Можно сказать, что бизнес во время пандемии возводил мосты в будущее. Пришлось в срочном порядке внедрять инструменты дистанционных консультаций и продаж, что при обычном стечении обстоятельств было бы делом сравнительно отдаленного будущего. Аналитики подсчитали, что режим самоизоляции привел в российскую онлайн-торговлю не менее 10 млн покупателей. Для некоторых компаний такой рост стал спасительным во время кризиса, а для некоторых - даже прорывным. В холдинге "РСТИ" мы также усовершенствовали дистанционные схемы - наши менеджеры консультируют клиентов по телефону и электронной почте, мы предлагаем электронную регистрацию договора долевого участия. В период карантинных ограничений доля сделок с электронной регистрацией выросла в 3 раза. Сейчас на сайтах наших объектов есть возможность забронировать, а по некоторым жилым комплексам - и приобрести квартиру онлайн.

Высказываются мнения, что традиционная торговля умерла, и ей на смену пришел всеобщий AliExpress. Но, несмотря на то, что в карантин дистанционные продажи стали спасением, после снятия ограничений все вернулось на круги своя - большинство клиентов по прежнему предпочитает получать консультацию по покупке квартиры вживую. В целом доля онлайн-продаж не превышает 10%.

Как изменились предпочтения покупателя?

- Пандемия меняет структуру спроса. Например, в нашей компании на 5% увеличилась средняя продаваемая площадь квартир - сейчас это не менее 45 кв. м. В структуре продаж снизилась доля квартир-студий и "однушек", при этом растет количество двухкомнатных квартир. Претерпела изменения и структура по типам оплат: почти на 20% выросли продажи в ипотеку и сократились сделки со 100% оплатой и рассрочкой. Наибольший рост у нас произошел в более высоких сегментах. Это связано, в том числе, с ростом строительной готовности наших жилых комплексов Familia и Terra, приближающимися сроками их ввода. Выросла доля региональных покупателей - сейчас это более 40% всех наших клиентов, при том, что еще год назад их количество не превышало трети. Наши квартиры традиционно пользуются спросом у жителей СЗФО, их доля - не менее 10%. В этом году значительно прибавилось покупателей из регионов Дальнего Востока и из Москвы.

Все более востребованными становятся квартиры с отделкой. Философия "заезжай и живи" проникла даже в высокие ценовые сегменты. В массовом сегменте это уже практически обязательное условие, но все чаще об отделке нас просят покупатели бизнес- и премиум-класса. В нашем первом московском проекте - дизайнерском доме ELEVEN - мы решились на ответственный шаг и предложили рынку отделку в доме премиум-класса. Мы на 100% угадали желание покупателей не тратить свои время и нервы на ремонт.

Какие изменения могут произойти на строительном рынке в ближайшее время?

- С большой долей вероятности активный спрос на квартиры во всех ценовых сегментах продолжится до конца 2020 года. Далее традиционно следует спад деловой активности, обусловленный праздничными каникулами. Рынок "просыпается" во второй половине февраля - начале марта, растет спрос, застройщики выводят на рынок новые проекты. Такой сценарий развития событий вполне вероятен, если не будет повторно введен режим всеобщей самоизоляции и если относительно стабильным будет курс рубля. Как будет чувствовать себя рынок в ином случае, спрогнозировать сложно.

[**https://www.dp.ru/a/2020/12/15/fedor\_turkin\_pandemija\_m/**](https://www.dp.ru/a/2020/12/15/fedor_turkin_pandemija_m/)

**Похожие сообщения:**

[**Newws.ru, Москва, 16 декабря 2020, Федор Туркин: "Пандемия меняет структуру спроса на рынке"**](https://newws.ru/fjodor-turkin-quot-pandemija-menjaet-strukturu-sprosa-na-rynke-quot/)

Lenta.Ru, Москва, 15 декабря 2020

В Заксобрании Ленобласти занялись поиском средств для обеспечения прав дольщиков

Депутатский корпус Ленинградской области с особой тревогой следит за дискуссиями, которые ведет администрация региона с Фондом защиты прав дольщиков по поводу выделения дополнительных средств на решение проблем пострадавших участников долевого строительства. Об этом говорится в открытом письме руководителей фракций "Единой России", ЛДПР, "Справедливой России", КПРФ в Законодательном собрании региона.

Прошлой осенью депутаты Законодательного собрания Ленинградской области проголосовали за выделение 2,8 миллиарда рублей на завершение проблемных объектов в регионе на ближайшие три года. Депутатам были предоставлены расчеты, согласно которым примерно такую же сумму выделяет федеральный фонд. Третьим источником помощи будущим жителям региона является Компенсационный фонд, куда адресно шли отчисления от застройщиков Ленинградской области, говорится в письме.

Среди депутатского корпуса были бурные дискуссии по поводу выделения региональной части в размере 2,8 миллиарда рублей, пишут региональные парламентарии. Не все поддержали эту практику - выполнение властями обязательств коммерческих компаний перед третьими лицами, но законодатели согласились с просьбой о направлении денег на решение проблем обманутых дольщиков, понимая социальную ответственность государства перед попавшими в беду людьми.

"Вместе с тем, в июле этого года без согласования с регионом в одностороннем порядке были существенно изменены условия соглашения. Средства Компенсационного фонда перешли в бюджет Российской Федерации без решения вопроса о компенсации выпадающего источника финансирования, - пишут руководители фракций. - Изменение порядка финансирования приводит к тому, что сейчас от нас требуют согласовать выделение от 3 до 10 миллиардов рублей взамен "пропавших" денег Компенсационного фонда. И теперь мы хотим, чтобы наш голос был услышан".

Дефицит бюджета составляет около 12 миллиардов рублей. Большая половина статей - защищенная, поэтому взять деньги возможно с адресных инвестиционных программ комитетов или дорожного фонда. "Мы не можем сократить финансирование строящихся объектов, потому что Ленинградская область всегда выполняла взятые на себя обязательства. Заключенные контракты будут выполнены, - обращают внимание главы фракций Заксобрания Ленобласти. - Теоретически мы могли сократить планы по строительству и модернизации объектов области - закрыть на ближайшие три года АИП. Тогда нам надо свернуть программу "Чистая Вода", оставив десятки поселков без канализации и водоснабжениям, тогда не будет обхода Мурино и Новое Девяткино, не будет пары десятков детских садов и школ, не будет расширения Колтушского шоссе, обхода Всеволожска, мостов через Волхов и Свирь, многих других объектов. Уверены, что мы не найдем понимания у наших избирателей, когда расскажем, что направили деньги не на решение проблем коренных жителей региона, а на исправление ошибок неэффективных строительных менеджеров и мошенников".

ФЗ-214 "О долевом строительстве" - один из самых противоречивых нормативных актов в российском законодательстве. Он был разработан, чтобы снизить расходы жителей России на улучшение жилищных условий, так как жилье на вторичном рынке дороже, чем на стадии "котлована". И, безусловно, миллионы людей в РФ благодаря ФЗ-214 въехали в новые квартиры по доступной стоимости. Вместе с тем, закон почти сразу после принятия показал свое несовершенство. Сразу проявились системные сбои, в результате которых десятки тысяч человек потеряли свои инвестиции. В России появилось позорное понятие "обманутые дольщики". Руководители фракций подчеркивают, что эта ситуация возникла из-за прорех в самом законе, принятом нашими федеральными коллегами.

"Создание Фонда защиты прав дольщиков и введение эскроу-счетов красноречиво свидетельствуют, что проблема существует на федеральном уровне, а не на местном, - уверены главы фракций Законодательного собрания Ленинградской области. - Мы считаем несправедливым обвинять региональные власти в недосмотре за ситуацией, тем более - возлагать на них ответственность за правоприменение этого закона застройщиками. Наша позиция однозначна: при сверстанном трехлетнем бюджете у региона нет физической возможности добавить средств на решение проблем обманутых дольщиков сверх уже выделенных 2,8 миллиарда рублей. Мы считаем, что эту большую федеральную проблему нужно решать первоначальными методами - возвращением средств Компенсационного фонда".

Письмо подписали руководители фракций в Заксобрании Ленобласти: "Единой России" - Олег Петров, ЛДПР - Андрей Лебедев, "Справедливой России" - Александр Перминов, КПРФ - Регина Илларионова.

[**https://lenta.ru/news/2020/12/15/lo/**](https://lenta.ru/news/2020/12/15/lo/)

**Похожие сообщения:**

[**Официальный сайт Заксобрания Ленинградской области (lenoblzaks.ru), Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, В Заксобрании Ленобласти занялись поиском средств для обеспечения прав дольщиков**](http://www.lenoblzaks.ru/publics/single/115/218747)

[**Searchnews (searchnews.info), Набережные Челны, 15 декабря 2020, В Заксобрании Ленобласти занялись поиском средств для обеспечения прав дольщиков**](https://searchnews.info/russia/913502-v-zaksobranii-lenoblasti-zanjalis-poiskom-sredstv-dlja-obespechenija-prav-dolschikov.html)

[**Санкт-Петербургские новости (npit.ru), Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, В Заксобрании Ленобласти занялись поиском средств для обеспечения прав дольщиков**](http://npit.ru/regions/v-zaksobranii-lenoblasti-zanyalis-poiskom-sredstv-dlya-obespecheniya-prav-dolshhikov/)

[**Handofmoscow.com, Москва, 15 декабря 2020, В Заксобрании Ленобласти занялись поиском средств для обеспечения прав дольщиков**](https://handofmoscow.com/2020/12/15/%d0%b2-%d0%b7%d0%b0%d0%ba%d1%81%d0%be%d0%b1%d1%80%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b8-%d0%bb%d0%b5%d0%bd%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b0%d1%81%d1%82%d0%b8-%d0%b7%d0%b0%d0%bd%d1%8f%d0%bb%d0%b8%d1%81%d1%8c-%d0%bf%d0%be/)

[**Тосненский вестник (tosno-vestnik.ru), Тосно, 15 декабря 2020, Права дольщиков должны быть восстановлены из Компенсационного Фонда**](https://tosno-vestnik.ru/2020/12/15/%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%b0-%d0%b4%d0%be%d0%bb%d1%8c%d1%89%d0%b8%d0%ba%d0%be%d0%b2-%d0%b4%d0%be%d0%bb%d0%b6%d0%bd%d1%8b-%d0%b1%d1%8b%d1%82%d1%8c-%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%bd%d0%be/)

[**ЛенТВ24 (lentv24.ru), Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, В ЗакСе Ленобласти рассказали на какие жертвы пришлось бы пойти, чтобы выполнить требования Фонда защиты прав дольщиков**](https://lentv24.ru/v_zakse_schitayut_chto_prava_dolschikov_lenoblasti_dolzhni_bit_vosstanovleni_iz_kompensacionnogo_fonda.htm)

[**Новости обо всем (newsae.ru), Москва, 15 декабря 2020, В Заксобрании Ленобласти занялись поиском средств для обеспечения прав дольщиков**](https://newsae.ru/rossiya/15-12-2020/v_zaksobranii_lenoblasti_zanyalis_poiskom_sredstv_dlya_obespecheniya_prav_dolschikov/)

[**Dosug.md, Кишинёв, 15 декабря 2020, В Заксобрании Ленобласти занялись поиском средств для обеспечения прав дольщиков**](https://dosug.md/ru/news/1408604/)

[**Официальный сайт Заксобрания Ленинградской области (lenoblzaks.ru), Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, Права дольщиков должны быть восстановлены из Компенсационного Фонда**](http://www.lenoblzaks.ru/news/single/5/218728)

[**БезФормата ЛенОбласть (lenoblast.bezformata.com), Гатчина, 15 декабря 2020, Права дольщиков должны быть восстановлены из Компенсационного Фонда**](https://lenoblast.bezformata.com/listnews/dolshikov-dolzhni-bit-vosstanovleni/89689385/)

ПРАЙМ, Москва, 15 декабря 2020

Названы главные тренды 2021 года на рынке жилья России

МОСКВА, 15 дек - ПРАЙМ. Нехватка рабочих на стройках, цифровизация девелоперского бизнеса и удорожание новостроек станут главными трендами рынка жилой недвижимости 2021 года в России, заявили эксперты на конференции REPA в МИА "Россия сегодня".

По мнению вице-президента "Инграда" Артема Бортневского, уходящий год не похож ни на один из предыдущих, однако отрасль даже в сложный период показала свою стрессоустойчивость. По его словам, одной из ключевых проблем стала нехватка рабочих на стройках, и это вызов, с которым придется столкнуться всем застройщикам в 2021 году.

Россияне в 2021 году ждут роста цен на жилье и ставок по ипотеке

"У подавляющего большинства компаний есть проблема недокомплектации рабочих бригад на стройках, где обычно до 40% рабочих - граждане соседних стран. Сегодня, когда границы по-прежнему закрыты, мы имеем недокомплект по отдельным специальностям и позициям", - отметил он на конференции, посвященной итогам на рынке недвижимости.

Другим трендом станет дальнейшая цифровизация бизнеса застройщиков, отмечает коммерческий директор девелоперской компании ФСК Ольга Тумайкина. "Это всевозможные онлайн-сделки, онлайн-бронирования и онлайн-сервисы для клиентов", - отметила она.

Риелторы объяснили, почему покупателей квартир в Москве лишили скидок

Как напомнила директор по развитию бизнеса компании "Метриум" Наталья Сазонова, программа льготной ипотеки под 6,5%, которую правительство запустило весной 2020 года в целях поддержки стройотрасли, привела к увеличению спроса на новостройки и повлияла на их удорожание. По ее мнению, цены продолжат расти как минимум до лета 2021 года.

В России упростят получение налогового вычета при покупке квартиры

С таким прогнозом согласен и руководитель отдела сбора и анализа данных портала "Пульс продаж новостроек" Иршат Галиакберов. "Мы также считаем, что снижения цен точно не будет, а вилка повышения цен составит до 20%. При этом в Москве на это будет влиять не только выгодная ипотечная ставка, но и дефицит предложения в классах комфорт и бизнес", - сказал он.

По словам эксперта, по Москве среднее увеличение стоимости жилья по итогам 2020 года составило 22%.

"Стоит помнить, что дальнейшее увеличение количества проектов, строящихся с применением счетов эскроу, повышает их себестоимость, поэтому цены в любом случае не снизятся", - подытожил Галиакберов.

[**https://1prime.ru/financial\_market/20201215/832587904.html**](https://1prime.ru/financial_market/20201215/832587904.html)

**Похожие сообщения:**

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, Эксперты назвали главные тренды 2021 года на рынке жилья России , передает RUcountry**](http://rucountry.ru/news/eksperty_nazvali_glavnye_trendy_2021_goda_na_rynke_gilya_rossii_176134.html)

[**Inline.ru, Москва, 15 декабря 2020, Названы главные тренды 2021 года на рынке жилья России**](http://www.inline.ru/economi.asp?newsid=598532)

[**Porti (porti.ru), Москва, 15 декабря 2020, Названы главные тренды 2021 года на рынке жилья России**](https://porti.ru/news/67995)

[**Москва-ТуТ (moskva-tyt.ru), Москва, 15 декабря 2020, Эксперты назвали главные тренды 2021 года на рынке жилья России**](https://www.moskva-tyt.ru/news/20201215-eksperty-nazvali-glavnyye-trendy-2021-goda-80.html)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 15 декабря 2020, Эксперты назвали главные тренды 2021 года на рынке жилья России**](https://realty.ria.ru/20201215/zhilye-1589350770.html)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента (Закрытая лента), Москва, 15 декабря 2020, Эксперты назвали главные тренды 2021 года на рынке жилья России**

[**Newssummedup.com, Вашингтон, 15 декабря 2020, Эксперты назвали главные тренды 2021 года на рынке жилья России**](https://newssummedup.com/summary/%d0%ad%d0%ba%d1%81%d0%bf%d0%b5%d1%80%d1%82%d1%8b-%d0%bd%d0%b0%d0%b7%d0%b2%d0%b0%d0%bb%d0%b8-%d0%b3%d0%bb%d0%b0%d0%b2%d0%bd%d1%8b%d0%b5-%d1%82%d1%80%d0%b5%d0%bd%d0%b4%d1%8b-2021-%d0%b3%d0%be%d0%b4%d0%b0-%d0%bd%d0%b0-%d1%80%d1%8b%d0%bd%d0%ba%d0%b5-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d1%8c%d1%8f-%d0%a0%d0%be%d1%81%d1%81%d0%b8%d0%b8-gsdwzw)

Циан (cian.ru), Москва, 15 декабря 2020

Александр Портнов: "Рост цен в следующем году сохранится на уровне 5-7%"

Почему падает спрос на студии, увеличится ли объем предложения на рынке в 2021 году и почему под конец 2020-го возникли трудности с регистрацией сделок, Циан.Журналу рассказывает Александр Портнов, генеральный директор АН "Русский фонд недвижимости" (Санкт-Петербург).

"К осени на загородном рынке не осталось почти ничего"

- Каким был уходящий год для агентства?

- С января до марта все шло как обычно, с конца марта начался период изоляции, появились панические настроения. Состояние тревожности, боязни неизвестного распространились и на наших агентов. Около 40% сотрудников прекратили работать - боялись ездить на показы. Мы очень тяжело выходили из первой волны пандемии.

Многие сотрудники на фоне самоизоляции задумались о смене профессии, необходимо было их "раскачивать", выводить из депрессии, появилось много новых людей, которые попали под сокращение из ресторанов, магазинов, - их нужно было обучать. На это потребовалось время.

Что касается продаж, уже в конце апреля ситуация начала разворачиваться. Мы увидели взлет спроса на загородную недвижимость.

Сначала покупали только дешевые дома, потом - подороже, а к осени на загородном рынке не осталось почти ничего, разобрали все: кривые, косые, неудачные дома и участки. Смели даже те объекты, которые много лет никто не покупал.

- Сегодня загородному рынку предложить покупателю нечего?

- Это близко к правде: объем предложения по нашим загородным объектам сократился в два раза, при этом спрос на недвижимость сохранился на прежнем уровне. Только он видоизменился: загородной недвижимости меньше, она подорожала, поэтому спрос переместился на городскую.

С городской недвижимостью произошло то же самое: все качественные недорогие объекты ушли в первую очередь, дешевых предложений на рынке уже нет.

Покупателям приходится выбирать из того, что осталось. Продавцы подняли стоимость квартир. Если на рынке появляется хороший объект по адекватной цене, он уходит в течение нескольких дней.

По сравнению с допандемийным периодом количество звонков выросло в полтора раза. На повышение спроса повлияли и льготная ипотека, и рост курса доллара, и снижение ставок по депозитам в банках, и налог на вклады.

Поэтому люди вкладывают в самый надежный актив: недвижимость никогда не дешевеет - только дорожает. Конечно, интересоваться и покупать - это две разные истории, тем не менее количество сделок у нас увеличилось на 10-15%.

Ближе к концу года возникла огромная проблема с регистрацией жилья. Регистрационная палата под конец года вдруг решила поменять программное обеспечение. Оно, как всегда, глючит - на фоне огромного спроса на недвижимость сделки регистрируются по полтора-два месяца. Люди нервничают, цены на недвижимость растут, деньги тают.

Человек продал квартиру, полтора месяца ждет, потом говорит: "Не хочу больше ждать, цена квартиры выросла на 500 тыс., отдайте мне эти деньги". Начинаются скандалы. При росте цен проблемы с регистрацией особенно болезненны.

"Никто не ожидал такого ажиотажного спроса"

- Чем вы объясните резкий рост цен на жилье?

- Нарушен баланс предложения и спроса. На рынке недвижимости появилось много денег, которые покупатели сняли с банковских счетов, плюс льготная ипотека под низкие проценты... А предложение не растет с такой же скоростью, как объем денег.

В начале лета весь рынок был удивлен смелостью некоторых девелоперов, повысивших цены на 8 и даже 10%. Никто не ожидал, что будет такой ажиотаж спроса на жилье. Но оказалось, что эти застройщики правы.

Спрос на жилье вырос еще и потому, что с переходом на проектное финансирование, эскроу-счета, новое строительство сократилось. Банки охотно выдают кредиты крупным девелоперам, а таких на рынке немного. Средним и небольшим застройщикам гораздо труднее найти финансирование на строительство.

Поэтому новых объектов на рынок не выводится в достаточном количестве. При ограниченном предложении и большой массе денежных средств, хлынувших на рынок жилья, резкий рост цен был неизбежен. И даже в такой ситуации люди активно покупают жилье.

Что интересно, не все стараются взять ипотеку. Кто постарше, опасается за здоровье и сомневается, что в дальнейшем потянет много работать, кто-то просто не любит жить в долг. Часть из тех людей, у кого есть 1 млн рублей, купят земельный участок или дешевенькую дачку.

- Собственники на вторичном рынке тоже быстро отреагировали на ситуацию и подняли цены. Вчера квартира стоила 6 млн, а сегодня уже 7,5 млн рублей.

- Не сказал бы, что в этом виноваты люди. Большинство параллельно с продажей покупают жилье. Продают, например, "однушку" и покупают "двушку" в новостройке. Человек видит, что на квартиры в новостройках поднялась цена - теперь он не укладывается в бюджет, поэтому поднимает стоимость своей квартиры.

- И находит покупателя, несмотря на то что месяц назад продавал квартиру на 1-1,5 млн дешевле?

- Да, если квартира хорошая, ее покупают. Вряд ли продавец получит "лишних" 1,5 млн, но 300-400 тыс. рублей - вполне. Если квартира стоит 4,4 млн рублей, продавец сегодня может выставить ее за 4,8 млн, и, если будут звонки и просмотры, шанс продать квартиру по такой цене достаточно высок.

"Выгоднее покупать квартиру с отделкой"

- Что происходит на рынке новостроек?

- Сегодня застройщики заявляют о старте больших проектов - на 1-1,5 млн кв. м. Поэтому, думаю, к весне ажиотажный спрос на жилье спадет, да и основную массу денег покупатели уже потратили.

Стоимость 1 кв. м в новостройках сегодня составляет 130-135 тыс. рублей за 1 кв. м. Цена однокомнатной квартиры площадью 40 кв. м - около 5,4 млн рублей. Конечно, в наиболее востребованных и активно застраиваемых районах (Приморский, Выборгский, Московский, Красногвардейский, Невский) стоимость жилья выше.

- Какая часть квартир в новостройках продается с отделкой?

- От 30 до 40%, хотя покупать квартиру с отделкой выгоднее. Если у вас не так много денег и хватает только на первоначальный взнос, вы выберете вариант без отделки: вам покажется, что это дешевле.

Допустим, вы взяли кредит под 6,5%. Дом сдали, нужно делать ремонт. На какие деньги? Приходится снова занимать у банка. А потребительский кредит сегодня выдается под 12-17%. И вот вы берете 500 тыс. рублей, скажем, под 15% - это в два с лишним раза выше ипотечных процентов. Еще три месяца наемная бригада будет делать вам ремонт. Если у рабочих что-то не получится, придется еще и переделывать за ними. Кроме того, если у вас нет собственного жилья, вам предстоит все это время снимать квартиру. Получается, за самостоятельный ремонт придется значительно переплатить.

Покупая квартиру с отделкой, вы экономите на цене отделочных материалов (застройщик их закупает по оптовым ценам), на стоимости работ, на цене потребительского кредита: ремонт "зашивается" в стоимость квартиры, кредит на которую вы взяли под 6,5%. Не говоря уже об экономии нервов, времени и средств на аренду.

Вы знаете, что в Финляндии 95% квартир продается с отделкой? Там покупатели уже оценили преимущества этого формата. Кстати, для отделки выбирают материалы нейтрального цвета: если новоселу захочется перекрасить обои в свой любимый цвет, он легко это сделает с минимальными затратами.

"Всю жизнь провести в студии человек не сможет"

- Сколько сделок в агентстве проходит по ипотеке? Какая программа наиболее востребована у покупателей?

- По ипотеке у нас проходит около 40% сделок, из них 67% - по ипотеке Сбербанка. Покупатели часто берут льготную ипотеку на новостройки под 6,5%, покупают квартиры, используя материнский капитал, разные субсидии.

- Ваша компания работает на рынке уже 26 лет. Как менялись за это время покупательские предпочтения?

- За 26 лет прошло много волн, кризисов, тренды менялись. Как только наступает кризис, люди снижают свои запросы. Как в магазине: когда нет денег, меньше покупают мясо. Так же и на рынке недвижимости: когда кризис, покупают квартиры меньшего метража. Но рынок недвижимости никогда не останавливается: люди женятся, разводятся, дети вырастают - нужно решать жилищный вопрос.

Если говорить о трендах последнего времени, то стоит отметить: падает интерес к студиям. Года три назад рынок переживал всплеск спроса на студии, некоторые девелоперы начали строить огромные дома, полностью состоящие из студий: длинные коридоры, шум, гам. Причем продавали студии без отделки, и покупатели сами делали ремонт, ночуя в этой же студии на матрасах.

Если раньше студии составляли 15-17% в общем объеме продаж, теперь - от 3 до 7%. Студия - временная история, всю жизнь человек здесь прожить не сможет. Это формат для молодых людей, студентов, года на три-четыре. Потом люди женятся, обзаводятся детьми и покупают квартиру. Падает востребованность комнат - теперь их редко покупают.

- Судя по объявлениям о продаже, в Петербурге любят продавать студии, переделанные из комнат в коммуналке. Подвели мокрую точку, сделали ремонт и продают это как отдельную студию.

- Это уже пройденный этап - такое было лет пять назад. Город против такого формата. Представьте, к дому подведена труба с водой, подача рассчитана на определенное количество кубов в час. А если в квартире сделали 10 "студий", в каждой - душевая кабина, унитаз, стиральная машина? Сети просто не справляются с таким объемом. А электричества сколько понадобится? Раньше был норматив 3-5 кВт на квартиру, а сейчас столько требуется на каждую комнату. Узаконить такую "студию" сегодня практически нереально.

"На хороший объект всегда есть спрос"

- Как пандемия повлияла на рынок коммерческой недвижимости?

- Коммерческая недвижимость - это более спокойный, консервативный рынок, на нем не бывает такого ажиотажа, как на жилом рынке. Если объект хороший, он всегда в цене, на него всегда есть спрос.

Впрочем, в следующем году, после того как "Газпром" переедет в свою башню ("Лахта Центр". - Прим. ред. ), на офисный рынок будет выброшен большой объем помещений в центре города. Из-за этого не исключена стрессовая ситуация, связанная с профицитом офисов, которая приведет к падению стоимости аренды.

- Недавно "Русский фонд недвижимости" запустил новый проект - агрегатор "Новострой-78". Расскажите о нем подробнее.

- Этот проект только начинается. Мы делаем агрегатор, который будет помогать агентствам недвижимости сотрудничать с застройщиками, получать актуальную информацию по объектам (планы квартир, срезы этажей, вид из окон), ипотечному кредитованию, организовывать просмотры и пр. Каждый агент сможет завести свой личный кабинет, создать аккаунт. Все подробности о проекте - через полгода.

- Как вы думаете, ждать ли покупателям в наступающем году снижения цен на недвижимость?

- Думаю, нет. Те 20% роста цен, которые мы получили в этом году, никуда не денутся: существует инфляция, дорожают стройматериалы, бензин, электричество. Но и такого темпа роста цен на жилье, как в уходящем году, тоже не будет: скорее всего, рост сохранится на уровне инфляции - 5-7%. Увеличится количество предложений, спадет ажиотаж.

- Как вы любите отдыхать, чем занимаетесь в свободное время?

- Занимаюсь спортом, хожу в зал. Езжу на море, если получается. Живу за городом, у нас тут бассейн, корт, природа. Растет внук, ему сейчас два с половиной года, стараюсь больше времени проводить с ним. Пользуясь тем, что интервью выходит в преддверии новогодних праздников, хочу пожелать всем хороших праздников, надежды, любви, здоровья и исполнения желаний!

[**https://www.cian.ru/stati-aleksandr-portnov-rost-tsen-v-sledujuschem-godu-sohranitsja-na-urovne-57-313304/**](https://www.cian.ru/stati-aleksandr-portnov-rost-tsen-v-sledujuschem-godu-sohranitsja-na-urovne-57-313304/)

Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020

"На рынке останутся только клиенты со стабильным финансовым положением, готовые покупать подорожавшие квадратные метры"

Небывалый спрос на новостройки, вызванный запуском госпрограммы льготной ипотеки, продолжает поддталкивать цены вверх. Однако не стоит забывать о стагнирующих доходах россиян: сегодня далеко не все могут позволить себе приобрести новой жилье, даже по минимальным ипотечным ставкам. Что же будет в следующем году, к какому уровню цен готовиться покупателям, ждать ли новых потрясений на рынке - об этом специально для Новострой-СПб рассказала Ася Левнева, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО "Балтийская жемчужина".

Как бы вы охарактеризовали уходящий 2020 год? Чем он запомнился на рынке недвижимости?

2020 год запомнится как очень непростой период для населения, для экономики в целом, и для рынка недвижимости в частности. С июля 2019 года девелоперы только начали адаптироваться к новым условиям работы, постепенно переходили на проектное финансирование. Кто-то не выдержал перемен и сошел с дистанции.

Часть компаний, среди которых и "Балтийская жемчужина", решила продавать готовую недвижимость, чтобы не закладывать в стоимость квартир цену банковского продукта.

В условиях сокращения реальных доходов населения и роста цен на недвижимость пандемия нанесла, казалось бы, сокрушающий удар по всем отраслям экономики. Но рынок недвижимости выстоял.

Это произошло сначала благодаря быстрому переходу на дистанционные сделки, а затем ажиотажному спросу, который вызвала льготная ипотека в совокупности с негативными ожиданиями потребителей в период экономического кризиса.

Получат ли продолжение какие-то тренды 2020 года? Онлайн- продажи, например? Развитие онлайн-сервисов?

Да, конечно, необходимость в проведении дистанционных сделок назрела давно, пандемия лишь ускорила этот переход. Рынок недвижимости достаточно консервативен из-за большого количества смежных служб, с которыми надо координировать свои действия, но форс-мажорные обстоятельства помогли решить эту задачу.

Мы уже давно понимали, что в условиях мегаполиса развитие технологий уводит новое поколение потребителей в digital-среду. Этот тренд поменял и структуру спроса - выросли требования покупателей к качественному жилью. Современная квартира должна быть комфортна не только для сна, но и для работы.

Особое значение приобретает развитие жилой среды рядом с домом. Умные планировки должны разрабатываться с ориентацией на вид за окном, на окружение жилого квартала.

Ипотека - популярный инструмент на рынке новостроек, но в этом году она бьет все рекорды. Это заслуга программы "Господдержка 2020"? (Льготная ипотека под 6,5% годовых).

Да, конечно, программа "Господдержка 2020" подтолкнула тех, кто собирался приобрести недвижимость, ускориться с принятием решения. Но успех льготной ипотеки был настолько очевиден еще и благодаря условиям, сложившимся в экономике.

В кризис большинство людей выбирают покупку недвижимости как наиболее понятный и очевидный способ сохранения средств. Падение рубля и снижение доходности депозитов также оказали заметное влияние на результаты действия государственной программы.

Что насчет семейной ипотеки, ставки по которой начинаются от 4,5%? Большая ли доля сделок в вашей компании совершается в рамках этой программы?

Да, сейчас в "Балтийской жемчужине" все клиенты, у которых второй и последующие дети родились после 1 января 2018 года, приобретают квартиры по программе "Семейная ипотека". Остальные покупатели воспользовались "Госпрограммой 2020".

У нас в компании работает опытный ипотечный специалист, который каждому клиенту помогает выбрать наиболее подходящие условия кредитования и получить одобрение одного из наших банков-партнеров. Высокую эффективность работы подтверждает минимальный процент отказов.

Цены, которые взлетели вверх в этом году на рынке первичного жилья: в чем причины?

Причины в постепенном переходе на проектное финансирование, подорожании строительных материалов и услуг, и, конечно, в ажиотажном спросе на рынке недвижимости. После введения льготной ипотечной программы застройщики получили, наконец, возможность упрочить свое финансовое положение.

Слишком долго в условиях сокращения реальных доходов населения ради сохранения спроса компаниям приходилось максимально приближать цены на квадратные метры к себестоимости строительства. Вполне закономерно, что сдерживаемые в течение нескольких лет цены, в 2020 году показали рекордный рост.

В Петербурге с начала 2020 года в массовом сегменте повышение составило 15-18%. По итогам года к концу декабря этот показатель может достигнуть 20-25%. Причем, цены росли даже в сегментах "бизнес" и "премиум", наименее чувствительных к изменениям на ипотечном рынке.

За второй и третий квартал доля ипотечных сделок в общей структуре продаж этих двух сегментов составила 57% (аналогичный период прошлого года - 38%). По итогам третьего квартала цены на недвижимость бизнес-класса увеличились более чем на 11%.

Понятно, что спрос диктует предложение и цены. Что будет в следующем году? Покупательский ажиотаж продолжится? Скорректируются ли цены или так же будут расти?

Покупательский ажиотаж в скором времени иссякнет, а цены стабилизируются. Уже сейчас рост цен нивелирует выгоду от льготной ипотеки. В 2021 году эта тенденция только усилится. Без экономического роста предпосылок для увеличения реальных доходов у потребителей не будет.

На рынке недвижимости останутся только клиенты со стабильным финансовым положением и высокими требованиями к жилью, готовые покупать подорожавшие квадратные метры. Остальная часть населения либо откажется от улучшения своего жилищного положения, либо воспользуется адресными льготными программами от государства.

Планируете ли вы выводить новые проекты на рынок? Где, в каком сегменте?

В 2021 году мы планируем вывести в продажу последние 328 квартир в самых видовых корпусах ЖК бизнес-класса "Жемчужная гавань", который строится на побережье Дудергофского канала в непосредственной близости от Финского залива. Из окон большинства квартир этого ЖК открываются живописные виды на море.

В жилых пространствах предусмотрены потолки высотой 3 метра, окна 2 метра шириной, кухни-гостиные и дополнительные санузлы при наличии 2-х и более комнат. На первых этажах обустроены коммерческие помещения под магазины, рестораны и офисы, на цокольном - традиционный для нашего микрорайона подземный паркинг со спуском на лифте с жилого этажа. Сдача "Жемчужной гавани" запланирована на 3-й квартал 2021 года.

Компания завершает строительство 5-этажного поликлинического комплекса и 5-го детского сада с бассейном - это, что касается социальной инфраструктуры. Также мы приступили к строительству полицейского участка, который планируем передать городу в первой половине 2022 года.

Кроме того, летом 2020 года мы начали строить два малоэтажных жилых квартала бизнес-класса на побережье Финского залива, Riviera Сlub и Lotos Сlub, с каминами и саунами в некоторых квартирах. Но эти ЖК пока планируем выводить в продажу только после сдачи объектов в эксплуатацию.

Что в этом году покупали особенно активно? Скромные студии или - на фоне доступной ипотеки - просторные квартиры? Изменились ли в целом как-то еще покупательские предпочтения?

В "Балтийской жемчужине" нет студий, а минимальный формат жилья - это однокомнатные квартиры, их покупали достаточно активно. Структура спроса во многом зависит от концепции проекта. "Балтийская жемчужина" - семейный микрорайон, поэтому у нас наибольшим спросом пользуются 2-х и 3-комнатные семейные квартиры. Компания предоставляет услугу trade-in, и многие клиенты обращаются с просьбой о продаже имеющейся квартиры в "Балтийской жемчужине" в счет покупки здесь же, но более просторной.

В целом, при наличии средств все стремятся жить максимально комфортно, но в условиях кризисной экономики люди скупают даже небольшие квартиры для получения пассивного дохода от сдачи жилья в аренду.

Квартиры с отделкой уже давно присутствуют на рынке - востребовано ли такое предложение сегодня? Растет ли его популярность или все же клиенты предпочитают white box или квартиру без какой-либо отделки?

Спрос на отделку зависит от класса недвижимости и концепции проекта. Стандартное однокомнатное жилье для сдачи в аренду лучше покупать с отделкой, чтобы потом не тратить время и деньги на ремонт. Статусную недвижимость высокого класса для жизни дальновиднее приобретать без отделки, чтобы не переделывать ремонт застройщика, а сразу создать интерьер на свой вкус.

В "Балтийской жемчужине" квартиры сдаются без отделки. Мы считаем, что дом должен отражать образ жизни и ценности своего владельца. Поэтому у нас в микрорайоне нет квартир с одинаковым интерьером.

Какие у вас ожидания от 2021 года? Случится ли ипотечный пузырь на фоне перегрева рынка новостроек и стагнирующей экономики, о котором много говорят в последнее время?

Я думаю, у ипотечного пузыря мало шансов. Рыночная экономика существует в России не первый год, у банков разработаны эффективные инструменты для предотвращения риска неплатежей. Льготную ипотеку ввели после первой волны пандемии, на тот момент и финансовые организации, и население уже могли для себя оценить возможные последствия долгосрочных кредитных обязательств в условиях кризиса.

В 2021 году ситуация со спросом и предложением на рынке недвижимости должна стабилизироваться. Впрочем, как показал уходящий год, теперь мы не можем списывать со счетов форс-мажорные обстоятельства и новые законодательные инициативы со стороны государства, которые для рыночной экономики тоже являются дестабилизирующим фактором.

Автор: Наталья Авдеева

[**https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/na\_rynke\_ostanutsya\_tolko**](https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/na_rynke_ostanutsya_tolko)

Официальный сайт г. Новосибирск (nsknews.info), Новосибирск, 15 декабря 2020

Чем опасен перегрев рынка новостроек в Новосибирске - мнения экспертов

Автор: Сокольникова Лариса

То, что происходило на рынке недвижимости Новосибирска в 2020 году, не происходило ранее никогда. Риелторы говорят о невероятном количестве сделок как на рынке новостроек, подогретом господдержкой ипотеки, так и на вторичке. Весеннее карантинное затишье к концу лета вылилось в настоящий ажиотаж. Страх людей перед будущим и отложенный спрос из прошлого привели к резкому увеличению числа сделок и росту цен. Такого не ожидал никто. "Новосибирские новости" расспросили экспертов рынка о главных трендах уходящего года и о том, к чему отрасли стоит готовиться в 2021-м.

Мы задали экспертам рынка недвижимости следующие вопросы:

Каким стал 2020 год для рынка новостроек Новосибирска?

Как вели себя цены на новостройки? И как, по вашему мнению, цены будут вести себя дальше?

Согласны ли вы, что господдержка ипотеки на новостройки перегрела рынок?

Какие новые проекты, по-вашему, самые удачные, а какие можно назвать провалом?

Александр Чернокульский, управляющий агентства недвижимости "Жилфонд":

"2020 год стал рекордным по количеству сделок как на первичном, так и на вторичном рынках. Этому способствовало сразу несколько взаимосвязанных факторов: дешевеющий рубль, беспрецедентное снижение ставки ЦБ, переток средств с банковских депозитов на рынок недвижимости, льготная ипотека, введение эскроу-счетов. В итоге - резкий рост цен, особенно на новостройки.

Кроме общего роста цен есть тенденция на увеличение дистанции между разными сегментами рынка. Думаю, она усилится в 2021 году. При сохранении нынешних условий в 2021 году они, скорее всего, продолжат рост. Дальше многое будет зависеть от решений, которые примет правительство.

Главным трендом уходящего года стал перегрев. Не только господдержка перегрела рынок, но и макроэкономические факторы, и финансовая политика, и изменения в законодательстве РФ, и психологические моменты - ощущение нестабильности в обществе. Остается надеяться, что российское правительство найдет правильное решение и не даст ситуации выйти из-под контроля.

Перегрев рынка - не очень здоровая ситуация, сродни финансовой пирамиде. Она может сохраняться лишь до тех пор, пока новые покупатели "стоят в очереди". Если их приток иссякнет, начнется спад.

Если говорить о новых проектах среди новостроек Новосибирска, то самыми популярными у наших покупателей в этом году стали объекты ГК "Расцветай". Говорить о каких-то проектах как о провалах я бы не стал".

Фото: Павел Комаров, nsknews.info

Сергей Николаев, независимый аналитик рынка недвижимости:

"Уходящий 2020 год стал для новосибирского рынка новостроек годом дефицита и льготной ипотеки. Эти два явления тесно связаны. Льготная ипотека увеличила спрос. Людям сказали - успевайте купить по сниженным ставкам до 1 января. И многие на это пошли. Вместе с тем стройка сейчас идет с привлечением проектного финансирования, что уменьшает объем предложения. Сейчас очень мало квартир в продаже. По моим подсчетам - не более 26 500 квартир. Это в два раза меньше, чем год назад. Дефицит подтолкнул цены, в итоге с начала года они выросли на 14-18%. Льготная ипотека плюс еще ряд факторов перегрели рынок.

Однако в выросших ценах как минимум 7% - это искусственно созданный дефицит. Я уверен, что это приведет к тому, что цены в следующем году встанут, а рынок схлопнется. Из-за того, что предложение ограничено, покупать будет нечего. К тому же доходы у людей из-за пандемии не росли и даже падали. Рынок упадет как минимум на 20%. Тем не менее застройщики продолжат реализовывать свои идеи, несмотря ни на что.

Среди интересных могу назвать проекты "Брусники", "Стрижей", ГК "Расцветай", "СибирьИнвест", "КПД-Газстрой", "Энергомонтажа", "АКД" и "ДаВинчи". По моим наблюдениям, у этих застройщиков с продажами и реализацией идей все в порядке. Покупатели к ним идут".

Фото: Павел Комаров, nsknews.info

Александр Астахов, руководитель отдела маркетинга агентства "Квадротека":

"Весной, во время первой волны самоизоляции, были опасения катастрофического падения доходов населения, но уже к июню стало понятно, что это не повлияло на объем сделок. Причем ни на вторичном, ни на первичном рынках недвижимости. А после запуска субсидирования ипотечных кредитов на квартиры в новостройках рынок быстро разогрелся и к октябрю побил все рекорды по объему сделок. Сейчас можно говорить о том, что выросший спрос перегрел рынок и к декабрю цены достигли максимального значения. Один из вероятных сценариев поведения цен - это повторение ценового перегрева 2014 года, после которого в течение полутора лет цены стагнировали.

Главный тренд уходящего года - это очередное "бегство от денег в кирпич и бетон", и это усилилось после колебания курса валют осенью. Из новых проектов отмечу архитектуру жилых комплексов "Онега", проекты "урбан-вилл" "Брусники". Новосибирск становится не просто лучше, скоро можно будет проводить архитектурные экскурсии.

К сожалению, пока непонятно, как и когда рост популярности удаленной работы повлияет на планировки. Популярные смежные кухни-гостиные, достаточные для проживания в квартире, становятся неудобными в условиях самоизоляции и одновременной работы и обучения из дома даже нескольких членов семьи. Пока обсуждения этого вопроса в профессиональной среде не видно".

Фото: Павел Комаров, nsknews.info

Дмитрий Холявченко, директор агентства недвижимости "Республика":

"В этом году на рынке новостроек по-прежнему сохраняется конкуренция не между застройщиками, а между рынком новостроек и рынком вторички. Цены у большинства застройщиков выросли. Это связано с ростом издержек производства из-за внедрения проектного финансирования с одной стороны. А с другой - на рост цен повлияло увеличение количества сделок.

Из-за пандемии весной число сделок снизилось, но отложенный спрос в августе и сентябре реализовался в больших масштабах. Он был по-настоящему ажиотажный. Высокий спрос привел к тому, что застройщики повысили цены. Вопрос - смогут ли они эти цены удержать?

У нас было невероятное количество сделок во всех сегментах рынка в августе и сентябре. За эти два месяца был годовой оборот. Такой концентрации количества сделок я не помню за все свое время работы на рынке - а это 15 лет.

Смотрите также

Госстройнадзор пригрозил миллионными штрафами нелегальным застройщикам

В конце лета и начале осени у людей возникли опасения - мало ли что будет дальше, непонятно, какие будут ставки по ипотеке, поэтому страх перед будущим и отложенный спрос из прошлого привели к тому, что спрос был реализован в больших объемах.

Покупательскую активность подстегнула господдержка ипотеки на новостройки. Вместе с тем она сильно искажает рынок. Мы должны понимать, что рынок новостроек - это небольшой сегмент рынка недвижимости, максимум 20%. Спрос, который мог бы реализоваться в разных сегментах, перераспределяется в пользу новостроек и перегревает.

Если вдруг поддержка ипотечных ставок закончится, то у застройщиков могут возникнуть большие проблемы - сначала рынок встанет, затем возможно падение цен. А это в свою очередь может привести к увеличению рисков банкротства. И поскольку проблема обманутых дольщиков у нас - это уже политическая проблема, а не экономическая, то в тех регионах России, где хоть что-то развивается, в том числе и в Новосибирске, скорее всего, господдержку ипотеки будут держать до последнего".

[**https://nsknews.info/materials/chem-opasen-peregrev-rynka-novostroek-v-novosibirske-mneniya-ekspertov/**](https://nsknews.info/materials/chem-opasen-peregrev-rynka-novostroek-v-novosibirske-mneniya-ekspertov/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 декабря 2020, Чем опасен перегрев рынка новостроек в Новосибирске - мнения экспертов**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242411196)

[**Новости Новосибирска (novosibirsk-news.net), Новосибирск, 15 декабря 2020, Чем опасен перегрев рынка новостроек в Новосибирске - мнения экспертов**](http://novosibirsk-news.net/society/2020/12/15/131693.html)

ГТРК Тамбов, Тамбов, 15 декабря 2020

С начала года тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов

Автор: Терехова Ольга

При этом только в октябре средства в сумме более 240 млн рублей были размещены на 220 таких счетах.

По состоянию на 1 октября было заключено 4 кредитных договора между застройщиками и банками региона. Общая сумма договоров составила около 780 млн рублей. При этом раскрыто 186 эскроу-счетов на сумму 178 млн рулей.

Также с 56 счетов деньги были перечислены застройщикам, что означает получение 56 дольщиками ключей от своих квартир.

Эскроу-счета призваны защищать права людей, вкладывающих средства на этапе строительства жилья. При этом застройщик получает деньги только после того, как дом будет введен в эксплуатацию.

[**https://www.vestitambov.ru/new/s-nachala-goda-tambovchane-otkryli-728-jeskrou-schetov/**](https://www.vestitambov.ru/new/s-nachala-goda-tambovchane-otkryli-728-jeskrou-schetov/)

**Похожие сообщения:**

[**Rjevka.com, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, С начала года тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов**](https://rjevka.com/news/estatenews/604863/)

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 15 декабря 2020, С начала года тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов**](https://tambov.bezformata.com/listnews/otkrili-728-eskrou-schetov/89687185/)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 15 декабря 2020, С начала года тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-162351.html)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 15 декабря 2020, С начала года тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов**](https://www.kvartiranew.ru/news_2020_12_525920.html)

[**https://sm-news.ru/vse-bolshe-tambovchan-pokupayut-nedvizhimost-s-pomoshhyu-eskrou-schetov-40081-u3t5/**](https://sm-news.ru/vse-bolshe-tambovchan-pokupayut-nedvizhimost-s-pomoshhyu-eskrou-schetov-40081-u3t5/)

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 16 декабря 2020, В Тамбовской области на 30 процентов выросло количество счетов эскроу**](https://tambov.bezformata.com/listnews/viroslo-kolichestvo-schetov-eskrou/89714092/)

[**Первый Тамбовский (tambov.ru), Тамбов, 16 декабря 2020, В Тамбовской области на 30 процентов выросло количество счетов эскроу**](https://www.tambov.ru/tambov-news/economics/item/8829-v-tambovskoj-oblasti-na-30-protsentov-vyroslo-kolichestvo-schetov-eskrou.html)

[**Rjevka.com, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, В этом году тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов**](https://rjevka.com/news/estatenews/604705/)

[**Тамбов Тодаy (tambovtoday.ru), Тамбов, 15 декабря 2020, В Тамбовской области количество счетов эскроу выросло на 30 процентов**](https://tambovtoday.ru:443/poslednie-novosti/territorii/novosti-tambovskoj-oblasti/v-tambovskoj-oblasti-kolichestvo-schetov-eskrou-vyroslo-na-30-protsentov)

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 15 декабря 2020, В этом году тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов**](https://tambov.bezformata.com/listnews/otkrili-728-eskrou-schetov/89685931/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, В Тамбовской области количество счетов эскроу выросло на 30 процентов.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=79302ec9-d03e-4849-8b60-70def52b90dd)

[**Тамбовская жизнь (tamlife.ru), Тамбов, 15 декабря 2020, В этом году тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов**](https://tamlife.ru/informaciya/obshhestvo/2020121512334176196.html/v-etom-godu-tambovchane-otkryli-728-eskrou-schetov/)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 15 декабря 2020, В этом году тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-162347.html)

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 15 декабря 2020, В Тамбовской области количество счетов эскроу выросло на 30 процентов**](https://tambov.bezformata.com/listnews/oblasti-kolichestvo-schetov-eskrou/89683583/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 декабря 2020, В Тамбовской области количество счетов эскроу выросло на 30 процентов**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242405148)

[**Официальный сайт ОГВ Тамбовской области (tambov.gov.ru), Тамбов, 15 декабря 2020, В Тамбовской области количество счетов эскроу выросло на 30 процентов**](https://www.tambov.gov.ru/news/v-tambovskoj-oblasti-kolichestvo-schetov-eskrou-vyroslo-na-30-procentov.html)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 15 декабря 2020, В этом году тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=122813765)

[**https://prokotovsk.info/novosti/scheta-eskrou-2**](https://prokotovsk.info/novosti/scheta-eskrou-2)

[**Управление экономической политики администрации Тамбовской области (tambov.gov.ru/ekon), Тамбов, 17 декабря 2020, В Тамбовской области количество счетов эскроу выросло на 30 процентов**](https://www.tambov.gov.ru/ekon/news/v-tambovskoj-oblasti-kolichestvo-schetov-eskrou-vyroslo-na-30-procentov.html)

Коммерсантъ # Екатеринбург (Урал).ru, Екатеринбург, 15 декабря 2020

С начала года на Урале выдали около 46 тысяч ипотечных кредитов

Автор: Реутова Анастасия

За десять месяцев текущего года в Свердловской области было выдано почти 46 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 103 млрд руб. Как сообщил заместитель председателя Уральского банковского союза Евгений Болотин, число выданных кредитов с 2019 года выросло на 33%, а объем средств - на 47%. "В целом по России цены ниже: количество кредитов выросло на 30%, объем средств - на 45%", - подчеркнул господин Болотин.

Он отметил, что значительный рост показателей произошел в мае, когда была введена льготная ипотека. Так, в мае было выдано 3 тыс. кредитов на сумму 6,7 млрд руб., в октябре - 7,6 тыс. кредитов на сумму 17,7 млрд руб. Средний размер ипотечного кредита в текущем году составил 2,25 млн руб. - на 10% больше, чем в 2019 году. По словам Евгения Болотина, это связано с увеличением стоимости квартир.

"Задолженность по ипотеке с начала года выросла на 19% и составила 284 млрд руб. Просрочка составляет всего 0,8% от портфеля. Мы ожидаем, что в 2021 году объем просрочки вырастет, поскольку в текущем году заемщики активно пользовались ипотечными каникулами", - пояснил господин Болотин.

Он также сообщил о том, что на 1 ноября в Свердловской области открыто 8,5 тыс. эскроу-счетов на общую сумму 24 млрд руб. Президент Гильдии строителей Урала Вячеслав Трапезников отметил, что малые города лишены возможности использовать систему эскроу-счетов. "Банки считают, что это территории неустойчивого спроса. Сейчас в России более 800 городов лишены возможности новой формы долевого строительства. Есть опасения, что в ближайшее время эта проблема не решится", - подчеркнул господин Трапезников. Евгений Болотин заверил, что за прошедший год банки и строители наработали достаточный опыт, чтобы научиться решать вопросы не только в крупных городах страны.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4615446**](http://www.kommersant.ru/doc/4615446)

Forbes.ru, Москва, 15 декабря 2020

Как региональным застройщикам выжить во времена коронавируса и снижения доходности

Автор: Николаев Александр

Жилищное строительство в регионах не выживет без системы государственного заказа. Это единственный быстрый способ поддержать отрасль в условиях снижающегося, а в некоторых регионах отсутствующего платежеспособного спроса, считает президент компании "Интеко" Александр Николаев

Сейчас в России 3369 компаний строят почти 99 млн кв. м. За год (с ноября 2019 года) оба показателя упали: тогда 3771 компании строили 115,8 млн кв. м. В целом падение не выглядит критическим. При этом стоит обратить внимание на статистику по тем регионам, где строят немного относительно миллионных показателей московской агломерации. Так, например, в Республике Алтай, Мурманской области, Мордовии за этот же период объем строящегося жилья сократился в полтора-два раза. В Мордовии и застройщиков стало пропорционально меньше - шесть вместо 11 год назад.

Число строительных компаний падает по всей стране. О растущем количестве банкротств сообщают отраслевые организации. Этот процесс был особенно активным во второй половине 2019 года, когда отрасль полностью перешла на проектное финансирование строительства и продажу квартир через эскроу-счета. По рейтингу крупнейших застройщиков страны и доле их строек в общем объеме ничего не изменилось. На топ-10, как и год назад, приходится почти 20% от всего жилья, которое строится в России. Но в этой десятке всего одна компания не из Москвы или Санкт-Петербурга.

К изменению главного отраслевого закона особенно чувствительными оказались небольшие региональные застройщики. Для них сложнее всего перестроиться на работу с механизмом банковского проектного финансирования. Проблема не только в размере компании, но и в ее организации. Скорость адаптации к изменениям зависит от способностей руководства организовать работу таким образом, чтобы соответствовать новым стандартам. Сейчас важно знать не только, как взять кредит, в какой банк обратиться, как пройти все его процедуры. Важно знать, как правильно работать с банком на протяжении всего проекта, сделать отчетность прозрачной, выстроить систему управления рисками, которая даст кредитору необходимую степень комфорта, и так далее - и в конечном итоге вернуть банку деньги.

Для компаний, которые всегда работали без привлечения проектного финансирования и в известной мере бесконтрольно использовали деньги дольщиков, появление контролирующего звена может если не парализовать, то существенно осложнить всю работу. Если посмотреть на рынок трех-пятилетней давности, то по сравнению с сегодняшней ситуацией развитие бизнеса зависело только от порядочности застройщиков. В компаниях с сознательными собственниками средства дольщиков шли на стройку и только после выполнения обязательств перед покупателями - на покупку новых площадок или нужды владельца. В компаниях, которые сейчас относятся к системообразующим, уже тогда был другой уровень корпоративного управления. Он позволил быстрее приобрести новые компетенции по работе с целевым, проектным финансированием.

Пандемия коронавируса, охватившая мир весной этого года и не отступившая до сих пор, заметно осложнила адаптацию к отраслевым изменениям. По данным Единой информационной системы жилищного строительства, около половины строящегося жилья в России продается "по-старому", то есть без использования счетов эскроу. Это означает, что интенсивность такого строительства полностью зависит от активности покупателей. Многим покупателям из-за падения доходов не до покупки жилья. Плюс специфические сложности - вроде временного запрета на работу строек или противоэпидемиологических ограничений на перемещение рабочих между регионами (в том числе полное закрытие границ и отсутствие притока иностранной рабочей силы, без которой масштабное строительство просто невозможно).

Продление программы льготной ипотеки оказало существенную поддержку столичному рынку - продажи выросли почти на 70% по сравнению с октябрем прошлого года. Но данные Росстата о продолжающемся весь год падении реальных располагаемых доходов граждан могут указывать на то, что это локальный эффект. А для достаточно существенной части потенциальных покупателей, которые хотели бы улучшить жилищные условия, снижение ставки далеко не всегда делает покупку квартиры более реальной из-за низкого уровня доходов и отсутствия возможности сделать первый взнос при покупке. Прибавьте общее недоверие к застройщикам. Большинство россиян не хотят покупать строящееся жилье - почти 70% опасаются приобретать квартиру в недостроенном доме.

В условиях низкой маржинальности девелопмента в регионах местные застройщики оказались в почти экстремальной ситуации. Например, на проекты, которыми занималась "Интеко" в Ростове-на-Дону два года назад, приходилась четверть годового ввода объема жилья в этом регионе, маржа колебалась в диапазоне 8-10% по EBITDA. В целом низкая рентабельность строительства в регионах ограничивает возможности для достижения показателя национального проекта "Жилье и городская среда". Он уже в стадии обновления ориентиров. Едва ли сейчас актуально говорить об увеличении темпов строительства, достаточных для достижения объема ввода в 120 млн кв. м в год к 2024-му. Согласно озвученным оценкам коллег, чтобы к нему приблизиться, в 2021-2022 годах нужен портфель строящегося жилья в 150-160 млн кв. м.

Без государственного заказа кардинально исправить ситуацию не получится. Уже озвучена актуальная программа Минстроя по субсидированию ставки в рамках проектного финансирования для застройщиков низкорентабельных проектов: кредитор получит субсидию разницы между величиной ставки по кредиту и ключевой ставкой Банка России. При этом крайне необходима системная работа местных властей по подготовке участков к застройке, в том числе с точки зрения сопутствующей инфраструктуры (инженерной, социальной, транспортной), минимизации административных барьеров. Это могло бы реально усилить федеральные меры и вывести рентабельность на уверенные 10% и выше независимо от региона. Это реально, потому что оптимизирует нагрузку на застройщиков, связанную с расходами на покупку участка, созданием качественной инфраструктуры, расходами на социально-культурные объекты. Но навести новый порядок быстро, к сожалению, очень сложно. Зачастую между любой идеей и ее воплощением есть заметный промежуток времени.

Относительно более быстрый способ поддержать региональных застройщиков - гарантировать выкуп установленного объема построенного жилья. Любому региону необходим новый фонд для расселения ветхого жилья, предоставления жилья очередникам разных категорий и в целом выполнения прочих социальных обязательств. Когда есть гарантия, что государство выкупает фиксированный объем по заранее определенной цене, появляется возможность качественного планирования, расчета себестоимости, которая позволит реализовать проект с маржой. Масштабируя этот подход от региона к региону с учетом местных ценовых особенностей, можно добиться сохранения бизнеса локальных застройщиков.

[**https://www.forbes.ru/biznes/416327-kak-regionalnym-zastroyshchikam-vyzhit-vo-vremena-koronavirusa-i-snizheniya-dohodnosti**](https://www.forbes.ru/biznes/416327-kak-regionalnym-zastroyshchikam-vyzhit-vo-vremena-koronavirusa-i-snizheniya-dohodnosti)

ГТРК Саха, Якутск, 15 декабря 2020

В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства

Текущую ситуацию в жилищной сфере и стимулирование жилищного строительства в Якутии рассмотрели на совещании у первого заместителя Председателя Правительства РС (Я) Кирилла Бычкова с участием руководителей исполнительных органов государственной власти республики, глав муниципальных районов, представителями ведущих строительных и кредитных организаций региона.

Основными факторами, ограничивающими жилищное строительство на сегодняшний день, являются отсутствие земельных участков, обеспеченных необходимой инженерной и социальной инфраструктурой, а также переход на проектное финансирование строительства многоквартирных домов.

Между тем Глава Якутии Айсен Николаев ранее поручил обеспечить беспрерывную работу на ключевых стройках на территории республики, даже несмотря на пандемию коронавируса. По мнению Главы, сейчас важно обеспечить надежное функционирование строительной отрасли, чтобы сохранить объемы строительства и в дальнейшем увеличить их.

По информации первого вице-премьера республики Кирилла Бычкова, на 1 декабря текущего года в регионе за 11 месяцев введено 357,3 тыс. кв. м. жилья, что составляет почти 70% от плана. До конца года планируется ввести еще порядка 205,4 тыс. кв. м. В целом, за 2020 год должно быть введено 512 тыс. кв.м. жилья.

Как отметил министр строительства Республики Саха (Якутия) Павел Кылатчанов, республика нацелена значительно повысить показатели по вводу жилья в ближайшие 10 лет.

"Если в 2020 году ввод жилья по плану составляет 512 тыс. кв.м., то к 2030 году число должно быть увеличено в полтора раза - до 832 тыс. кв.м. Достижение таких показателей нам должно обеспечить развитие ИЖС и рынка коммерческого жилья", - сказал Павел Кылатчанов.

Также участники совещания обсудили острые темы, волнующие застройщиков, в числе которых были нерешенные вопросы по договорам развития застроенных территорий (ДРЗТ). Кирилл Бычков указал на серьезные проблемы в реализации проектов строительства жилья в столице республики: у города Якутска достаточно большое количество заключенных ДРЗТ, но далеко не по всем сейчас идет строительство жилья. Основными проблемами, затормаживающими процесс строительства, являются изменения нормативно-правовых актов, долгое решение вопросов имущественного характера, технического присоединения к тепло-водоснабжению и т.д.

Подводя итоги совещания, Кирилл Бычков отметил, что для достижения показателей, установленных национальными проектами, будет проведена тщательная работа со всеми участниками строительного комплекса по решению проблем, ограничивающих процесс строительства в республике.

"Чтобы достичь повышения объема вводимого жилья, спад которого наблюдается в последнее время, необходимо в оперативном порядке решать имеющиеся вопросы застройщиков касательно отсутствия достаточного количества земельных участков, разрешений на строительство и многого другого. По каждому застройщику, по каждому ДРЗТ в части, где республика может оказать содействие, будем решать в срочном порядке. Данный вопрос я держу на своем личном контроле", - резюмировал первый вице-премьер.

Пресс-служба Главы Республики Саха (Якутия) и Правительства Республики Саха (Якутия)

[**http://gtrksakha.ru/index.php?option=com\_content&view=article&id=21301:2020-12-15-09-58-34&catid=1:articles&itemid=5**](http://gtrksakha.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=21301:2020-12-15-09-58-34&catid=1:articles&itemid=5)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 16 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242473329)

[**Якутия 24 (yakutia24.ru), Якутск, 16 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](http://yakutia24.ru/news/politika/56781-v-yakutii-budut-uvelicheny-ob-emy-zhilishchnogo-stroitelstva)

[**RusNews1 (rusnews1.ru), Биробиджан, 16 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://rusnews1.ru/%d0%bd%d0%be%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d0%b8/v-yakutii-budut-uvelicheny-obemy-zhilishhnogo-stroitelstva.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=cdb13842-417b-c447-ad6a-cd7ab21783b0)

RusBase (rb.ru), Москва, 15 декабря 2020

Бридж с банком: как застройщику получить деньги для своего проекта

Автор: Акишин Николай

Что такое бридж-кредит? Как он спасет застройщиков от банкротства? И что нужно, чтобы его получить? Рассказывает Николай Акишин, руководитель проектов реализации финансовых продуктов "ПИК-Франшиза".

Бридж с банком: как застройщику получить деньги для своего проекта

Бридж-кредит оправдывает свое название: это действительно мостик (от англ. bridge - мост), который помогает предпринимателю разделить с кредитором бремя первоначального вложения, необходимого для старта любого крупного проекта. Как правило, этот тип кредита выдается на срок до двух лет в качестве временной меры в ожидании других источников финансирования.

Такой формат стал особенно востребованным у застройщиков после внесения изменений в 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве" в 2019 году. Но до сих пор о преимуществах и даже о существовании бридж-кредитования не знает большинство средних и маленьких компаний.

Зачем нужен бридж

История, когда деньги будущих жителей были основным способом финансирования жилого строительства, осталась в прошлом. Теперь средства дольщиков на покупку квартиры хранятся в банках, а застройщик получает доступ к ним только после окончания стройки.

Так называемое проектное финансирование - кредит на строительство - выдает банк. Но даже он не может решить всех проблем застройщика. Ведь до получения проектного финансирования строительным компаниям необходимо сделать множество мелких, но дорогостоящих шагов. Например, приобрести земельный участок, разработать исходно-разрешительную документацию, пройти все экспертизы.

Именно дефицит бюджета на ранней стадии развития проекта стал одной из основных причин ухода мелких и средних застройщиков с рынка: по данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), на конец 2019 года в ситуации, близкой к банкротству, находилось около 350 девелоперов.

Помочь может бридж-кредит. Его можно сравнить со стартовым капиталом - той суммой, которая нужна, чтобы сдвинуть проект с мертвой точки или, наоборот, не дать компании стать банкротом. Среди других преимуществ: снижение доли собственного участия и разделение рисков с банком. Ведь в деле появляется еще один игрок, которому выгоден взлет вашего проекта. Unsplash

Как это работает

Обычно бридж-кредит оформляется сроком до двух лет. Как правило, в качестве обеспечения используется ипотека земельного участка, залог 100% долей в уставном капитале заемщика и поручительство бенефициаров. За 24 месяца застройщик должен оформить все необходимые документы, получить разрешение на строительство и проектное финансирование. Возврат бриджа, как правило, осуществляется с помощью проектного финансирования.

Здесь очень важно понимать, что при выдаче бридж-кредита банк не покрывает все ваши расходы: на практике, кредитор редко дает более 70% от стоимости земельного участка и пользуется нормативом LTV, который не должен быть ниже условного значения.

Например, если рыночная стоимость заложенной земли - 10 млн, то максимальный кредит, который даст банк в этом случае - 7 млн. Многое зависит от региона: если Москва и Санкт-Петербург все-таки могут рассчитывать на 70%, то регионы обычно довольствуются 50%. Это своеобразная страховка для банка: традиционно считается, что региональные проекты менее маржинальны, а значит, вхождение в них более рискованно.

LTV (Loan-to-Value Ratio) - это коэффициент "кредит/залог", то есть отношение суммы запрашиваемого кредита к стоимости имущества, предоставляемого заемщиком в залог. Если, по расчетам банка, у застройщика этот показатель ниже 1,25, считается, что заемщик имеет не слишком устойчивую позицию. А значит, на бридж-кредит рассчитывать не приходится. Конечно, решение об уровне устойчивости - самое противоречивое во всей процедуре. Банк проводит собственную экспертизу, а единственный способ повлиять на ее результаты - предоставить исчерпывающий пакет документов.

В какой банк пойти

Выбирая банк, мысленно разделите их на две категории - входящие в "Топ-15" и те, которые стоят за пределами списка. Согласно исследованию "Эксперт РА", 80% кредитов, выданных малому и среднему бизнесу в 2019 году, приходится именно на топ-15 банков. По прогнозам, с каждым годом концентрация кредитования на крупнейших банках будет только расти. Но пока все же можно выбрать наиболее подходящий конкретно для вас вариант:

У банков, входящих в список "Топ-15", нет лимитированных ограничений на выдачу кредитов. Именно такие кредитные организации могут стать вашими постоянными партнерами, выдавая и бридж-кредиты, и проектное финансирование. Эти банки рассматривают проекты на перспективу - как он будет строиться, как продаваться, когда будет завершен. Такие партнеры заинтересованы в том, чтобы полностью укомплектовать застройщика.

Нам знакомы кейсы, когда банки настаивают, чтобы застройщик получал любые типы финансирования только через них. Но несмотря на свой размер и, казалось бы, неограниченные объемы кредитования, такие банки не всегда могут предложить самые выгодные условия. Отчасти потому, что у них большой выбор проектов и застройщиков.

У более мелких банков всегда есть ограничения на выдачу кредитов. Некоторые из них вообще не нацелены на то, чтобы предоставлять застройщику проектное финансирование. Но в работе с ними есть свои плюсы. Например, мелкие банки не будут глубоко погружаться в проект, изучая его нюансы и подводные камни. При этом они могут предложить более выгодные условия, попросив дополнительное обеспечение, например, поручительство более крупной и финансово устойчивой компании.

Какие требования предъявит банк

Главное требование - проект должен соответствовать 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве". Один из самых важных документов, который должен принести застройщик, - это грамотный градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). В нем содержится необходимая для первоначального анализа информация о будущем проекте.

По нашей практике, получить ГПЗУ в регионах значительно легче, чем в Москве и в Санкт-Петербурге. Все остальные документы для крупных игроков рынка являются формальными. Однако мелким и средним застройщикам придется приложить для сбора и таких документов чуть больше усилий.

Каждый большой банк имеет свою строительную экспертизу, в рамках которой делает выводы о маржинальности проекта и рисках участия в нем.

Если аналитики банков понимают, что с большей вероятностью банк получит возврат кредита и процентов, то застройщик уходит с бриджем.

Если после кратного количества попыток получить хоть какое-то финансирование на реализацию проектов, банк все еще отказывает в кредите, у застройщика есть два варианта. Первый - сменить команду, провести апгрейд проекта и попытать удачу вновь. Второй - обратиться к внешней компании-посреднику. Обычно это крупный игрок, который уже имеет опыт общения с банками и может ускорить получение кредита, причем на более выгодных для вас условиях. Так, средства, вложенные в сотрудничество с ним, окупаются, а проект реализуется быстрее и качественнее.

Например, мы в рамках "Скоринг-фабрики" вместе с застройщиком проходим все этапы получения финансирования и при этом берем на себя большинство задач: от подготовки документации до переговоров с банком. Сегодня в нашей копилке есть кейсы по привлечению кредита на миллиард рублей всего за 15 дней. Unsplash

Как достичь максимума

Когда брать бридж? Когда не хватает собственных средств на приобретение земельного участка и подготовку документации для более глобального финансирования - проектного.

Когда отдавать бридж? Максимум через два года после его получения - средствами из проектного кредита.

У кого просить бридж? У крупных и мелких банков, в зависимости от проекта и целей.

А что попросит банк? Обязательно - продуманный градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). Остальное - формальность.

Получится ли самостоятельно получить бридж? Скорее всего, да, но условия кредитования и сроки получения кредита могут не оправдать ожиданий.

И бридж действительно поможет? Он даст вам возможность начать работу над проектом, а это уже немало.

[**https://rb.ru/opinion/bridge-tips/**](https://rb.ru/opinion/bridge-tips/)

Московская перспектива (mperspektiva.ru), Москва, 15 декабря 2020

Деньги дольщиков заморозит банк

Свыше 6,6 тысячи договоров долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов зарегистрировано на столичном рынке недвижимости, сообщил руководитель управления Росреестра по Москве Игорь Майданов. Он отметил, что по итогам прошедшего месяца доля таких договоров впервые достигла 50% от общего числа оформленных ДДУ - 13,2 тысячи

Всего по результатам 10 месяцев столичный Росреестр зарегистрировал на первичном рынке недвижимости 30 494 ДДУ с использованием эскроу-счетов, что составило 36% от общего числа договоров долевого участия, оформленных за этот период в московских новостройках (83 824).

В конце октября гендиректор Дом.РФ (финансового института развития в жилищной сфере) Виталий Мутко сообщил, что количество домов, строящихся в стране с использованием счетов эскроу, впервые с начала реформы долевого строительства превысило количество объектов, возводимых по прежним правилам финансирования. "Всего с эскроу-счетами в Российской Федерации сейчас возводят 4213 домов, а по старым правилам - 4196 домов", - рассказал Виталий Мутко. Напомним, что с 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать по эскроу-счетам, которые должны предотвратить появление новых обманутых дольщиков. В связи с этим и был принят закон об участии в долевом строительстве (214-ФЗ). Однако многие жилые комплексы в столице было законодательно разрешено достраивать по старым правилам, когда основным источником финансирования строительства являются деньги покупателей.

Напомним, в свое время гражданину, желающему приобрести квартиру на стадии котлована, предлагалось заключить договор долевого участия со строительной компанией и перечислить ей деньги на возведение жилья. Долевое строительство быстро стало популярным, поскольку стоимость квадратного метра в возводимом доме была значительно ниже, чем в построенном. Однако оно было связано с риском, поскольку из-за мошенничества стройка могла остановиться или вовсе не начаться. Тогда же появились и долгострои с десятками тысяч обманутых дольщиков.

Теперь квартиры в новых проектах жилых комплексов продаются только через эскроу-счета. Покупатель и застройщик заключают договор, по которому деньги покупателя перечисляются в банк на специальный сберегательный счет - эскроу. При этом застройщик возводит дом на собственные средства или банковские кредиты. Деньги он получает лишь после сдачи объекта в эксплуатацию. Такая система позволяет избежать появления долгостроев и обманутых дольщиков.

Существенно и то, что ранее застройщик мог работать с любым банком. Теперь их список составляет Центральный банк Российской Федерации, обновляя его раз в квартал. Счет эскроу также можно открыть в любой финансовой организации из перечня ЦБ, который включает только банки, которые соответствуют критериям, установленным Правительством РФ.

Застройщик и покупатель заключают ДДУ, по условиям которого оплата строящейся квартиры пройдет с использованием эскроу-счета. Оформление документов и регистрация в Росреестре займут девять дней. Дальше покупатель, банк и застройщик подписывают трехсторонний договор на открытие эскроу-счета. При этом дольщику не придется платить за операцию. В обозначенный срок покупатель просто вносит средства на счет и ждет завершения строительства. Иными словами, отличие от прежней схемы заключается в том, что средства за покупку квартиры перечисляются дольщиком не застройщику, а банку на эскроу-счет и "замораживаются" им на время строительства объекта.

В общей сложности на оформление всей сделки по покупке квартиры в строящемся доме с оплатой через эскроу понадобится около двух недель.

Впрочем, и забрать деньги, если клиент вдруг передумал покупать квартиру, также не получится. Вернуть их со счета можно лишь при расторжении ДДУ в случае неисполнения застройщиком своих обязательств: если он не передаст квартиру в срок или станет очевидно, что не успеет завершить строительство вовремя, если девелопер признан банкротом или в отношении него открыто конкурсное производство (одна из процедур, предваряющих банкротство), а также если застройщик ликвидирован по решению суда.

В данной ситуации дольщик имеет право получить деньги и перенаправить их на строительство другого объекта. Оставить средства на эскроу-счете и потребовать в суде передачи ему жилья, если дом уже построен. Подыскать вместе с другими дольщиками нового девелопера для завершения проекта.

Для того чтобы не потерять деньги дольщиков, "замороженные" на эскроу-счетах, застройщики стараются строить как можно активнее. Так как чем скорее дом будет введен в эксплуатацию, тем быстрее банк перечислит им средства и можно будет погасить кредит с меньшей переплатой.

При этом право открывать эскроу-счета для покупателей строящегося жилья получают далеко не все банки. В их число входят наиболее надежные участники рынка, чье банкротство маловероятно.

Кроме того, каждый взнос на эскроу-счет, открытый для участия в долевом строительстве, застрахован государством на сумму до 10 млн рублей.

В среднем жилье в России стоит меньше. Это значит, что подавляющее большинство покупателей квартир в строящихся домах вернут свои деньги в случае форс-мажорных обстоятельств.

Между тем в Москве и Санкт-Петербурге в массовом сегменте новостроек средние трехкомнатные квартиры стоят от 12 млн рублей и выше, это покупателям нужно учитывать. Риски сохраняются и при приобретении дорогостоящего жилья бизнес-, премиум- и элитного класса, загородных домов или таунхаусов, отмечает управляющий партнер компании "Метриум Групп" Мария Литинецкая.

Деньги дольщиков заморозит банк

[**https://www.mperspektiva.ru/topics/dengi-dolshchikov-zamorozit-bank/**](https://www.mperspektiva.ru/topics/dengi-dolshchikov-zamorozit-bank/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 15 декабря 2020, Деньги дольщиков заморозит банк**](https://moskva.bezformata.com/listnews/dengi-dolshikov-zamorozit-bank/89686820/)

Российская газета (rg.ru), Москва, 15 декабря 2020

Василий Орлов: В Приамурье решили проблему "обманутых дольщиков"

Автор: Дмитракова Татьяна

Василий Орлов: В Приамурье решили проблему "обманутых дольщиков"

Информация о методах решения проблемы "обманутых дольщиков" в Амурской области будет размещена на платформе "Смартека" - сайте обмена опытом лучшими практиками субъектов РФ.

Напомним, из-за действий недобросовестных застройщиков в 2014-2016 годах в Приамурье появились "проблемные" объекты и более 400 граждан не получили оплаченное жилье. Для помощи пострадавшим дольщикам правительство области разработало два механизма.

Первый - предоставление денежной выплаты в размере уплаченной застройщику суммы. Финансовая поддержка была оказана в рамках государственной программы "Обеспечение доступным и качественным жильем населения Амурской области на 2014-2020 годы", подпрограммы "Реализация мер государственной поддержки гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены". Всего за получением денежных средств в рамках программы обратились 389 участников долевого строительства. На 1 декабря текущего года 388 граждан получили единовременную выплату на общую сумму 386,9 миллиона рублей. Еще один амурчанин получит деньги, как только будут решены все юридические вопросы, средства для него уже предусмотрены.

- Пострадавшие участники долевого строительства есть практически в каждом субъекте нашей страны, но Приамурье, наверное, один из немногих регионов, который пошел на такие меры оказания поддержки людям. Правительство области разработало механизм оказания помощи в виде денежной выплаты из областного бюджета в размере уплаченной суммы по договору долевого участия в отношении одного жилого помещения, - отметил губернатор Амурской области Василий Орлов.

Второй способ обеспечения "обманутых дольщиков" квартирами - передача им в собственность жилья в домах на территории Приамурья. Этот механизм предусматривает инвестиционное строительство новых объектов: инвесторы должны отдать пострадавшим гражданам 10 процентов возведенных ими жилых помещений, правительство же предоставляет застройщикам земельные участки под строительство в аренду без торгов. Сформирован перечень земельных участков, предлагаемых для реализации масштабных инвестиционных проектов и соответствующих критериям закона "Об инвестиционной деятельности в Амурской области".

В реестр на получение данной меры поддержки включено 62 человека. В регионе уже началась реализация инвестиционного проекта, в рамках которого одна из амурских компаний, изъявивших желание принять участие в проекте, получила участок, расположенный в пригороде Благовещенска. Сейчас идет подготовка проектно-сметной документации на строительство двух домов. Реализация проекта запланирована на 2021-2025 годы.

- Практически все "обманутые дольщики" в Приамурье уже получили денежные выплаты из бюджета, а оставшиеся 62 человека переедут в новые квартиры до 2025 года, - пояснил Василий Орлов. - Отдельно отмечу, что, прорабатывая второй механизм поддержки, мы предусмотрели рост цен на жилье и закрепили право пострадавших дольщиков получить новые квартиры площадью не меньше той, чем была ими оплачена недобросовестным застройщикам.

Таким образом, сейчас на территории области остаются три "проблемных" многоквартирных дома и 63 обманутых участника долевого строительства. Показательно, как изменилось количество обращений граждан в правительство Приамурья и в адрес губернатора. В 2015 году поступило 50 жалоб от "обманутых дольщиков", в 2016-м - 183, в 2017-м - 140, в 2018-м - 139, а за 2019 год - только девять обращений.

- Учитывая положительный результат реализации меры поддержки в виде денежной выплаты, мы хотим поделиться этим опытом через платформу "Смартека". Возможно, наша практика поспособствует решению проблем "обманутых дольщиков" и в других регионах России, - полагает глава Приамурья.

Корректировки законодательства помогут избежать появления новых дольщиков, не получивших жилье. В настоящее время на территории Благовещенска и Благовещенского района строится 11 многоквартирных домов (1622 квартиры) и один объект нежилого назначения - гаражи. Благодаря внесенным в 2019 году изменениям в федеральный закон о долевом строительстве денежные средства граждан максимально защищены от недобросовестных застройщиков, так как до ввода объекта в эксплуатацию деньги находятся на счетах эскроу в том банке, с которым инициатор строительства подписал договор. Данная норма закона не позволяет застройщику использовать денежные средства граждан до передачи им квартир, тем самым защищает от вероятности обмана.

Кроме того, для повышения грамотности амурчан на сайте минстроя региона размещена памятка для будущих участников долевого строительства, в ней отражены основные моменты, на которые необходимо обратить внимание при покупке жилья в строящемся доме. Граждане могут и напрямую обратиться в министерство строительства и архитектуры Амурской области по вопросам долевого строительства, и специалисты индивидуально проконсультируют их.

[**https://rg.ru/2020/12/15/vasilij-orlov-v-priamure-reshili-problemu-obmanutyh-dolshchikov.html**](https://rg.ru/2020/12/15/vasilij-orlov-v-priamure-reshili-problemu-obmanutyh-dolshchikov.html)

**Похожие сообщения:**

[**Война и мир (warandpeace.ru), Москва, 16 декабря 2020, В Приамурье решили проблему "обманутых дольщиков"**](https://www.warandpeace.ru/ru/news/view/153593/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 15 декабря 2020, Василий Орлов: В Приамурье решили проблему "обманутых дольщиков"**](https://theworldnews.net/ru-news/vasilii-orlov-v-priamur-e-reshili-problemu-obmanutykh-dol-shchikov)

[**https://www.kp.ru/online/news/4119410/**](https://www.kp.ru/online/news/4119410/)

[**MSN (msn.com), Москва, 15 декабря 2020, Губернатор Василий Орлов: "Практика Амурской области по решению проблем "обманутых дольщиков" может пригодиться и в других регионах России"**](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%b2%d0%b0%d1%81%d0%b8%d0%bb%d0%b8%d0%b9-%d0%be%d1%80%d0%bb%d0%be%d0%b2-%c2%ab%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%ba%d1%82%d0%b8%d0%ba%d0%b0-%d0%b0%d0%bc%d1%83%d1%80%d1%81%d0%ba%d0%be%d0%b9-%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b0%d1%81%d1%82%d0%b8-%d0%bf%d0%be-%d1%80%d0%b5%d1%88%d0%b5%d0%bd%d0%b8%d1%8e-%d0%bf%d1%80%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b5%d0%bc-%c2%ab%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-%d0%bc%d0%be%d0%b6%d0%b5%d1%82-%d0%bf%d1%80%d0%b8%d0%b3%d0%be%d0%b4%d0%b8%d1%82%d1%8c%d1%81%d1%8f-%d0%b8-%d0%b2-%d0%b4%d1%80%d1%83%d0%b3%d0%b8%d1%85-%d1%80%d0%b5%d0%b3%d0%b8%d0%be%d0%bd%d0%b0%d1%85-%d1%80%d0%be%d1%81%d1%81%d0%b8%d0%b8%c2%bb/ar-bb1bwqpj)

ИА Bel.ru, Белгород, 15 декабря 2020

Белгородцев призвали не покупать квартиры в обход эскроу-счетов

Департамент строительства и транспорта Белгородской области обратился к жителям региона с просьбой не участвовать в сомнительных сделках на рынке недвижимости. Поводом стало распространение схем в обход счетов эскроу.

Механизм предусматривает переуступку жилья. Сначала нечестный застройщик подписывает с покупателем предварительный договор купли-продажи, а последний договаривается с третьим лицом о беспроцентном займе.

В департаменте уточнили, что в таком случае деньги попадают застройщику в обход банка. Однако покупатель действует на свой страх и риск, поскольку только договор долевого участия и использования эскроу-счета защищают его права в случае неисполнения застройщиком обязательств.

Это требование вступило в силу с прошло года. Исключением стали проекты, получившие тогда заключение о соответствии критериям от департамента. Там рекомендовали обращаться по всем вопросам, касающимся покупки жилья, по телефонам: (4722) 33-56-26, 33-45-73, 27-26-34, 27-36-44.

[**https://bel.ru/news/economy/15-12-2020/belgorodtsev-prizvali-ne-pokupat-kvartiry-v-obhod-eskrou-schetov**](https://bel.ru/news/economy/15-12-2020/belgorodtsev-prizvali-ne-pokupat-kvartiry-v-obhod-eskrou-schetov)

Комсомольская правда # Калининград, Калининград, 15 декабря 2020

Власти предупреждают: Появились новые серые схемы продажи жилья

Автор: Сергеев Виктор

Недобросовестные застройщики убеждают покупателей не заключать договоры долевого участия.

В Калининградской области недобросовестные застройщики, не желающие привлекать деньги дольщиков через эскроу-счета, придумали хитрую схему. Они предлагают желающим приобрести жилье вместо заключения договора долевого строительства заключить два договора - предварительной купли-продажи и беспроцентного займа. Такая схема несет огромные риски, заявила на оперативном совещании в правительстве министр регионального контроля Елена Серая.

- Застройщик заключает предварительный договор купли-продажи с указанием и описанием конкретного жилого помещения, но денег он не привлекает, поэтому нарушений никаких нет. И наказать его мы не можем. А подрядчик, который строит многоквартирный дом - зачастую это аффилированные лица: один учредитель, один адрес, заключает с этим же гражданином договор беспроцентного займа, но уже без указания цели. Но эти деньги поступают в распоряжение застройщика, однако по закону деньги должны храниться на эскроу-счетах в банке, - объяснила Елена Серая.

Министр подчеркнула, что только при заключении договора долевого участия дольщик, если его жилье не будет достроено, может рассчитывать на поддержку государства, на участие государства в достройке объекта.

По словам губернатора Антона Алиханова, подобная схема уже была реализована в Пионерском и других городах области. Он отметил, что предварительный договор с застройщиком не несет за собой никаких юридических обязательств, это просто договор о намерениях. А договор о беспроцентном займе с подрядчиком, который формально не связан с застройщиком, - это просто передача денег в долг некоей компании, которая может построить дом, а может не построить.

- Ваши деньги не гарантированы ничем: ни будущей квартирой, ни залогами, ни личными поручительствами. Вы просто дали кому-то денег в долг, и без процентов, - предостерег губернатор. - Допустим, через год ваш дом будет достроен. Но я обращаю внимание, что цена квадратного метра постоянно растет, и растет серьезно. Застройщик бесплатно воспользовался вашими деньгами, построил дом, квартиры в котором за это время подорожали. Он расторгает с вами договор о намерениях, продает квартиру, которую вы считали своей, дороже. И очень хорошо, если он вернет вам деньги по договору займа. А может и не вернуть. Ведь это юрлицо не связано с подрядчиком, и ничего сделать нельзя. А может статься, что и та компания в какой-то момент будет искусственно обанкрочена. Вы не найдете ни учредителей, никого, это ваши проблемы.

Глава региона отметил, что, к сожалению, с юридической точки зрения подобную схему нельзя назвать криминальной. Но жителям области, которые согласились на такие высокорискованные условия покупки квартиры, в случае проблем не нужно приходить к стенам правительства и говорить "спасите, помогите".

КСТАТИ В настоящее время в нашей области строительство многоквартирных жилых домов с использованием эскроу-счетов осуществляют 56 компаний. В рамках старых требований продолжают работать 32 застройщика.

Rugrad.eu, Калининград, 15 декабря 2020

Антон Алиханов: Калининградские предприниматели, конечно, самые "креативные"

Антон Алиханов

Я еще раз, как для пятиклассников, объясняю. Дорогие граждане, по поручению президента система долевого строительства в стране была изменена. Если вы хотите, чтобы механизмы защиты ваших прав работали, то вы должны работать по схеме приобретения квартиры в рамках долевого участия только с теми застройщиками, которые реализуют их по схеме эскроу-счетов. Ваши деньги перечисляются на специальный счет. Они не используются, блокируются. В случае если что-то пойдет не так, эти средства будут возвращены в полном объеме.

Как случилось в Пионерском и других случаях? Вы приходите к застройщику, он говорит: "Давай подпишем предварительный договор, что ты у меня купишь квартиру". По сути, это договор, который несет за собой никаких юридических обязательств. Это договор о намерениях в юридической терминологии. Вам застройщик в любой момент времени может сказать: "Знаешь, я передумал". То есть он может строить год, два, а потом сказать: "Да, собственно, это же договор о намерениях, мы же не договорились жестко ни о чем". При этом он вам указывает на соседнюю дверь: "А вот тут у меня договор, по которому я от тебя деньги получу на стройку, ну и когда дострою, конечно же, я по тому первому договору передам квартиру".

То есть вы идете в соседнюю дверь и подписываете с совершенно другим юрлицом, формально вообще не связанным с застройщиком, договор займа. То есть вы просто даете в долг некой компании, которая строит, а может, не строит и просто переуступает ваши деньги другому застройщику. Причем вы даете в долг без каких-либо гарантий. Ваши деньги не гарантированы ничем: ни квартирой будущей, ни какими-то залогами, ни личными поручительствами. Вы просто дали кому-то денег в долг, еще и обычно без процентов. То есть вашими деньгами пользуются.

Через полгода, когда объект будет построен, - а я обращаю ваше внимание, что цена квадратного метра постоянно растет, особенно в текущем моменте серьезно, - ни одному застройщику уже будет не интересно. Он вашими деньгами уже воспользовался, построил дом. Квартиры в нем за это время подорожали, потому что дом готов, и квадрат дорожает по ходу года. Он расторгает с вами договор о намерениях, продает вашу квартиру, которую вы считали зарезервированной, уже дороже, и очень хорошо, если возвращает вам деньги, по второму договору займа. А может, и не возвращает, ведь это юрлицо не связано с застройщиком, и вы потом с ним юридически и сделать ничего не можете.

Очень может статься, что та компания просто в какой-то момент времени будет искусственно обанкрочена, и вы не найдете ни учредителей, никого. А когда вы будете задавать вопросы застройщику, он скажет: "Подождите, я с этой компанией не связан, это совершенно другое юридическое лицо". Вы дали ему в долг, но это ваши проблемы.

Я прошу эту информацию довести широко, потому что это уже будет дело УМВД и отдела по борьбе с экономическими преступлениями и противодействию коррупции. Но потом приходить к стенам правительства или куда там, в министерство контроля, и говорить "спасите, помогите" не нужно. Это уже будет не наша компетенция, потому что мы занимаемся контролем за теми, кто работает в правовом поле. Схема, которую я описал, является - официально криминальной я ее назвать не могу, потому что с юридической точки зрения она существует, гражданским кодексом не запрещена, но я прошу обратить внимание, что это, по сути, маскировка под долевое строительство, которое на самом деле таковым не является. А является высокорискованным способом вложения ваших средств якобы в стройку, а на самом деле, весьма вероятно, еще одним способом отъема денег у простых граждан.

Елена Борисовна [Серая], уведомите федеральный Минстрой, чтобы они выступили с инициативой, чтобы как-то этот вопрос урегулировать. Предупредите... Наши калининградские предприниматели, конечно, самые "креативные", но думаю, что они не очень скромные и могли поделиться этой схемой с другими предпринимателями из других регионов. Поэтому думаю, что это история не только нашего региона, и надо уведомить.

\* Мнение высказано главой региона на оперативном совещании правительства области в четверг, 10 декабря, в связи с выявлением в Калининградской области случаев обхода гарантированной системы долевого строительства с использованием счетов эскроу.

[**https://rugrad.eu/opinion/1209072/**](https://rugrad.eu/opinion/1209072/)

Строительная орбита, Москва, 15 декабря 2020

Степашин С.В.: Весомый вклад Общественого совета при Минстрое РФ в развитие и укрепление отрасли

В преддверии юбилея Российского Союза строителей интервью нашему журналу дал Председатель наблюдательного совета Госкорпорации "Фонд содействия реформированию ЖКХ ", Председатель Общественного Совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Сергей Вадимович Степашин, который рассказал о том, каковы основные приоритеты работы нового состава Совета, какие поправки требуются в части адресных программ по сносу и реконструкции жилья в регионах РФ, как реализуются эти программы в регионах, а также поздравил Российский Союз строителей со знаменательным событием.

- Сергей Вадимович, являясь председателем Общественного совета Минстроя России, как Вы можете оценить предварительные итоги его деятельности в текущем году?

- Общественный совет остается тем самым звеном, которое усиливает работу Минстроя своим профессиональным опытом и заинтересованностью в качественной реализации управленческих решений, нацеленных на улучшение жизни наших граждан. За прошедшие с начала работы три месяца все комиссии провели заседания, сформировали составы экспертов, начали работать по планам, которые наметили. Новый состав - это всего 36 человек, 16 комиссий, работа которых подкреплена пулом ведущих экспертов отрасли. Наши рабочие инструменты -это квалифицированные экспертные оценки принимаемых решений, механизмы обратной связи с предпринимательским сообществом и населением и эффективный общественный контроль.

У нас в совете начали работать новые комиссии: по ценообразованию, по СРО и проектному финансированию. Их создание - ответ на вызовы времени. Актуализация цены на сметные нормативы строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования была отражена в поручениях Президента России. Уже много сделано, произошли изменения в законодательной базе. Однако до сих пор в ряде регионов нет должных методик расчета цен. Из-за этого при составлении проектно-сметной документации зачастую учитывается не актуальная для рынка стоимость закупки определенных материалов, поставки импортного оборудования. В результате страдает качество проводимых работ. Эти и другие вопросы мы обсуждаем с бизнесом и предлагаем решения министерству.

Еще одна новая комиссия - Комиссия по проектному финансированию. С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на счетах эскроу, а строительство ведется за счет банковских кредитов. Объемы выхода новых проектов на стройку из-за этого ниже, чем это нужно для реализации нацпроекта. Необходимы новые идеи и меры поддержки. Недавно я направил в адрес министра предложение упростить требования банков к малым застройщикам в рамках проектного финансирования. Это инициатива выработана Комиссией. Мы предлагаем привлечь отраслевых экспертов для формирования унифицированного списка единых требований, предъявляемых банками к рассмотрению заявок малых застройщиков на получение проектного финансирования.

Комиссия по СРО - также требование профессионального сообщества. Эта тема многие годы остается в поле общественного и государственного внимания, она неоднозначна, здесь много острых ситуаций. И мы видим, что комиссия при Общественном совете становится площадкой для принципиального и открытого обсуждения данной проблематики.

У нового состава совета есть намерение действовать открыто и активно. Мы по опыту работы первого состава знаем, что можем добиться хороших результатов при надлежащей организации работы и обеспечении действенного диалога с министерством, бизнесом и гражданами. Так, вместе с Минстроем России мы принимали участие в разработке важнейших для страны, отрасли и граждан документов, в том числе национального проекта "Жилье и городская среда", проектов Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2035 года и иных нормативно-правовых актов. Формировали предложения по выводу отрасли из сложной ситуации, вызванной новой коронавирусной инфекцией.

- Каковы основные приоритеты работы нового состава Совета? Какие ключевые задачи стоят сегодня перед Вами?

- Общественный совет видит возможность как для продолжения тех направлений деятельности, которые уже ведутся вместе с Минстроем, так и для ее расширения, как этого требует ситуация в отрасли.

Безусловно, важнейшим документом для нас в настоящий момент является Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения. Серьезные антикризисные меры в рамках плана предусматриваются и в отношении строительства и ЖКХ. Это более 170 мероприятий.

Проекты изменений в Жилищный кодекс РФ и подзаконные акты уже широко обсуждаются экспертным сообществом, регионами и бизнесом, и, не скрою, вызывают немало критических замечаний. В план действий вошли предложения по поддержке отрасли ЖКХ. Мы эту тему обсуждали во время пандемии трижды, сформулировали целый ряд предложений Минстрою и Правительству. Есть направления, которые в плане не нашли должного отражения. Например, предложения по модернизации уже существующей коммунальной инфраструктуры. А ведь этот проект может привести не только к повышению качества жизни наших граждан и снижению коммунальных платежей, он может стать мощным драйвером региональной и местной экономики, создать новые рабочие места, обеспечить поступление налогов в региональные и местные бюджеты. Считаю, что к обсуждению темы модернизации коммунальной инфраструктуры необходимо подойти со всей тщательностью. Это касается и темы повышения энергоэффективности ЖКХ и нормативного регулирования этого процесса.

Сегодня Общественный совет принимает участие в обсуждении законодательства, направленного на комплексное развитие территорий. Мы видим как пользу этого закона, так и те его положения, которые необходимо усилить и прописать более четко. Сегодня наши комиссии разрабатывают и предлагают Минстрою и отраслевому сообществу ввести механизмы, позволяющие выявлять на рынке недобросовестных поставщиков, а также фальсифицированную строительную продукцию. Продолжается активная работа в области внедрения технологий информационного моделирования, введения системы независимой оценки квалификации. Общественным советом вместе с общественной организацией "ЖКХ -Контроль" и Общественной палатой проведено Всероссийское совещание, где приняли участие более 150 человек из 73 регионов.

У нас работает Ассамблея Общественных советов - это единственная и уникальная в стране практика взаимодействия с региональными советами. Она помогает совету найти решения проблем, на которые указывают нам граждане нашей страны. Кстати, в последнее время увеличилось число обращений к нашим общественникам - их более 30 тысяч. Обращаются люди, которые не смогли найти понимание в органах местного самоуправления. Мы берем на контроль эти вопросы и ищем решения. Очень важно, что мы видим обратную связь от людей, это помогает нам ставить профессиональные вопросы и задачи перед Минстроем и правительством страны.

Конечно, продолжаем решать важнейшую задачу Общественного совета - информирование граждан о текущих изменениях в сфере строительства и ЖКХ , разъяснение потребителям жилищно-коммунальных услуг их прав и обязанностей. Наш Общественный совет всегда был в первой тройке лидеров по открытости, и снижать темпы мы не собираемся.

- Какие поправки, на Ваш взгляд, требуются в части адресных программ по сносу и реконструкции жилья в регионах РФ?

- Жилищное законодательство постоянно меняется, совершенствуются механизмы реализации программ, появляются новые возможности для частных инвестиций. Например, в конце декабря 2019 года были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". Законом предусмотрен мотивационный механизм для привлечения инвесторов в проекты развития застроенных территорий. Речь идет о предоставлении субсидии для тех застройщиков, которые заключат с органами местного самоуправления договоры о развитии застроенных территорий, или договоры о комплексном развитии территорий, на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по приобретению для переселяемых граждан жилых помещений или выплату им возмещения. Эта субсидия будет предоставляться по мере исполнения застройщиками своих обязательств, и составлять до 25% стоимости переселения.

Реализация проектов развития застроенных территорий, которые могут осуществляться с участием средств, предоставленных Фондом ЖКХ , позволяет не только улучшать качество городской среды, но и вовлекать в жилищное строительство дополнительные объемы частных инвестиций, способствуя достижению целевых показателей национального проекта "Жилье и городская среда".

В настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе находится законопроект, благодаря которому регионы смогут ускоренными темпами реализовывать программы по расселению аварийного жилья. В документе предлагается наделить Фонд ЖКХ правом привлекать кредиты и займы на эти цели.

Кроме того, устанавливается возможность предоставления Фондом финансовой поддержки сверх актуального лимита (но в пределах суммарного лимита до 2024 года) за счет временно свободных средств и за счет привлеченных Фондом ЖКХ займов, кредитов. Если говорить о перспективах развития отрасли, то летом 2020 года по поручению Правительства РФ Фонд ЖКХ представил в адрес Минстроя России свои предложения по расселению аварийного и ветхого жилья. В частности, предлагается снять ограничения по срокам признания домов аварийными для включения в программы переселения, а также по срокам действия таких программ. При этом сохранить действующий подход к определению последовательности расселения домов исходя из даты признания их аварийными (первоочередному переселению подлежат граждане из многоквартирных домов при наличии угрозы их обрушения или на основании вступившего в законную силу решения суда).

Стимулирование привлечения частных инвестиций в программы переселения позволит сократить бюджетные расходы на их реализацию. Для этого предлагается, в том числе, установить требование приоритетности использования механизма развития застроенных территорий при выборе способа реализации мероприятий программы переселения, для чего ввести требование по оценке инвестиционной привлекательности таких проектов для всех кварталов, где есть аварийные дома. Кроме того, сформулирован ряд предложений по совершенствованию механизмов развития застроенных территорий.

Предлагается создать дополнительные источники финансирования программ переселения, а также оптимизировать расходы на их реализацию: в том числе предусмотрено строительство жилья для предоставления гражданам по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Также сформулирован ряд предложений по расселению ветхого жилья ("ветхий жилищный фонд" - ограниченноработоспособное состояние многоквартирного дома или его конструктивных элементов). Например, обеспечение возможности включения ветхих домов в состав проектов развития застроенных территорий, а также выделение ветхих домов в отдельную подпрограмму капитального ремонта, формируемую по потребности проведения работ, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации жилья и т.д.

- Как реализуются региональные программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда? С какими трудностями приходится сталкиваться в этой работе? На что ориентируетесь в первую очередь, работая в этом направлении?

- Целевой показатель этого года был выполнен уже к маю. На 1 ноября его выполнение было достигнуто в 49 субъектах РФ (выполнение составило от 100 до 573,4 процентов). В среднем по Российской Федерации, с учетом перевыполнения плана 2019 года, достижение целевых показателей 2020 года составило 180,29процента по числу переселенных граждан и 161,1 процента - по расселенной площади. С начала года переселены 98,44 тыс. человек из аварийного жилья площадью 1,611 миллиона квадратных метров при плане 54,6 тысячи человек и миллион квадратных метров. А с начала реализации федерального проекта ликвидировано 1,752 миллиона квадратных метров аварийного жилья, переселены 106,64 тысяч человек. В числе лидеров по количеству переселенных граждан - Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (переселены в новое жилье 11,57 тыс. человек, целевой показатель 2020 г. выполнен на 425,11%), Ямало-Ненецкий автономный округ (переселены 10,58 тыс. человек, выполнение целевого показателя 2020 г -423,68%), и Пермский край (переселены 9,38 тыс. человек (выполнение целевого показателя года -311,94 %). Думаю, к концу года в других регионах показатели выполнения программы будут выглядеть не хуже.

Более того, у нас ускоренно, то есть до 31 декабря 2023 года, планируют завершить реализацию программы 39 регионов. А 14 регионов уже взяли на себя обязательство закрыть программу по расселению аварийного жилья раньше срока, определенного программой - 1 сентября 2025 года. В начале октября этого года такое соглашение было подписано с Сахалинской областью, которая обязалась завершить программу в этом году. Досрочно, до 31 декабря 2020 года, завершить региональную программу переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, планирует и Карачаево-Черкесская Республика. Соответствующее соглашение с Фондом ЖКХ было подписано 19 октября 2020 года.

Приоритетом для Фонда остается своевременное переселение граждан в качественное, безопасное, комфортное жилье. Что касается трудностей, они есть в любом деле, но при грамотном планировании и четком исполнении поставленных целей удается достигнуть. Кроме того, при возникновении каких-то вопросов Фонд ЖКХ всем регионам оказывает методическую поддержку. Наши специалисты помогают разобраться: в рабочем порядке или выезжают наши рабочие группы.

- Какое внимание уделяется вопросам качества построенного в рамках программы переселения жилья? Учитывается ли при этом параметр его энергоэффективности?

- Вопрос контроля качества построенного жилья для Фонда ЖКХ всегда был в приоритете. Все замечания, касающиеся построенных домов, которые поступают от граждан, общественных организаций НП "ЖКХ Контроль" и Общероссийского общественного движения "Народный Фронт "За Россию" или средств массовой информации включаются в Реестр обращений. По состоянию на 6ноября 2020 года на контроле госкорпорации в реестр обращений внесены 177 обращения по 158 домам. Данные дома находятся на контроле Фонда и органов исполнительной власти субъектов РФ до полного устранения нарушений. Хочу заметить, сейчас проблемы с качеством нового жилья возникают значительно реже, количество жалоб снижается. Если в 2016 году в Реестр обращений по вопросам качества жилых помещений, было включено 1 130 многоквартирных домов, то уже в 2017 году - 905 домов, в 2019 году - 381 дом. Что качается энергоэффективности новых домов, то такого требования к строящемуся жилью в настоящее время, к сожалению, нет.

Да, с одной стороны, проведение энергоэффективных мероприятий дало бы определенное удорожание строительства. Но, с другой, - при эксплуатации снизится потребление электроэнергии и люди будут платить на 40% меньше за тепло, за электричество. Считаю, что при строительстве новых домов - их энергоэффективность должна быть обязательным условием. На электроэнергии, на тепле мы теряем огромные деньги. Почти 300 миллиардов рублей в год. Вот вам и дополнительные средства на новые технологии.

- Насколько актуален вопрос цифровизации в сфере ЖКХ? Какие результаты может дать эта новация?

- Вопрос комплексной цифровизации сферы ЖКХ крайне важен. Цифровизация уже давно стала частью нашей жизни и постепенно становится частью отраслей строительства и ЖКХ , оптимизируя некоторые рутинные процессы, делая более эффективным управление жилищно-коммунальным хозяйством в целом.

Фондом ЖКХ в данном направлении проводится активная работа. Вы, наверное, знаете, что с 1 сентября 2020 года Фондом содействия реформированию ЖКХ по поручению Минстроя России запущена и введена в работу система мониторинга и контроля устранения аварий и инцидентов на объектах ЖКХ . Создание и запуск этой системы необходимы для обеспечения оперативной и достоверной информацией обо всех происшествиях на объектах ЖКХ федеральных и региональных органов исполнительной власти.

С точки зрения цифровизации сфера ЖКХ имеет большой потенциал. К тому же, стоит напомнить, что цифровизация указана в числе основных принципов Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года.

- Пандемия, которая нанесла существенный урон всей российской экономике, значительно отразилась на строительной отрасли. Каким Вы видите этот ущерб, и как выйти из сложившегося кризиса? - На стройотрасли она отразилась в меньшей степени, в том числе благодаря решению президента и правительства не останавливать стройки. Они были приостановлены на короткое время только в двух субъектах, в Москве и Московской области. Меня больше волновала ситуация, в которой оказалось жилищнокоммунальное хозяйство в связи с кризисом. Здесь было несколько вопросов: падает собираемость платежей, растет нагрузка на управляющие компании. Причины, с одной стороны, падение доходов населения, с другой, - ослабление мер воздействия на должников.

Во время пандемии мы с помощью общественников сформировали ряд предложений по работе отрасли, и они были учтены правительством при подготовке плана по выходу отрасли из ситуации, вызванной новой коронавирусной инфекцией.

Сегодня последствия пандемии выражаются в секвестре в 10% по всем федеральным программам, под который попала и программа переселения аварийного жилья. Это означает, что порядка 30 тысяч человек, которые уже включены в программу, пока не будут переселены и продолжат оставаться в аварийных домах, что опасно для жизни. В связи с этим я как председатель Общественного совета Минстроя направил в правительство письмо, чтобы этот вопрос был пересмотрен. Насколько я знаю, комитет Госдумы, который занимается вопросами ЖКХ, тоже будет обращаться с этим в правительство.

- Кадровый вопрос - один из проблемных для строительной отрасли. Связано ли это с престижем профессии строителя? На Ваш взгляд, как улучшить ситуацию в подготовке кадров?

- Если посмотреть на специальности, по которым выпускаются студенты вузов, то оторопь берет от надуманности некоторых. Это касается не только стройки и ЖКХ, всей экономики. Успех развития строительной отрасли, где занято около 8 млн человек, конечно, во многом зависит от наличия в отрасли квалифицированных кадров и координации потребностей работодателей с образовательными программами. Выпускаем тысячи специалистов с высшим образованиям, а инженерно-технических работников и людей труда не хватает! Конечно, профессиональное сообщество должно помочь государству определить специальности и специалистов, которые необходимо готовить на бюджетной основе. Этим в том числе и занимается наша комиссия по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала, которую сегодня возглавляет Ефим Басин, авторитетнейший человек в отрасли. Комиссия достаточно новая, она начала работать в 2019 году и за это время ей удалось наладить продуктивное взаимодействие с институтами национальной системы квалификаций, федеральными учебно-методическими объединениями, национальными объединениями саморегулируемых организаций, представителями работодателей и образовательным сообществом. Наши эксперты формировали предложения для краткосрочных программ подготовки по профессиям рабочих для строительной отрасли, а также программ переподготовки и повышения квалификации таких рабочих. Новый состав продолжает эту работу и расширяет ее. Готовим предложения по совершенствованию законодательства в сфере кадрового обеспечения отрасли строительства и ЖКХ, участвуем в проведении мониторинга рынка труда, анализируем его потребности в квалификациях и профессиональном образовании.

В рамках Форума 100+ в Екатеринбурге в октябре состоялась конференция, посвященная развитию квалификаций в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, где говорили о развитии системы профессиональных квалификаций, разработке стандартов и формировании цифровых компетенций у специалистов-изыскателей, архитекторов и проектировщиков.

На недавнем заседании Комиссии по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала мы договорились о совместной работе с Национальным агентством развития квалификаций (НАРК), который проводит мониторинг рынка труда. Общественному совету при ведомстве будет создан доступ к их платформе, что позволит получать данные, необходимые для работы Комиссии по профобразованию и всего совета. Обратились к межведомственному взаимодействию в этом вопросе, например, тему отраслевых систем саморегулирования в строительстве планируем рассмотреть на совместном заседании Общественных советов при Минстрое России и Ростехнадзоре.

Конечно, вопрос качества подготовки кадров сегодня является крайне острым. Сегодня в Национальном реестре специалистов более 219 тысяч человек, но критерии, по которым люди попадают в данный реестр, часто формальные. Поэтому Общественный совет и наши эксперты считают, что необходима независимая оценка квалификаций, законопроект о введении которой находится на согласовании в ФОИВах, открытие по всей стране центров независимой оценки, создание возможностей для профпереподготовки. Работа в этом направлении уже начата, проведены пробные тестирования. Результаты, правда, пока не радуют. Но для того и нужно ввести эту систему, чтобы поправить ситуацию, обучить и переподготовить людей.

Что касается профориентации и повышения престижа профессии, то по инициативе Общественного совета уже несколько лет реализуется проект "Я - строитель будущего". Программа стимулирует, выявляет и поддерживает лучшие практики популяризации профессий в строительной сфере. Ежегодно проходим конкурс для на лучший детский вопрос "Спроси строителя". В этом году участие в нем приняли ребята из более чем 30 регионов нашей страны, они задали свыше 400 разных вопросов. Накануне Дня строителя авторов самых интересных из них пригласили в Москву, поговорили с ними, поблагодарили за интерес к отрасли.

Это важный воспитательный момент.

Общественный совет также каждый год награждает журналистов, которые пишут о профессиях в нашей отрасли в рамках федерального конкурса СМИ. Для нас важно, чтобы дети понимали, что профессия строителя многогранна и высокотехнологична. Недавно мы провели вместе с партнерами онлайн исследование в рамках проекта "Я-Строитель Будущего!" среди детей "Что вы думаете о профессии строителя?". Так вот 55,87 % опрошенных в возрасте от 5 до 12 лет считают, что строитель - важная профессия они строят города и делают их удобными для жителей. На втором месте по популярности ответ - "Строитель - трудная профессия". 22,27 % детей заметили, что строителям часто приходится работать в тяжелых погодных условиях. Еще 3,64 % считают строительные специальности перспективными, с большим количеством интересных направлений, а 4,05 % считают эту профессию денежной. Мы планируем расширять направление работы с детьми, будем формировать Детский совет при Общественном совете.

- Сергей Вадимович, в этом году Российский Союз строителей, который длительное время возглавляет В.А.Яковлев, отмечает свой 30-летний юбилей. Как Вы оцениваете работу РСС в сфере развития строительной отрасли?

- РСС родился в сложных экономических условиях, когда распался Советский Союз, и стал площадкой для обсуждения вопросов отрасли, органом, который мог обратиться в правительство и отстоять интересы сообщества. Сегодня Российский Союз строителей - одна из старейших и крупнейших организаций, которая собрала профессионалов отрасли - это более 40 тысяч строительных организаций, предприятий стройиндустрии, проектно-изыскательских институтов в 80 субъектах Российской Федерации. Огромный профессиональный ресурс, концентрация опыта и знаний!

- Что хотелось бы пожелать Союзу, его руководству в связи с такой знаменательной датой?

- Могу пожелать только успехов, развития, эффективной работы на благо нашей Родины!

Строительная орбита, Москва, 15 декабря 2020

Владимир Яковлев: "Новое время ставит новые задачи"

Автор: Яковлев Владимир

Российскому Союзу строителей исполнилось 30 лет. Я горд, что мне оказана высокая честь возглавлять одно из старейших и крупнейших объединений работодателей страны. Сегодня Российский Союз строителей - крупнейшая общественная организация, включающая 82 окружных, межрегиональных и региональных союза, в том числе 260 коллективных членов, объединяющих более 41 000 строительных организаций, предприятий стройиндустрии, проектно-изыскательских институтов в 80 субъектах Российской Федерации.

На протяжении трех десятилетий наше авторитетное профессиональное объединение представляет строительнуую отрасль в диалоге между государством и бизнесом. Не буду останавливаться на том, какую важную роль играет строительная отрасль в экономике страны. Скажу лишь, что строительство - это локомотив экономики.

За прошедшие годы нами сделано немало, но при стремлении вперед, к новым перспективам, появляются новые задачи, и я уверен, что РСС с честью и с высоким профессионализмом их решит.

Строительный комплекс сегодня

В последние годы строительному комплексу приходится переживать сложные времена.

Но в тоже время наша отрасль оказалась куда более устойчивой, чем многие другие сферы экономики России. За девять месяцев 2020 г. объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", составил 6 382,0 млрд рублей (99,6% от уровня 2019 года).

В январе-сентябре 2020 г. сдано 620,8 тыс. квартир в многоквартирных и прочих жилых домах, включая построенные населением, общей площадью жилых помещений 47,8 млн кв. метров. По сравнению с январем-сентябрем 2019 г. объемы ввода в эксплуатацию жилья сократились на 2,3%. Без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства в январе-сентябре 2020 г., введено в эксплуатацию 594,7 тыс. квартир в многоквартирных и жилых домах площадью 45,3 млн кв. метров.

В январе-сентябре 2020 г. населением построено 187,2 тыс. жилых домов общей площадью жилых помещений 25,1 млн кв. метров, что составило 98,5% к январю-сентябрю 2019 года. Без учета жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства построено 161,1 тыс. жилых домов площадью 22,6 млн кв. метров.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства) осуществлялись в Московской области, где введено 9,2% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Москве - 6,4%, Краснодарском крае - 6,1%, Республике Татарстан - 4,3%, Республике Башкортостан - 3,6%, Ленинградской и Ростовской областях - по 3,4%, Свердловской области - 2,8%, Санкт-Петербурге - 2,6%, Новосибирской области - 2,4%, Нижегородской и Челябинской областях - по 2,1%. В указанных субъектах Российской Федерации построено 23,2 млн. кв. метров общей площади жилья, введенной в России.

При значительных объемах жилищного строительства (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства) в январе-сентябре 2020 г. наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. в Московской области - на 23,4%, Москве - на 15,7%, Ростовской области - на 11,1%, Ленинградской области - на 1,8%.

Доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России - 52,6%; в республиках Алтай и Тыва, Мурманской области - от 91,0% до 98,4%, в Еврейской автономной области - 100%.

Таким образом, по сравнению с этим же периодом 2019 года объемы ввода в эксплуатацию жилья незначительно, но сократились. Снижение темпов ввода нового жилья в России в целом связано с двумя основными факторами, из которых вытекают менее значимые - это переход на проектное финансирование и пандемия. Пандемия ударила как по отрасли в целом, так и по платежеспособности населения, несмотря на то, что ипотечные покупки только увеличиваются.

Справедливости ради нужно напомнить, что распространение коронавируса по обширной территории России шло неравномерно, а вслед за ним и меры противодействия руководством регионов принимались разной степени жесткости, что, вероятно, отразилось и на строительстве жилья в конкретных российских субъектах.

Между тем, нельзя сказать, что результаты девяти месяцев являются крайне негативными для отрасли. Тем самым строительная отрасль оказалась куда более устойчивой, чем многие другие сферы экономики.

Напомним, что по итогам 2019 года объем ввода жилья в нашей стране составил 82 млн кв. м.

По строительным материалам

Объемы производства стройматериалов снизились.

За девять месяцев 2020 года из 20 основных видов строительных материалов и изделий показатели прошлого года не превышены ни по одной позиции, хотя и явные провалы отсутствуют.

Показатели близки к прошлогодним (более 90% от уровня прошлого года) по 11 видам.

Объемы производства заметно снизились (менее 90% от уровня прошлого года, но более 80%) по 9 видам.

Производство цемента - 43,2 млн тонн (95,5% от уровня 2019 года).

Показатели прошлого года превышены по выпуску лифтов (на 16,3%) и бульдозеров (на 12.4%).

В целом, объемы выпуска основных видов строительных материалов за девять месяцев текущего года заметно снизились по сравнению с прошлым годом

О нашей внутрисоюзной работе

В соответствии с Уставом в период между съездами мы ежегодно проводили заседания Совета, на которых подводили итоги и намечали основные направления работы на очередной год.

Но главными были те формы работы, которые связаны с деятельностью на местах: Выездные заседания Правления или Президиума Правления; деловые встречи с руководителями региональных строительных комплексов и региональных союзов строителей; рабочие встречи с руководителями отраслевых организаций и предприятий, с конкретными членами РСС. В последние годы мы сделали акцент на активизацию деятельности Правления. Заседания проводились практически ежемесячно. Как правило, только два-три заседания проходят в Москве, остальные - в регионах. Основную часть заседаний мы проводим в субъектах Федерации для того, чтобы познакомиться с работой региональных союзов, пообщаться со строителями, обсудить назревшие вопросы.

Выездные заседания Правления

Результативно прошло выездное заседание Правления Российского Союза строителей в Вологодской области в особой экономической зоне "Сокол" на актуальную для строительного сообщества, инвесторов тему "Развитие малоэтажного и сельского строительства в Российской Федерации - очевидная необходимость".

В совещании приняли участие заместитель губернатора Вологодской области Виталий Тушинов, главный федеральный инспектор по Вологодской области Виктор Мирошников, представители органов власти и строительного сообщества из многих субъектов Российской Федерации. Была особо отмечена важность увеличения строительства малоэтажного жилья, индивидуального строительства, которые в общей доле ввода составляют 50%, и положительно оценен опыт Вологодской области в этом вопросе. В ходе выездного заседания управлением было принято решение о создании в Вологде регионального Союза строителей.

По завершении совещания его участники побывали на одном из ведущих предприятий отрасли - на Сокольском деревообрабатывающем комбинате, который производит около 70 тыс. кубометров продукции, около 50% которой - это готовые домокомплекты из клееного бруса.

Теме ИЖС было посвящено выездное заседание Правления РСС, которое прошло в городе Петрозаводске в здании администрации главы Республики Карелия. Обсуждались важнейшие вопросы развития малоэтажного жилищного строительства, в частности деревянного домостроения. Работа Правления прошла на высоком уровне, в заседании приняли участие глава Республики Карелия О.А. Парфенчиков, министр строительства ЖКХ и энергетики региона И.Ф.

Ермолаев, представители федеральных органов исполнительной и законодательной власти, органов власти субъектов Федерации, строительного сообщества.

Была отмечена особая роль малоэтажного домостроения, активное развитие которого может позволить получить тот объем вводимого жилья, который будет способствовать выполнению задачи, поставленной Президентом России В.В. Путиным в мае 2018 года, - возводить до 120 млн кв. м. жилья в год. Участники совещания посетили компанию "Век", познакомились с опытом производства каркасных домов, побывали на производстве. По результатам обсуждения было принято постановление. По мнению всех участников мероприятия, выездное заседание Правления РСС прошло продуктивно и с большой пользой для дальнейшего развития и становления деревянного домостроения как важной составляющей строительного комплекса страны.

Тематика выездных заседаний всегда самая актуальная. В Архангельске, например, главной темой выездного заседания Президиума РСС стало обсуждение развития строительной отрасли, выполнение "майского" указа Президента РФ, рассмотрение эффективных предложений и механизмов для его реализации. Заседание прошло в здании правительства Архангельской области. В заседании Правления приняли участие Владимир Анатольевич Дедюхин, первый вице-президент Российского Союза строителей, Алсуфьев Алексей Владимирович, первый заместитель губернатора Архангельской области, Яковлев Михаил Валерьевич, министр строительства и архитектуры области, а также члены РСС, представители федеральных органов исполнительной и законодательной власти, профессионального и бизнес-сообщества. По традиции в рамках заседания состоялась презентация организаций - членов РСС. Участники заседания познакомились с новыми материалами и технологиями. По итогам обсуждения повестки дня Правления РСС был сформирован пакет предложений в составе национальных проектов, определенных "майским" указом Президента России.

По итогам работы выездного заседания было принято постановление Президиума Правления РСС. В рамках выездного заседания РСС в Архангельской области проходили официальные встречи, круглые столы, шел обмен опытом, выработка общих позиций по самым актуальным вопросам строительной отрасли. В Ростове-на-Дону были рассмотрены вопросы о роли отраслевой науки и общественных объединений работодателей в реализации майского Указа Президента РФ.

Организацию работы региональных союзов по опыту Уральского совета "Содружество в сфере строительства" обсудили на выездном заседании правления в Кургане.

В Калининграде речь шла об организации капитального ремонта и применении энергосберегающих материалов и технологий.

В поселке Пешелань Нижегородской области, на базе Пешеланского гипсового завода, мы обсудили проблемы фальсифицированной и контрафактной продукции на рынке строительных материалов и изделий.

Такие важные темы, как капитальный ремонт зданий и сооружений и привлечение государственных и негосударственных инвестиций в сферу ЖКХ , а также использование современных технологий малоэтажного домостроения для реализации проектов строительства для государственных нужд, обсуждались на выездном заседании Правления РСС в Орле. На мероприятии был всесторонне рассмотрен положительный опыт проведения капитального ремонта в области. Участники заседания поддержали предложение Комитета РСС по малоэтажному строительству о целесообразности формирования региональных программ малоэтажного строительства с использованием поставок индустриальных домокомплектов, предусматривающих повышение доступности жилья для граждан, снижения стоимости строительства объектов, финансируемых за счет средств бюджетов различного уровня. По итогам заседания было заключено соглашение о взаимодействии и сотрудничестве в области капитального ремонта многоквартирных домов с применением инновационных энергоэффективных технологий и материалов между Департаментом строительства, топливно-энергетического комплекса и ЖКХ , транспорта и дорожного хозяйства Орловской области и Комитетом РСС по энергоэффективным и инновационным строительным материалам. В Новосибирске участники очередного заседания Правления РСС рассмотрели проблемы перехода от долевого финансирования строительства жилья к проектному финансированию с использованием счетов эскроу.

Исполнительной дирекции РСС совместно с Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области было поручено подготовить проект постановления Правительства РФ, устанавливающий для дольщиков строительства жилья льготный период по ипотечным платежам на период до сдачи жилья в эксплуатацию раскрытие счетов эскроу, а также предусматривающий возможность снижения процентов собственных средств у застройщиков до 10%.

Комитету РСС по молодежной политике и студенческим строительным отрядам было поручено подготовить и направить в Министерство строительства и ЖКХ Новосибирской области предложения по привлечению студенческих строительных отрядов к участию в реализации проектов строительства на территории области.

На заседании было одобрено создание двух представительств Российского Союза строителей в Орловской области - на базе Ассоциации саморегулируемых организации регионального отраслевого объединения работодателей "Орловское региональное объединение строителей" и в Ивановской области - на базе Ассоциации "Саморегулируемая организация "Ивановское объединение строителей".

На этих заседаниях, по просьбам членов РСС, впервые были организованы прямые видео- и аудио онлайн-трансляции, которые можно было посмотреть на нашем сайте.

Знаковым событием стало выездное заседание Координационного совета РСС, Торгово-Промышленной палаты РФ, Национального объединения строителей и Национального объединения проектировщиков и изыскателей, которое прошло в Казани, в здании Министерства строительства и ЖКХ Республики Татарстан.

Перед заседанием прошла моя рабочая встреча с премьер-министром Республики Татарстан А. В. Песошиным.

На заседании речь шла о Стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года, о возможных рисках при переходе от долевого строительства к проектному финансированию строительства жилья. Также был всесторонне рассмотрен опыт взаимодействия регионального Союза строителей с органами власти в республике по решению вопросов энергосбережения и возможность его реализации на федеральном уровне. О Стратегии развития строительной отрасли речь шла и в Белгороде, где совместно с НОСТРОЙ и ТПП РФ прошло выездное заседание Правления РСС. Участники заседания, в том числе представители НОСТРОЙ и Аналитического центра Правительства РФ, выступили с предложениями по ряду направлений и вопросов, касающихся структуры и содержания разрабатываемой Стратегии. В развернутом докладе вице-президента РСС А.Ш. Шамузафарова была обоснована необходимость в рамках Стратегии увеличить объемы индивидуального малоэтажного строительства, а также принять нормативные, финансовые меры, направленные на поддержку и развитие "малоэтажки" в регионах России. В городе Иваново на заседании Правления РСС был рассмотрен вопрос: "Разработка, производство и применение инновационных строительных материалов". В принятом постановлении отмечается, что внедрение передовых технологий в строительстве является стратегическим направлением деятельности РСС в сфере строительства, при помощи которого планируется оказать необходимую помощь в модернизации отрасли, а также достичь поставленных в Национальном проекте "Жилье и городская среда" целей по увеличению объема капитального строительства не менее чем 120 млн кв. метров в год. Был отмечен ряд проблем, препятствующих полномасштабному внедрению и использованию передовых технологий в строительной отрасли.

В целях реализации государственной программы комплексного развития сельских территорий рекомендовано поддержать предложение Союза сельских строителей России (Комитет РСС по обустройству сельских территорий и сельскому строительству) по внедрению на территории РФ инновационных технологий по строительству быстровозводимого малоэтажного жилья и объектов социально-бытового назначения.

Руководству Ивановской области рекомендовано использовать положительный опыт Белгородской и Оренбургской областей, наработанный в сфере строительства малоэтажного жилья, в том числе на сельских территориях.

С региональными союзами в Крыму и Севастополе мы поддерживаем постоянные контакты. Одно из выездных совещаний Правления РСС с повесткой "Строительная отрасль Республики Крым и города Севастополя - необходимость организационно-правовой поддержки" прошло на высоком уровне. Мероприятие проходило на базе строительной компании "Консоль - ЛТД", крупнейшего застройщика Крыма. С приветственным словом к участникам заседания обратился Глава Республики Крым Сергей Валерьевич Аксенов. О современном состоянии строительного комплекса Республики Крым рассказал председатель Государственного совета республики Владимир Андреевич Константинов. Руководитель Аппарата Национального объединения проектировщиков и изыскателей Сергей Александрович Кононыхин рассказал о необходимости организационно-правовой поддержки строительной отрасли Республики Крым и Севастополя.

Большой вклад в организацию и успешное проведение этого мероприятия внес вице-президент Союза Анвар Шамухамедович Шамузафаров. Активно участвовали в подготовке заседаний и выступили с докладами советник Президента РСС С.А. Кононыхин, председатели комитетов РСС В.А. Басина, С.А. Мытарев, А.П. Пустовгар, В.В. Тишков, Ш.Г. Хабелашвили.

Основная цель проведения выездных заседаний и рабочих поездок в регионы - привлечение внимания региональных властей к проблемам и достижениям строительного комплекса, формирование и укрепление связей региональных союзов с местными органами власти, широкое привлечение членов и потенциальных членов РСС к решению проблем, вывод продукции входящих в РСС организаций и предприятий на региональные рынки.

В Москве мы также проводим расширенные заседания Правления РСС с разнообразными повестками.

Одним из ключевых стало расширенное Правление РСС, посвященное 10-летию работы Российского Союза строителей в условиях реформирования отрасли. На заседаниях Правления РСС в Москве также рассматривались актуальные вопросы о совершенствовании взаимодействия участников долевого строительства и надлежащего исполнения Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". В принятом постановлении мы отметили, что практика применения этого закона показала необходимость дальнейшего совершенствования правового регулирования отношений, возникающих в процессе защиты прав участников долевого строительства, уточнения прав участников долевого строительства и обязанностей застройщика. Это обусловлено тем, что в последние годы получили распространение недобросовестные действия юридических фирм, которые выступают якобы в интересах граждан - потребителей в рамках действующего законодательства. Пользуясь судебной поддержкой, эти фирмы получают от проектных и строительных организаций значительные денежные компенсации за допущенные при проектировании и строительстве нарушения, превосходящие затраты, которые понес бы исполнитель при их устранении. Полученные таким способом средства направляются не на устранение допущенных недостатков, а в основном используются этими юридическими фирмами в целях обогащения. Традиционно в конце каждого года в РСС проходит расширенное заседание Совета, на котором подводятся итоги прошедшего года и намечаются задачи на очередной год. В своем отчетном докладе я информирую о состоянии и перспективах развития строительного комплекса России, деятельности РСС и задачах на будущий год. В отчетном докладе дается оценка работы строительной отрасли, указываются главные проблемы, отмечаются основные направления, на которые были направлены усилия РСС. Так, в 2020 году решено было сделать упор на решении задач, поставленных в Указе Президента РФ № 204 от 7 мая 2018 года "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации до 2024 года".

Приоритетными задачами РСС на 2020 год оставались совершенствование системы финансирования строительства; дальнейшая реализация мер, направленных на решение проблемы "обманутых дольщиков"; поддержка отраслевого среднего и малого бизнеса; коренное изменение системы ценообразования; развитие индивидуального малоэтажного строительства; инновационное развитие промышленности строительных материалов; совершенствование системы образования, укрепление кадрового потенциала строительной отрасли; поддержка продвижения цифровизации в строительстве и проектировании, разработка и реализация мер безопасности в строительстве и производства строительных материалов, энергоэффективности при строительстве в целом.

Особое внимание в своей деятельности мы обращали на выработку и реализацию предложений по повышению роли и активности региональных союзов строителей в развитии строительной сферы, производства строительных материалов, проектирования объектов, взаимодействия с региональными и муниципальными органами власти, общественными организациями; развитие системы экспертов РСС по направлениям деятельности Союза с учетом новых "вызовов" в отраслях строительства; совершенствование деятельности исполнительной дирекции по укреплению и расширению связей с региональными союзами и другими членами РСС; развитие "института" комитетов РСС путем вовлечения в их деятельность членов Союза, использования их опыта работы в регионах, разработке нормативно-правовых актов; развитие и укрепление взаимодействия с органами законодательной и исполнительной власти на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, с различными общественными организациями; развитие взаимодействия РСС с отечественными и международными организациями, занятыми в области строительства, проектирования, производства строительных материалов.

Усилия РСС сосредоточены на решении задач, вытекающих из Национального проекта "Жилье и городская среда".

Одними из ключевых вопросов, которые остаются актуальными по сей день, реализация мер по реформированию системы саморегулирования, коренное изменение системы ценообразования.

Важнейшая задача - совершенствование системы финансирования строительства. И это не только формирование и переход от механизмов долевого строительства к проектному финансированию, но и решение острой с социальной точки зрения проблемы "обманутых дольщиков", и поддержка отраслевого среднего и малого бизнеса.

Повышенное внимание уделяли развитию индивидуального жилищного строительства, дальнейшему совершенствованию системы технического регулирования и института государственной и негосударственной экспертизы, вопросам организации и технологии капитального ремонта, модернизации отечественной промышленности строительных материалов и производства строительной техники, развитию системы подготовки кадров для строительного комплекса и отраслевой науки.

Наши комитеты

В соответствии с решением Совета РСС в начале 2016 года были разработаны и утверждены новые положения "О комитетах и экспертах Российского Союза строителей".

Сегодня в структуру РСС входит 17 комитетов и 5 экспертов по основным направлениям деятельности Союза.

Нашими "старожилами" являются комитеты, которые возглавляют Костин Анатолий Сергеевич, Лезина Екатерина Викторовна, Мытарев Сергей Анатольевич, Протосеня Григорий Анатольевич, Хабелашвили Шота Георгиевич, Виолетта Аркадьевна Басина, Большаков Эдуард Логинович, Гинзбург Александр Витальевич, Ильяев Сергей Семенович.

Активно работают комитеты под председательством Голованова Андрея Юрьевича, Пустовгара Андрея Петровича, Сахарова Геннадия Станиславовича.

Большой вклад в работу исполнительного органа Союза вносят вице-президенты Анвар Шамухамедович Шамузафаров, Валерий Иванович Теличенко, Олег Алексеевич Бритов.

За постоянную помощь хочется поблагодарить членов Совета, Правления Союза, вице-президентов и сотрудников исполнительной дирекции, руководителей региональных союзов, всех членов Российского Союза строителей. За совместную работу, взаимопонимание и постоянную организационную и финансовую поддержку деятельности Союза отдельно хочу поблагодарить Юрия Ивановича Солуянова, Анвара Шамухамедовича Шамузафарова, Николая Игнатьевича Щепелина и многих других.

В последние годы существенно повысилась активность и эффективность деятельности большинства наших комитетов. Вице-президенты РСС, председатели и члены комитетов РСС входят в различные рабочие группы, они участвуют в заседаниях рабочих органов при Совете Федерации и Государственной думе, Правительстве РФ и Минстрое России, Минэкономразвития и Минпромторге, Минобрнауке и других федеральных органах власти, а также при НОСТРОЙ, НОПРИЗ и других общественных организаций. Давние деловые связи у РСС сложились с Союзом архитекторов России, Академией архитектуры и строительных наук, Национальным агентством малоэтажного и коттеджного строительства, Агентством ипотечного жилищного кредитования, Национальным объединением энергетиков.

Всего РСС подписал около 60 соглашений, в том числе с 13-ю зарубежными объединениями строителей и 15 субъектами Федерации.

Многолетние добрые отношения существуют с отраслевым профсоюзом, которым неизменно руководит Борис Александрович Сошенко.

Представители РСС принимали участие в заседаниях Общественной палаты РФ, Коллегии Минстроя РФ, Минпромторга России и Стройкомплекса Москвы, Общественного совета при Минстрое России, Совета при председателе Совета Федерации ФС РФ, профильных комитетов Государственной Думы РФ, а также Экспертного совета при этом комитете, заседаниях Координационного совета при Комитете Госдумы, работают в рабочих группах при Правительстве РФ, министерствах и ведомствах.

Очень активно работает Координационный совет, созданный РСС, Ассоциацией "НОСТРОЙ" и Комитетом ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства.

Это постоянно действующий совещательный, коллегиальный, консультативный орган, содействующий взаимодействию и координации совместной деятельности.

Подготовка кадров

РСС вносит неоценимый вклад в решение проблемы подготовки кадров. В 2013 году мы создали Автономную некоммерческую организацию "Центр повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ". Департамент образования города Москвы 26 сентября 2013 года внес АНО ДПО "Учебный центр РСС" в соответствующий реестр и выдал лицензию на осуществление учебной деятельности.

Учебный центр РСС проводит обучение в группах дополнительного профессионального образования по направлениям и программам, востребованным на строительном рынке, в первую очередь в области инженерных изысканий, проектирования и строительства, охране труда, подготовки специалистов.

Кроме этого, Российским Союзом строителей и Ассоциацией строительных ВУЗов была создана Система аккредитации профессиональных образовательных программ в сфере строительства, ЖКХ и смежных областях деятельности, а также общественной аккредитации образовательных организаций, регулирующих указанные программы. Также утверждено Положение "Об аттестационной коллегии" и ее состав. Наряду с РСС и Ассоциацией строительных ВУЗов в эту систему вошли Национальное объединение строителей и Национальное объединение изыскателей и проектировщиков. Руководителями этих организаций утверждено Соглашение об организации работ по профессионально- образовательной аккредитации профессиональных образовательных программ и общественной аккредитации образовательных организаций градостроительной деятельности.

По учебным программам учрежденного Союзом Центра повышения квалификации и переподготовки кадров с 2013 года повысили квалификацию около 10 тысяч специалистов.

Международная деятельность

Многолетние добрые отношения у нас сложились с зарубежными партнерами. Наш Союз заключил договора с многими зарубежными строительными объединениями и союзами. Руководители и члены комитетов, представители организаций-членов РСС побывали в Армении, в Австрии, Бразилии, Венгрии, Германии, Греции, Казахстане, Италии, Испании, Китае, Латвии, Малайзии, Румынии, США, Турции, Финляндии, Франции, Швеции, ЮАР и других странах.

РСС активно осуществляет выставочную деятельность, которая направлена на обмен информацией о последних достижениях в области строительства и производства строительных материалов, на продвижение товаров и услуг членов Союза на российском и международном рынках. На выставках устанавливаются новые деловые связи, осуществляется поиск новых клиентов, заключаются соглашения о сотрудничестве. Это важно как для членов Союза, так и в целом для РСС.

Союз является соорганизатором и участником ежегодных крупных отраслевых выставок MosBuild, Batimat Russia, СТТ , Международного строительного форума "Цемент. Бетон. Сухие смеси". Каждый год РСС является организатором или участником около 20 строительных выставок и конференций, которые проходят в Москве, Белгороде, Калуге, Братске, Екатеринбурге, Врогограде, Ростове-на-Дону, Перми, Санкт-Петербурге, Челябинске, Якутске и других городах.

На площадках главных строительных выставок страны РСС всегда имеет свои стенды, на которых представлена продукция членов РСС. Традиционно в деловой программе, которая проходит в рамках международных выставок, РСС проводит различные мероприятия: конференции, круглые столы и семинары.

Так, в рамках обширной деловой программы выставки Batimat Russia РСС при поддержке Минстроя России проводил конференцию на тему "Ценообразование в строительстве - залог развития строительной отрасли. Практические рекомендации", в которой приняли участие около 150 человек. Модератором конференции выступил председатель Комитета РСС по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве Сергей Викторович Головин. На конференциях выступали представители Минстроя России, Главгосэкспертизы России, других министерств и ведомств.

РСС совместно с ТПП РФ и Союзом проектировщиков принимал участие в международном военно-техническом форуме "Армия" с тематикой "Современные инновационные строительные технологии, материалы и конструкции для военного строительства".

Члены Союза высоко оценивают значение различных мероприятий, на которых обсуждаются важные вопросы. Они принимают участие в организации и проведении различных форумов и строительных выставок во многих городах страны и за рубежом.

По инициативе исполнительной дирекции был создан Комитет РСС по выставочной деятельности. Предложения председателя Комитета Ирины Владимировны Кривцовой по организации его работы были одобрены на одном из заседаний Правления РСС. Это очень важное направление нашей деятельности.

Всероссийский конкурс

Ежегодно мы проводим Всероссийский конкурс на лучшую строительную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии, а также Всероссийский конкурс на лучшую проектную и изыскательскую организацию вместе с нашими партнерами: Минстроем России, Минпромторгом России и Профсоюзом строителей.

Награды РСС

РСС постоянно работает над повышением престижа профессии строителя в обществе и морального поощрения лучших организаций и работников строительной отрасли. РСС учредил отраслевой знак отличия "Строительная Слава", который вручается как организациям отрасли, так и работникам. Эту награду получили уже более 200 человек. Также был учрежден отраслевой орден "За заслуги в строительстве", которым награждаются работники строительного комплекса за многолетний труд в отрасли и выдающиеся достижения. Эти награды очень популярны у строителей, поскольку их награждают свои же коллеги - строители.

Издательская деятельность

Не забываем мы и об издательской деятельности. Вначале это был журнал "Вестник РСС", в настоящее время - журнал "Строительная Орбита", специальный выпуск которого подготовлен к нашему 30-летнему юбилею. Периодически выпускаются сборники о лучших организациях и предприятиях отрасли. По инициативе Союза был издан двухтомный "Атлас зарождения и развития строительного комплекса государства Российского".

Сайт РСС

Новый сайт РСС, разработанный с учетом современных требований и тенденций, пользуется особым вниманием строительного сообщества. Все важные новости Союза, региональных союзов, членов Союза в оперативном порядке публикуются на сайте. Разумеется, мы будем улучшать работу сайта, чтобы доводить до наших членов самую оперативную информацию. На сайте РСС успешно реализуется практика прямых трансляций заседаний выездных заседаний Правления РСС.

Новое время принесло новые методы работы. Во все структуры нашей деятельности входит цифровизация. В последнее время мы проводим онлайн: совещания, заседания Правления РСС и комитетов. Мы и в дальнейшем планируем усиливать такие методы работы, которые способствуют укреплению и развитию деятельности РСС.

Перспективные задачи

Наша перспективная задача - совершенствование организационной структуры РСС, повышение роли вице-президентов, особенно работающих на территориях, поддержка действующих и создание комитетов по новым направлениям.

Нам необходимо улучшать работу Исполнительной дирекции с акцентом на укрепление и расширение связей с региональными союзами и другими членами РСС, развивать и укреплять взаимодействие с органами власти и общественными организациями на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

Главная задача - привлечение новых организаций в состав Союза и повышение заинтересованности членов РСС в нашей работе.

Строительная орбита, Москва, 15 декабря 2020

Работать в единой связке

На разломе эпох, начавшемся с перестройки и завершившемся "шоковой терапией" рыночных реформ, строители оказались в особенно сложном положении. Для Тверской области оно тем более казалось обидным и незаслуженным: ведь накануне - в 70-80-е годы - тверские (в то время - калининские) организации и домостроительные комбинаты, как городские, так и сельские, активно осуществлявшие программу развития Нечерноземья, были на хорошем счету, год за годом удерживали Красные знамена Министерств строительства СССР, Госстроя СССР, получали премии и награды...

Но вот разлетелась на независимые звенья привычная цепочка: управление - трест - главк - министерство - Госстрой, по которой спускались планы, финансы, объемы работ. Возникла тягостная ситуация бесконтрольности и незащищенности строительных организаций перед ресурсными монополистами. Работа осложнялась тем, что наступило время, когда буквально на ходу утверждались новые законодательные акты, порой противоречащие друг другу, весьма далекие от совершенства. Государство стремилось навести порядок в новых условиях хозяйствования и все-таки не успевало разрешить всю громаду возникавших проблем.

Тогда и стали появляться организации, чьими главными задачами должны были стать деловые контакты между строительными компаниями, защита их прав и выработка общих подходов к возникающим проблемам организационного, законодательного и экономического порядка. По всем субъектам Российской Федерации начали формироваться по территориальному признаку Союзы строителей.

В нашей области с предложением о создании общественной организации строителей, которая вплотную занялась бы отстаиванием их профессиональных интересов, советом и делом помогала бы освоиться в рыночных условиях, выступила группа опытных руководителей строительных организаций во главе с Александром Тягуновым - энергичным и авторитетным руководителем фирмы "Тверьагрострой", а затем - депутатом Государственной думы. Его (по известному правилу, гласящему, что инициатива наказуема) единодушно избрали президентом Союза строителей Тверской области. Тем более, что депутатский статус помогал привлекать внимание к проблемам и продвигать решения в инстанциях. Союз строителей в первое десятилетие нынешнего века оставался единственной организацией, пытавшейся отстоять интересы строительных компаний, вести диалог с властями. А взаимопонимания тогда очень не хватало. Даже мероприятия в честь профессионального праздника - Дня строителя, союз проводил самостоятельно, без поддержки "сверху".

К концу первого десятилетия текущего века, сразу после принятия федерального закона № 273-фз "О противодействии коррупции" важнейшим направлением стала передача части функций государственных органов саморегулируемым организациям. Переход к саморегулированию в нашем регионе в значительной мере был уже подготовлен предшествующей деятельностью Союза строителей. Но круг полномочий, полученных СРО, был очерчен более строго, четче сформулированы задачи.

Региональное объединение работодателей "Тверской союз строителей" работает в самой тесной связке с единственной в регионе СРО "Тверское объединение строителей". Ни одно решение коллегии не принимается без взаимных консультаций. Члены регионального объединения привлекаются к обсуждению всех проектов нормативных документов СРО, дают на них свои заключения. А председатель "Тверского союза строителей" входит в коллегию СРО в качестве независимого члена и участвует во всех заседаниях и мероприятиях, проводимых "Тверским объединением строителей".

Сегодня строительство - единственная из ключевых сфер экономики страны, где выстроена эффективная система саморегулирования. СРО контролируют выполнение своими организациями-членами требований законодательства о техническом регулировании, следят за соблюдением действующих стандартов на процессы выполнения работ. Важным делом является и контроль за фактическим совокупным размером обязательств членов СРО.

Продолжающаяся реформа долевого строительства с обязательным переходом застройщиков на механизм привлечения денежных средств через счета эскроу создала немало проблем. Не зря сразу же после утверждения закона о защите прав дольщиков в строительстве он попал под огонь критики практиков-строителей и вскоре в него потребовалось вносить поправки. С первых опытов применения проектного финансирования выяснилось, что далеко не всегда удается застройщикам найти общий язык с кредитными учреждениями. Для ряда субъектов малого предпринимательства в районных центрах переход к новым правилам финансирования строительства вообще оказался не под силу. Чтобы сделать систему проектного финансирования строительства максимально эффективной, необходима постоянная сверка с мнениями и опытом строительной общественности. Наше региональное объединение работодателей "Тверской союз строителей" привлекает руководителей входящих в него организаций к обсуждению и выработке предложений для поправок в законодательство.

Члены "Тверского союза строителей" инициировали обсуждение перспективного вопроса о создании необходимых условий для расширения в Тверской области практики малоэтажного строительства, включая традиционное для средней полосы России деревянное домостроение.

Важным направлением является для нас и содействие внедрению цифровых технологий как в системе саморегулирования, так и во всей строительной отрасли. Работая бок о бок, принимая консолидированные решения по всем актуальным вопросам, СРО и региональное объединение работодателей "Тверской союз строителей" добиваются умножения сил и расширения возможностей для наращивания усилий в выполнении национальных проектов, увеличения объемов строительства жилья и объектов инфраструктуры, совершенствования правовых механизмов регулирования строительной деятельности.

Строительная орбита, Москва, 15 декабря 2020

В РСС обсудили развитие строительного комплекса России

17 ноября в Российской Союзе строителей (РСС) под совместным председательством Министра строительства и жилищнокоммунального хозяйства Российской Федерации И.Э. Файзуллина и президента Российского Союза строителей В.А.Яковлева состоялось совещание, посвященное вопросам развития строительного комплекса России. Министр строительства РФ Файзуллин Ирек Энварович принял активное участие в совещании, оценил авторитетность его участников и выслушал мнения многих руководителей.

В совещании приняли участие руководители и вице-президенты РСС, руководство Минстроя России, РСПП, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, председатели профильных комитетов Госдумы, представители Общественного совета при Минстрой России, ВЭБ.РФ, директора подрядных организаций. Участники совещания поздравили Файзуллина И.Э. с высоким назначением и высказали экспертную точку зрения перспективам развития строительного комплекса. В числе выступающих были Е.В.Басин, А.Ш.Шамузафаров, О. М.Говорун, В. Ф. Басаргин, М.М. Посохин, другие официальные лица. Участники совещания, пользуясь случаем, поздравили президента РСС В.А.Яковлева с 30-летием возглавляемого им Российского Союза строителей.

В.А. Яковлев высказал предложение о проведении таких совещаний раз в квартал. Участники встречи, высоко оценив важность и продуктивность таких мероприятий, одобрили инициативу РСС.

Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы

В тот же день под председательством Президента РСС В.А. Яковлева состоялось онлайн заседание Правления РСС на тему: "Переход на проектное финансирование строительства. Первые итоги и прогнозы". Тема заседания обусловлена важностью этого финансового инструмента при реализации национального проекта "Жилье и городская среда".

В мероприятии приняли участие министр строительства и ЖКХ России И.Э. Файзуллин, первый вице-президент РСС В.А. Дедюхин, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, член Совета РСС Е.В. Басин, руководитель Комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета при Минстрое России О.И. Бетин, а также члены Совета Правления, председатели Комитетов РСС и представители строительных организаций. Всего в заседании приняли участие 57 человек.

Заседание открыл Президент РСС В.А. Яковлев, обратившись кратким приветствием к участникам мероприятия. С приветственными словами выступили: Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Файзуллин И.Э., Исполнительный вице-президент РСПП Черепов В.М., Заместитель Председателя Правительства Республики Бурятия по развитию инфраструктуры Луковников Е.В.

Пленарный доклад и детальный анализ функционирования механизма проектного финансирования представил председатель Совета Фонда "Клуб инвесторов Москвы" Сорока О.И., содоклады сделали координатор НОСТРОЙ по СФО Федорченко М.В. (г. Новосибирск); заместитель министра Самарской области Урусова А.В., генеральный директор ОАО "Строительная компания "ВЕК" Воскобойников Е.М. (г. Петрозаводск), председатель Комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Басина В.А. (г. Санкт-Петербург).

В своем докладе Олег Сорока, председатель Совета Фонда "Клуб инвесторов Москвы", рассказал об основных проблемах, связанных с переходом на проектное финансирование, а также представил предложения по их устранению.

- В первую очередь, мы опасались того, что значительно увеличится объем банковского финансирования, увеличится объем собственных средств, которые необходимы для реализации наших проектов, того, что снизится эффективность проектов. В период подготовки к заседанию Правления, мы опросили наших коллег, с какими проблемами они сталкивались. Практически все обозначили несоблюдение сроков от момента подачи заявки на проектное финансирование и до момента получения. Вместо 2-3 месяцев они ожидали по 5-6. Также много было возвратов пакетов, в каких-то случаях коллеги сами были вынуждены отзывать свои заявки. По статистике, общий объем совокупно доходил до 30-40% и отзывов, и отказов в заявках на проектное финансирование. Также коллеги отмечали очень консервативный подход банков к оценке рисков застройщиков.

Конечно, в целом это было беспрецедентная работа, я имею ввиду начало 2019 г., вплоть до 1 июля, когда Минстрой проводил с нами еженедельные совещание, проходившие в разных форматах, и мы попытались в ручном режиме работы подготовить всю строительную индустрию, банковскую индустрию к получению проектного финансирования. Многие помнят №480-е Постановление, которое мы долго "оттачивали" и приняли мудрое решение сделать правильную градацию проектов, которые уходят на проектное финансирование, и те, которые остаются. Было проведена очень плотная работа с Центробанком.

Надо отметить, что объем стройки падает, но по всем нашим задачам, указанным в Национальных проектах, нам этого допускать нельзя. Наше предложение заключается в том, что надо продолжать работу с Минстроем по смягчению регуляторной политики проектного финансирования.

Экспертный комментарий по теме заседания дал Ефим Владимирович Басин:

- Мы переходили на проектное финансирование для того, чтобы защитить потребителя, избавиться от обманутых дольщиков. Но, к сожалению, кроме положительных оказалось много отрицательных факторов. Например, мы действительно избавляемся от обманутых дольщиков, но с другой стороны появляются, можно сказать, обманутые застройщики. Ведь мы потеряли почти половину застройщиков, выжили только сильнейшие. А средние и малые застройщики просто обанкротились и ушли с рынка, не выдержав конкуренции.

Как результат, мы видим резкое уменьшение объемов строящегося жилья. Сегодня объемы составляют 98 млн квадратных метров незавершенки. Получается, что мы живем еще на старом багаже, если будущий год у нас останется на уровне нынешнего, то 2022 г. вообще будет в провале, если мы не предпримем резких действий, мероприятий, связанных с облегчением открытия новых проектов.

Что я хотел бы подчеркнуть. Конечно, надо обратить внимание на ИЖС и ускорить принятие программы, которая сегодня полностью разработана, рассмотрена профессиональным сообществом, но до сих пор не принята. Ее надо принимать, чтобы открыть путь всем преференциям, которые заслуживает ИЖС. И это преференции прежде всего те, которые уже достигнуты в многоквартирном жилье для того, чтобы облегчить участь застройщиков ИЖС.

Также нужно сократить сроки получения разрешения и рассмотрения документов. Нельзя, чтобы проекты рассматривались месяцами и часто отклонялись. Если мы не увеличим число объемов строительства жилья, мы не достигнем показателей программы не только в 120 млн кв.м., а даже 80 млн. Здесь надо работать с банками через ЦБ и через правительство. К сожалению, переход на проектное финансирование привел к удорожанию жилья. Мы видим, что жилье действительно подорожало во многих регионах от 10 до 20%.Нам нужно объединиться, создать рабочую группу, сделать анализ, по каким моментам мы допускаем удорожание этого строительства, например, вот это действие банков, это производителей материалов, здесь налоги и так далее, чтобы нам не допустить дальнейший рост удорожания жилья.

Важный момент - образование. Прошел год, у нас только 40% проектного финансирования, эскроу счетов, мы переходим очень медленно и пока живем старым багажом, поэтому, конечно, надо готовить кадры, надо чтобы наши ведущие вузы особенно обратили внимание на изменения программы для подготовки специалистов по проектному финансированию, в том числе и банковских работников. И тогда проектное финансирование позволит нам забыть про обманутых дольщиков.

Олег Иванович Бетин отметил, что не нужно искать виноватых, нужно менять систему.

- В России проектное финансирование было и ранее, когда был Советский Союз, многие это помнят. Механизм его был достаточно эффективный. Мы сегодня говорим о том почему мало эскроу счетов, смотрите, по старой схеме деньги дольщиков поступали строителям, а по проектному финансированию поступят ли деньги на завершение строительства или нет? И кого банки будут сегодня финансировать, ведь в этих условиях количество застройщиков будет сокращаться. Если это столичные города, миллионники, то это самостоятельные крупные организации, которые могут и без кредита строить жилые комплексы. А в регионах? В регионах 5-6 застройщиков, 1-2 получат кредиты, а остальным не дадут, потому что у них и так долгов хватает. Возникает вопрос, на кого ложатся риски за проектное финансирование - на банки, которые несут ответственность, на застройщиков и на подрядные организации. Это коллективная ответственность, потому банки так внимательно и смотрят на работу данного механизма. А как дальше быть, проблема усложняется. Банки насыщаются кредитными ресурсами для финансирования стройки, возникает вопрос, кому их давать. Мы только и делаем, что ищем виноватых. Сегодня надо менять систему взаимодействия, банки должны быть сегодня не коммерческие, а инвестиционные, они должны из дохода получать средства, а не с того, что взяли деньги, поддержали их и получили маржу. Тогда они будут настоящими партнерами для строителей. В завершение мероприятия Владимир Анатольевич Дедюхин, первый вице-президент РСС, рассказал о планах и мероприятиях Российского Союза строителей в 2021 году. Он отметил, что, если позволит эпидемиологическая обстановка, заседания Правления продолжат проходить в режиме работы в регионах с участием экспертов РСС, строительного сообщества, отраслевых руководителей. По результатам заседания будет подготовлено Постановление с практическими предложениями экспертов РСС в целях совершенствования механизма проектного финансирования в интересах всех участников процесса.

ИА Якутское - Саха, Якутск, 15 декабря 2020

В Якутии увеличат объем жилищного строительства - ЯСИА

В Якутии планируют увеличить объем жилищного строительства. Для этого власти региона намерены содействовать оперативному решению вопросов, которые возникают у застройщиков, сообщает ЯСИА пресс-служба главы и правительства республики.

Текущую ситуацию в жилищной сфере и стимулирование жилищного строительства в Якутии обсудили на совещании у первого заместителя председателя правительства РС (Я) Кирилла Бычкова с участием руководителей исполнительных органов государственной власти республики, глав муниципальных районов, представителями ведущих строительных и кредитных организаций региона.

Основными факторами, ограничивающими жилищное строительство на сегодняшний день, являются отсутствие земельных участков, обеспеченных необходимой инженерной и социальной инфраструктурой, а также переход на проектное финансирование строительства многоквартирных домов.

Между тем глава Якутии Айсен Николаев ранее поручил обеспечить беспрерывную работу на ключевых стройках на территории республики, даже несмотря на пандемию коронавируса. По мнению главы, сейчас важно обеспечить надежное функционирование строительной отрасли, чтобы сохранить объемы строительства и в дальнейшем увеличить их.

По информации первого вице-премьера республики Кирилла Бычкова, на 1 декабря текущего года в регионе за 11 месяцев введено 357,3 тыс. кв. м. жилья, что составляет почти 70% от плана. До конца года планируется ввести еще порядка 205,4 тыс. кв. м. В целом, за 2020 год должно быть введено 512 тыс. кв.м. жилья.

Как отметил министр строительства Республики Саха (Якутия) Павел Кылатчанов, республика нацелена значительно повысить показатели по вводу жилья в ближайшие 10 лет.

"Если в 2020 году ввод жилья по плану составляет 512 тыс. кв.м., то к 2030 году число должно быть увеличено в полтора раза - до 832 тыс. кв.м. Достижение таких показателей нам должно обеспечить развитие ИЖС и рынка коммерческого жилья", - сказал Павел Кылатчанов.

Также участники совещания обсудили острые темы, волнующие застройщиков, в числе которых были нерешенные вопросы по договорам развития застроенных территорий (ДРЗТ). Кирилл Бычков указал на серьезные проблемы в реализации проектов строительства жилья в столице республики: у города Якутска достаточно большое количество заключенных ДРЗТ, но далеко не по всем сейчас идет строительство жилья. Основными проблемами, затормаживающими процесс строительства, являются изменения нормативно-правовых актов, долгое решение вопросов имущественного характера, технического присоединения к тепло-водоснабжению и т.д.

Подводя итоги совещания, Кирилл Бычков отметил, что для достижения показателей, установленных национальными проектами, будет проведена тщательная работа со всеми участниками строительного комплекса по решению проблем, ограничивающих процесс строительства в республике.

"Чтобы достичь повышения объема вводимого жилья, спад которого наблюдается в последнее время, необходимо в оперативном порядке решать имеющиеся вопросы застройщиков касательно отсутствия достаточного количества земельных участков, разрешений на строительство и многого другого. По каждому застройщику, по каждому ДРЗТ в части, где республика может оказать содействие, будем решать в срочном порядке. Данный вопрос я держу на своем личном контроле", - резюмировал первый вице-премьер.

[**https://ysia.ru/v-yakutii-uvelichat-obem-zhilishhnogo-stroitelstva/**](https://ysia.ru/v-yakutii-uvelichat-obem-zhilishhnogo-stroitelstva/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/uvelicheni-obemi-zhilishnogo-stroitelstva/89672500/)

[**Олекма (gazetaolekma.ru), Олёкминск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](http://gazetaolekma.ru/news/v_jakutii_budut_uvelicheny_obemy_zhilishhnogo_stroitelstva/2020-12-15-15841)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии увеличат объем жилищного строительства**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/uvelichat-obem-zhilishnogo-stroitelstva/89671379/)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/uvelicheni-obemi-zhilishnogo-stroitelstva/89671248/)

[**ИА Sakha Life (sakhalife.ru), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://sakhalife.ru/v-yakutii-budut-uvelicheny-obemy-zhilishhnogo-stroitelstva/)

[**SakhaPress.ru, Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://sakhapress.ru/archives/265230)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/uvelicheni-obemi-zhilishnogo-stroitelstva/89670940/)

[**БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/uvelicheni-obemi-zhilishnogo-stroitelstva/89670851/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 декабря 2020, В Якутии увеличат объем жилищного строительства**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242386329)

[**SakhaTime (sakhatime.ru), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://sakhatime.ru/politics/29659/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242385744)

[**Yktimes.ru, Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](http://www.yktimes.ru/%d0%bd%d0%be%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d0%b8/v-yakutii-budut-uvelichenyi-obemyi-zhilishhnogo-stroitelstva/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242384872)

[**Лента новостей Якутска (yakutsk-news.net), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](http://yakutsk-news.net/society/2020/12/15/70733.html)

[**Глава Республики Саха (glava.sakha.gov.ru), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://glava.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3250635)

[**Правительство Республики Саха (Якутия) (prav.sakha.gov.ru), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://prav.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3250635)

[**Официальный информационный портал Республики Саха - Якутия (sakha.gov.ru), Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://www.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3250635)

[**Ulus.media, Якутск, 15 декабря 2020, В Якутии будут увеличены объемы жилищного строительства**](https://ulus.media/2020/12/15/v-yakutii-budut-uvelicheny-obemy-zhilishhnogo-stroitelstva/)

ГТРК Амур, Благовещенск, 15 декабря 2020

12 домов сегодня возводятся в Приамурье с привлечением средств дольщиков

По новой, безопасной схеме: деньги хранятся на счетах эскроу. Ближайшая сдача в эксплуатацию такого объекта состоится через год, озвучили на пресс-конференции в областном правительстве. Рассказали представители Минстроя и о мерах поддержки обманутых недобросовестными компаниями амурчан, которые стали дольщиками до нововведения.

Сегодня в регионе реализуются два механизма помощи. Первый - предоставление денежной компенсации. Такой мерой воспользовались 388 человек, общая сумма, выплаченная им из областного бюджета, - более 386 миллионов рублей. В реестре остаются еще 63 амурчанина. Один претендует на компенсацию, остальные - на жилплощадь, которую планируется возвести без торгов. Суть идеи - привлечение инвестора, который выделит в новом многоквартирном доме 10 процентов жилья дольщикам. Земельный участок такой компании выдан в благовещенском микрорайоне Тепличный. Большая стройка начнется в следующем году и закончится в 25.

"Строительство жилищного комплекса будет реализовываться поэтапно. И в ходе строительства будет очередность граждан удовлетворяться. То есть не сразу 62 человека получат жилые помещения, а по мере строительства этапов дома", - пояснила начальник отдела министерства строительства и архитектуры Амурской области Татьяна Слепенкова.

[**https://gtrkamur.ru/news/2020/12/15/132920**](https://gtrkamur.ru/news/2020/12/15/132920)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 15 декабря 2020, 12 домов сегодня возводятся в Приамурье с привлечением средств дольщиков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242382030)

Официальный сайт губернатора и Правительства Белгородской области (belregion.ru), Белгород, 14 декабря 2020

Застройщики незаконно продают жилье в обход счетов-эскроу

Информирует департамент строительства и транспорта области

Департамент призывает покупателей недвижимости не участвовать в сомнительных схемах и не приобретать квартиры по заведомо низкой цене.

Сегодня на территории нашей страны получил распространение механизм, при котором жилье продается по договорам переуступки прав собственности. Недобросовестный застройщик заключает с покупателем предварительный договор купли-продажи с указанием и описанием конкретного жилого помещения. После этого покупатель заключает договор с другим юридическим лицом (как правило, связанным с застройщиком) договор беспроцентного займа. Деньги поступают застройщику вместо того, чтобы храниться в банке, как установлено действующим законодательством.

Несмотря на заверения застройщика в безопасности такой сделки, покупатель не имеет никаких гарантий. Только зарегистрированный договор долевого участия, и только безналичная оплата на специальный счет эскроу, открытый в специализированном банке, защищают права покупателя в случае неисполнения застройщиком своих обязательств. Деньги со счета эскроу могут быть перечислены застройщику только после ввода объекта в эксплуатацию.

Напомним, с 2019 года привлекать деньги дольщиков можно только через счета эскроу после государственной регистрации договора долевого участия. Исключение составляют проекты, которым в 2019 году выдано заключение о соответствии критериям (ЗОСК) департаментом строительства и транспорта области. Уточнить, кто из застройщиков получил ЗОСК, а также проконсультироваться по другим вопросам, связанным с долевым строительством, можно в отделе контроля за деятельностью застройщиков по телефонам: (4722) 33-56-26, 33-45-73, 27-26-34, 27-36-44.

[**https://belregion.ru/press/news/index.php?id=47299**](https://belregion.ru/press/news/index.php?id=47299)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Борисовка (borisovka.bezformata.com), п. Борисовка, 14 декабря 2020, Застройщики незаконно продают жилье в обход счетов-эскроу**](https://belgorod.bezformata.com/listnews/zastroyshiki-nezakonno-prodayut-zhile/89664743/)

[**БезФормата Белгород (belgorod.bezformata.com), Белгород, 14 декабря 2020, Застройщики незаконно продают жилье в обход счетов-эскроу**](https://belgorod.bezformata.com/listnews/zastroyshiki-nezakonno-prodayut-zhile/89662716/)

[**Департамент строительства и транспорта Белгородской области (belgorodstroy.ru), Белгород, 14 декабря 2020, Застройщики незаконно продают жилье в обход счетов-эскроу**](https://www.belgorodstroy.ru/novosti/12359.html)

Официальный сайт администрации Солигаличского района (soligalich.org), Солигалич, 14 декабря 2020

Управление Росреестра по Костромской области (далее - Управление) информирует, что в Костромской области растет количество зарегистрированных договоров долевого участия с использованием эскроу- счетов.

Напомним, что с 1 июля 2019 года строительные компании могут продавать жилье в многоквартирных домах, которые находятся на начальном этапе строительства, только с открытием эскроу-счетов. Эскроу-счет - это счет, открытый в уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств дольщика. Деньги на таком счете хранятся до момента ввода объекта в эксплуатацию.

Если застройщик по каким-то причинам не построит объект или обанкротится, средства, находящиеся на эскроу-счете, будут возвращены дольщику в полном объеме. В случае его банкротства новый застройщик завершит строительство объекта за счет, в том числе, публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

По состоянию на 01.12.2020, Управлением в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о государственной регистрации 509 договоров, заключенных с использованием эскроу-счетов.

Как сообщила начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения, ипотеки и долевого участия в строительстве Надежда Макарова: "В ноябре 2020 года количество зарегистрированных Управлением договоров на первичном рынке недвижимости с привлечением эскроу-счетов составило 117. В настоящее время это наивысший показатель за все время работы застройщиков по новой схеме проектного финансирования в строительстве. По итогам прошедшего месяца доля таких договоров от общего числа оформленных договоров долевого участия достигла 74%, превысив на сорок восемь процентных пунктов июль текущего года, когда только 26% квартир в Костроме продавались с применением счетов эскроу".

Информация о застройщиках, которые осуществляют свою деятельность на территории Костромской области с использований эскроу-счетов, можно найти в Единой информационной системе жилищного строительства.

[**http://www.soligalich.org/newsdetail.aspx?id=3920**](http://www.soligalich.org/newsdetail.aspx?id=3920)

**Похожие сообщения:**

[**Администрация Чухломского муниципального района (chuhloma.net), Чухлома, 15 декабря 2020, Информация населению**](http://chuhloma.net/news/informacija_naseleniju/2020-12-15-2553)

[**Администрация МО Паньковское сельское поселение Костромской области (admpankovo.ru), Фурманов, 15 декабря 2020, В Костромской области растет количество зарегистрированных договоров долевого участия с использованием эскроу- счетов.**](http://admpankovo.ru/v-kostromskoy-oblasti-rastet-kolichestvo-zaregistrirovannykh-dogovorov-dolevogo-uchastiya-s-ispol-zovaniem-e-skrou-schetov.html)

[**Администрация МО Завражное сельское поселение (zav-adm.ru), Кинешма, 14 декабря 2020, Растет количество зарегистрированных договоров долевого участия с использованием эскроу- счетов.**](http://zav-adm.ru/rastet-kolichestvo-zaregistrirovannykh-dogovorov-dolevogo-uchastiya-s-ispol-zovaniem-e-skrou-schetov.html)

Батайск (bataysk-gorod.ru), Батайск, 14 декабря 2020

Батайск занял третье место в области по количеству заключенных договоров долевого участия

Автор: Сафонов Илья

Как следует из отчета за ноябрь 2020 года, в городе заключили 74 договора против 63 в 2019

Всего по Ростовской области в ноябре зарегистрировано на 115.89% больше договоров по сравнению с прошлым годом. Об этом сообщает портал domostroydon.ru со ссылкой на управление Росреестра по Ростовской области. Согласно этим данным, более 66% всех сделок совершалось с открытием эскроу-счетов, призванных обезопасить дольщиков от возможных проблем с застройщиками.

Первое место, что логично, в рейтинге занял Ростов-на-Дону, здесь заключили 3022 договора. На втором месте Аксайский район - 149 договоров. Третье место у Батайска с 74 договорами.

В публикации отмечается, что квартиры на первичном рынке пользуются все большей популярностью, а Аксай и Батайск входят в число лидеров в регионе по объему вводимого малоэтажного жилья.

[**https://bataysk-gorod.ru/news/bataysk-zanyal-trete-mesto-v-oblasti-po-kolichestvu-zaklyuchennykh-dogovorov-dolevogo-uchastiya**](https://bataysk-gorod.ru/news/bataysk-zanyal-trete-mesto-v-oblasti-po-kolichestvu-zaklyuchennykh-dogovorov-dolevogo-uchastiya)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Ростов-на-Дону (rostovnadonu.bezformata.com), Ростов-на-Дону, 14 декабря 2020, Батайск занял третье место в области по количеству заключенных договоров долевого участия**](https://bataysk.bezformata.com/listnews/po-kolichestvu-zaklyuchennih-dogovorov/89656996/)

Российский строительный комплекс (rossk.ru), Москва, 14 декабря 2020

Итоги года - "ВекторСтройФинанс"

Андрей Колочинский, управляющий партнер "ВекторСтройФинанс"

Комментарий для портала "Российский строительный комплекс"

Как сказался на ваших планах 2020 год? Отчего-то пришлось отказаться или вы продолжаете реализовывать свои планы?

2020 год был непростым для всего бизнеса и для строительной отрасли в частности. На планы девелоперов повлияла приостановка работ на строительных площадках на месяц в апреле - мае. Несмотря на ограничения, введенные из-за распространения пандемии коронавируса, мы успели нивелировать отставание и наверстать темпы строительных работ в короткие сроки. В итоге 3 очередь нашего флагманского ЖК "Кварталы 21/19" была введена в эксплуатацию в установленные сроки. Мы не стали использовать возможность отсрочки, которую государство предоставило застройщикам до конца текущего года, и своевременно выполнили обязательства перед участниками долевого строительства.

Среди ваших проектов есть немало примеров успешного редевелопмента. Будете ли вы дальше развивать это направление, тем более, что оно может быть востребовано в нынешних условиях, когда на первый план выходит экономия и точное попадание в запросы рынка?

Действительно, в нашем портфеле есть примеры редевелопмента, но последние несколько лет мы сосредоточились на реализации масштабных проектов комплексного освоения территории. Эта работа нам нравится, и мы бы хотели дальше развиваться в этом направлении. Масштабные проекты обеспечивают большой выход площадей на продажу, рассчитаны на длительный срок реализации и позволяют комплексно подойти к девелопменту - не просто строить дома, а создавать жилую среду, этим они нам и интересны.

Собираетесь ли вы работать в регионах? Каким отдали бы предпочтение?

После введения эскроу-счетов строительство жилья в регионах перестало быть интересным с экономической точки зрения. Дело в том, что маржа застройщиков, работающих в регионах, значительно меньше маржи столичных девелоперов в абсолютных цифрах (если сравнивать в процентах, это могут быть схожие цифры - 15-20%). Введение эскроу-счетов дополнительно усилило финансовую нагрузку на региональных застройщиков и сократило и без того невысокую прибыль. Цена ошибки при реализации низкодоходных проектов в регионах велика, что подтверждает нежелание банков финансировать такие проекты. Учитывая сказанное, мы не рассматриваем возможность работы на региональных рынках. Хотя с точки зрения конкуренции это могло бы быть интересно, так как жилые комплексы в российских городах по качественным характеристикам сильно уступают московским, и наш опыт мог бы оказаться полезным.

[**http://www.rossk.ru/new-section/3/itogi-goda-vektorstroyfinans-2020/**](http://www.rossk.ru/new-section/3/itogi-goda-vektorstroyfinans-2020/)

DomostroyDon.ru, Ростов-на-Дону, 14 декабря 2020

Рекордное количество сделок по покупке квартир в новостройках зарегистрировано на Дону

Управление Росреестра по Ростовской области зарегистрировало на 115,89% больше договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) в ноябре 2020 года по сравнению аналогичным периодом прошлого года. В Донской столице количество сделок увеличилось на 126,54%. Ежемесячный отчет ведомства есть в распоряжении ДОМОСТРОЙРФ.РУ.

По официальным данным, всего в течение прошлого месяца в Ростовской области было зарегистрировано 3301 договоров участия в долевом строительстве. Более 66% сделок производилось в рамках открытия эскроу-счетов - 2190. Примечательно, что центр заключения договоров остается Ростов-на-Дону. На Донскую столицы в ноябре пришлось 3022 ДДУ, из которых 2070 - это новые эскроу-счета.

Муниципальное образование Количество сделок

в ноябре 2019 г. Количество сделок

в ноябре 2020 г.

Аксайский район 78 149

Батайск 63 74

Неклиновский район 5 0

Новочеркасск 9 13

Ростов-на-Дону 1 334 3 022

Таганрог 25 1

Азов 4 0

Волгодонск 11 42

Всего: 1 529 3 301

По техническим причинам Управление Росреестра по Ростовской области не смогли предоставить данные за ноябрь 2020 года в полном объеме. Информация получена по общему количеству заключенных ДДУ, без уточнения количества договоров заключенных с использованием ипотечных средств.

Как видно из графика, в регионе стремительно вырос показатель заключенных ДДУ при помощи эскроу-счетов. За год этот показатель увеличился на 476,32%. В Ростове-на-Дону рост этого показателя составил 496,54%.

Ростов-на-Дону стабильно занимает первое место по количеству проведенных сделок по покупке квартир в новостройках с применением ДДУ в регионе. Тройка лидеров после Донской столицы выглядит следующим образом:

1 место - Аксайский район;

2 место - г. Батайск;

3 место - г. Волгодонск.

Стоит отметить что квартиры на первичном рынке городов-спутников Ростова-на-Дону привлекают покупателей своей доступной ценой и возможностью жить рядом с административным центром области, где больше возможностей найти высокооплачиваемую работу. Также, нельзя не отметить, что Аксай и Батайск - одни из лидеров в регионе по объем вводимого малоэтажного жилья.

Покупателей все больше привлекает именно такой формат. Волгодонск, в свою очередь, остается главным промышленным центром на востоке Ростовской области, где есть развитая социальная инфраструктура.

[**https://www.domostroydon.ru/statyi/obzory/rekordnoe-kolichestvo-sdelok-po-pokupke-kvartir-v-novostroykah-zaregistrirovano-na-donu**](https://www.domostroydon.ru/statyi/obzory/rekordnoe-kolichestvo-sdelok-po-pokupke-kvartir-v-novostroykah-zaregistrirovano-na-donu)

РБК (kaliningrad.rbc.ru), Калининград, 14 декабря 2020

В регионе банкротят 7 компаний-застройщиков, обманувших дольщиков

Автор: Будрина Надежда

За прошедший год в Калининградской области начали процедуру банкротства против семи компаний-застройщиков, которые привлекали деньги по старым договорам долевого строительства. Об этом на оперативном совещании правительства рассказала министр регионального контроля и надзора Елена Серая.

В этот список вошли ООО "Ситистрой-Комфорт", "Ситистрой-Сервис", "Трансстрой", "Строй-Легко", "Квартал", "СК "Объединенные системы", "Бизнес-Строй". Инициатором их банкротства выступил недавно учрежденный правительственный "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Калининградской области".

В ноябре наблюдательный совет фонда принял решение в отношении ООО "Бизнес-Строй" о достройке объекта на ул. Емельянова - 2-м Андреевском проезде. На это из бюджета региона выделят 14 млн рублей. Сейчас строительная готовность дома составляет 84 %. Кроме того, власти намерены завершить два объекта ЖК "Невский" в поселке Невское Гурьевского района - компании ООО "СитиСтрой-Сервис" и "Ситистрой-Комфорт".

Глава минконтроля также отметила, что в начале декабря было решено выплатить компенсации 37 дольщикам "СК "Объединенные системы" (застройщик ЖК "Берлинки" в Гурьевске). Объем финансирования за счет имущества фонда составил 30 млн руб., имущественный взнос области - 9 млн руб.

По объектам ООО "Трансстрой", "Строй-Легко", "Квартал" принято предварительное решение о достройке при наличии технической возможности. "У нас есть вопросы по "Трансстрою". Это объект в Пионерском, который строился с нарушением технологических норм, и, наверно, все-таки будет проведена экспертиза, и вынесено повторное решение. Но фонд принимает решение. Это объекты подвисли, можно ли их достраивать или нельзя. У "Строй-Легко" объект в Полесске, и там только фундаменты", - рассказала Елена Серая.

Фонд также рассматривает вопрос достройки дома ООО "Балтик-Сити", на ул. Богдана Хмельницкого, 48 в Калининграде. Объект строится с 2003 года и в 2012 году был готов 92 %, с тех пор ничего не изменилось. "На этом все остановилось, вялотекущее что-то делается. Но сейчас по обращению правительства фонд обратился в арбитражный суд, инициируя процедуру банкротства. Думаю, объект будет в списке, и тогда фондом будет принято решение о возможности достройки. Нужно всего 17 млн, чтобы его достроить. Но ситуация такая, какая она есть", - отметила министр.

Проблемный дом московской компании "РусСтройИнвест" на Аллее Смелых, 198б уже достроили, и в минконтроля заверили, что в конце года ключи получат еще 78 обманутых дольщиков.

Читайте на РБК Pro

Куда заведет Volkswagen одержимость Илоном Маском С ним не договориться: как налоговые роботы вычисляют нарушителей Как поколение Z изменит рынок коммерческой недвижимости Психолог Сьюзан Дэвид: неверная мотивация - верный способ "сломать мозг"

По информации ведомства, в 2020 году ввели в эксплуатацию 4 дома из реестра проблемных объектов: "Мед-Вест", "Регион-Сервис", "Балтийская торговая палата", "Крылья". Квартирный вопрос в этом году смогли решить 335 обманутых дольщиков. 99 пострадавших получили компенсации, на которые из бюджета выделили 140,5 млн руб.

В Калининградской области долевым строительством занимаются 83 застройщика, жилая площадь достигает 1212 тыс. кв. м. Из них 56 компаний работают по счетам эскроу, остальные 32 - по старой схеме, когда деньги поступают на счет застройщиков.

Как писал РБК Калининград, по мнению министра строительства и ЖКХ региона Сергея Черномаза, застройщики Калининградской области, которые не смогут работать с эскроу-счетами, уйдут с рынка.

К концу первого полугодия 2020 строители "раскрыли" 120 эскроу-счетов, сдав жилье в эксплуатацию и получив 198,3 млн рублей средств дольщиков.

[**https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/14/12/2020/5fd731659a7947a08a54400b**](https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/14/12/2020/5fd731659a7947a08a54400b)

News-Life (news-life.pro), Москва, 14 декабря 2020

12 объектов долевого строительства возводят в Приамурье

Почти 390 "обманутых дольщиков" получили единовременную денежную выплату в размере уплаченной недобросовестному застройщику.

Строительная отрасль - одна из приоритетных отраслей в развитии экономики как Приамурья, так и России в целом. Сейчас в регионе строятся 72 объекта жилого назначения с площадью больше 557 тысяч "квадратов".

"Одно из направлений - строительство с привлечением денег граждан. Сейчас в Благовещенске и Благовещенском районе возводятся 11 многоквартирных жилых домов (1622 квартиры) и один объект нежилого назначения - гаражи. Благодаря внесенным в 2019 году изменениям в федеральный закон о долевом строительстве деньги дольщиков максимально защищены от недобросовестных застройщиков. До ввода объекта в эксплуатацию средства находятся на счетах эскроу в том банке, с которым застройщик подписал договор", - рассказала начальник отдела государственного контроля за долевым строительством амурского минстроя Татьяна Слепенкова.

Из-за действий недобросовестных застройщиков в 2014-2016 годах были получены "проблемные" объекты и реестр "обманутых" дольщиков. Сейчас в Приамурье остаются три "проблемных" многоквартирных дома и 63 обманутых гражданина в них.

За денежной выплаты в размере уплаченной недобросовестному застройщику суммы в минстрой обратилось 389 дольщиков. На 1 декабря 388 граждан получили единовременную денежную выплату на 386,9 миллионов рублей.

Еще одна мера помощи - передача в собственность жилья пострадавшим гражданам в других многоквартирных домах. Это решение планируется реализовать за счет инвесторов, которые передадут "обманутым дольщикам" 10 % от построенных ими жилых помещений, взамен предоставления правительством земельного участка в аренду без торгов. В реестр на получение меры поддержки включено 62 человека.

"Учитывая положительный результат реализации меры поддержки в виде денежной выплаты, эта практика направлена для размещения на платформе "Смартека" - сайте обмена опытом лучшими практиками субъектов РФ. Мы хотим поделиться положительным опытом с другими регионами. Возможно, наша практика поспособствует решению проблем "обманутых дольщиков" и в других уголках страны", - пояснила ведущий консультант отдела Кристина Саяпина.

В Приамурье началась реализация масштабного инвестиционного проекта, по которому один из амурских застройщиков получил в аренду без торгов участок земли, расположенный в микрорайоне Тепличный. Ведется подготовка проектно-сметной документации на строительство двух домов. Реализация проекта запланирована на 2021-2025 годы.

По информации министерства строительства и архитектуры Амурской области, фото pixabay.com

[**https://news-life.pro/amur-obl/268986620/**](https://news-life.pro/amur-obl/268986620/)

Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 14 декабря 2020

Что будет с ценами на новостройки в 2021 году? Прогнозы экспертов

Автор: Трегубова Елена

В этом году стоимость московских новостроек росла рекордными темпами. Квадратный метр на первичном рынке "старой" Москвы подорожал на 17%, до 245 тысяч рублей. В Новой Москве жилье выросло в цене еще сильнее - на 26%, до 164 тысяч рублей за квадратный метр. Новостройки Подмосковья за год стали дороже на 21% (110,5 тысяч рублей за "квадрат"), подсчитали аналитики сервиса по продаже и аренде недвижимости ЦИАН.

А что ждет рынок первичной недвижимости в 2021 году? АиФ. ru узнал у экспертов.

Артем Сошников, риелтор, инвестор в недвижимость :

"На мой взгляд, первичка будет дорожать сильнее вторички. Связано это на текущий момент с программой льготной ипотеки, которую продлили до лета 2021 года, а также со спросом, который пока сохраняется в отношении новостроек.

Плюс застройщики, пользуясь ситуацией, активно регулируют уровень спроса на рынке, не выводя новые проекты. Другой вопрос, какое будет увеличение цен. Мне кажется, цены на текущий момент достигли своего верхнего максимума, плюс активно правительством обсуждается вопрос по сдерживанию их роста".

Демид Костерев, инвестор :

"Первичная недвижимость в 2021 году может подешеветь, если девелоперы смогут снизить себестоимость строительства и сократить сроки возведения объектов. Во многих регионах темпы ввода новых жилых объектов не успевают за спросом. Проектное финансирование и эскроу, дефицит рабочей силы на стройках, дорожающие стройматериалы существенно снизили маржинальность строительства".

Константин Тюленев, директор по продажам инвестиционно-девелоперского холдинга :

"Первичка будет дорожать сильнее. Вторичный рынок сильно зависит от спроса и поэтому подвержен колебаниям в короткой перспективе. Первичный рынок же более устойчив к "волнам" клиентской активности. Благодаря эскроу девелоперы больше не зависят от продаж в моменте, поэтому могут вести стабильную ценовую политику".

Людмила Анисимова, эксперт по недвижимости Высшей школы управления финансами :

"Цены на первичную недвижимость в 2021 году, кроме продления программы льготного ипотечного кредитования, будут обусловлены рядом других факторов.

Возможные скачки курсов валют и рост инфляции могут сказаться на дальнейшем повышении стоимости строительных материалов, что приведет к удорожанию себестоимости объекта в целом. Особенно это характерно для недвижимости "премиум"-класса.

Сокращение доходов населения снизит число тех, кто сможет купить жилье. А те, кто взял ипотечный кредит и не сможет его выплачивать, будет стараться продать приобретенную ипотечную квартиру, ориентируясь изначально на рыночную цену, пополняя базу вторичного жилья и предложений по переуступке. Насколько много будет дефолтных срочных предложений, настолько и будет велика вероятность снижения цен на рынке.

Продолжение удаленного формата работы может сказаться на переориентации локального (географического) интереса. Если раньше многие стремились жить поближе к центру, то значительное пребывание и работа дома может увеличить спрос на менее дорогое, но более просторное жилье, поближе к окраинам и в регионах. Сокращение спроса на более дорогие объекты в центре приведет к снижению его стоимости.

С другой стороны, вероятность ограничений из-за пандемии может привести к замедлению и остановке строительства некоторых проектов, что скажется на сокращении количества новых предложений и росте цен на выставленные лоты. Хотя застройщики уже сейчас анонсируют свой выход в следующем году на новые площадки, и объективного замедления темпов строительства не прогнозируется. Поэтому есть шанс восполнения свежими предложениями рынка новостроек, по последним ценам нынешнего года, с возможным удержанием их на том же уровне в случае нормализации спроса, а не его нового всплеска.

Если правительство введет программу льготного кредитования на вторичное жилье, граждане отчасти переориентируются на этот сегмент рынка, спрос на новостройки сбалансируется, и, возможно, несколько сократятся цены на них в сторону прежнего уровня.

Перевеса объективных причин для существенного снижения цен на первичную недвижимость пока не наблюдается. Вероятнее всего, в начале и первом полугодии следующего года, цены на новостройки останутся на уровне конца текущего года".

Надежда Коркка, управляющий директор риелторской компании :

"В первой половине 2021 года спрос на новостройки продолжит повышаться: программа льготной ипотеки пока не исчерпала своих возможностей, еще не все, кто хотел, успели ею воспользоваться.

Есть и инвестиционные предпосылки. Согласно опросу ВЦИОМ, россияне считают жилье самым привлекательным активом для вложений, и этот интерес будет усиливаться из-за введения налога на депозиты, падения ставок по депозитам и ослабления рубля. На фоне высокого спроса цены всегда повышаются".

[**https://aif.ru/money/market/chto\_budet\_s\_cenami\_na\_novostroyki\_v\_2021\_godu\_prognozy\_ekspertov**](https://aif.ru/money/market/chto_budet_s_cenami_na_novostroyki_v_2021_godu_prognozy_ekspertov)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 14 декабря 2020, Что будет с ценами на новостройки в 2021 году? Прогнозы экспертов**](https://news-life.pro/moscow/268974958/)

[**RU24.pro, Москва, 14 декабря 2020, Что будет с ценами на новостройки в 2021 году? Прогнозы экспертов**](https://ru24.pro/268974958/)

[**Aceupmysleeve.net, Техас, 14 декабря 2020, Что будет с ценами на новостройки в 2021 году? Прогнозы экспертов**](http://aceupmysleeve.net/novosti/item/217492-chto-budet-s-cenami-na-novostroyki-v-2021-godu-prognozy-ekspertov)

[**MSN (msn.com), Москва, 14 декабря 2020, Что будет с ценами на новостройки в 2021 году? Прогнозы экспертов**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%d1%87%d1%82%d0%be-%d0%b1%d1%83%d0%b4%d0%b5%d1%82-%d1%81-%d1%86%d0%b5%d0%bd%d0%b0%d0%bc%d0%b8-%d0%bd%d0%b0-%d0%bd%d0%be%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%80%d0%be%d0%b9%d0%ba%d0%b8-%d0%b2-2021-%d0%b3%d0%be%d0%b4%d1%83-%d0%bf%d1%80%d0%be%d0%b3%d0%bd%d0%be%d0%b7%d1%8b-%d1%8d%d0%ba%d1%81%d0%bf%d0%b5%d1%80%d1%82%d0%be%d0%b2/ar-BB1bUkq2)

Администрация Дальне-Закорского сельского поселения (дальняя-закора.рф), Иркутск, 14 декабря 2020

Больше половины ДДУ оформлено с помощью счетов эскроу Версия для печати

Больше половины ДДУ оформлено с помощью счетов эскроу

Управление Росреестра по Иркутской области в ноябре зарегистрировало 527 договоров участия в долевом строительстве. По сравнению с октябрем, когда показатель составил 539, число оформленных договоров долевого участия осталось практически на прежнем уровне.

В Иркутске в ноябре Управлением Росреестра по Иркутской области оформлено 362 договора долевого участия. Это на 6% ниже показателей октября, когда в областном центре ведомство зарегистрировало 385 ДДУ.

При этом в Иркутском районе в ноябре количество зарегистрированных ДДУ выросло на 22%. Так, в ноябре Управление Росреестра по Иркутской области зарегистрировало 137 договоров долевого участия, в октябре ведомством оформлено 112 таких договоров.

Доля договоров с применением счетов эскроу продолжает расти. Всего за ноябрь зарегистрировано 298 договоров с применением счетов эскроу, что составило 57 % от общего числа (в октябре доля договоров с применением счетов эскроу была 52%). Из них в Иркутске зарегистрировано 167 договоров, в Иркутском районе - 109 договоров.

Всего с января по октябрь Управлением Росреестра по Иркутской области зарегистрировано 5054 договора участия в долевом строительстве.

При использовании информации ссылка на пресс-службу Управления Росреестра по Иркутской области обязательна

[**http://www.дальняя-закора.рф/bol-she-poloviny-ddu-oformleno-s-pomoshc-yu-schetov-e-skrou-0.html**](http://www.дальняя-закора.рф/bol-she-poloviny-ddu-oformleno-s-pomoshc-yu-schetov-e-skrou-0.html)

**Похожие сообщения:**

[**Администрация Заморского сельского поселения (zamorsk-adm.ru), Иркутск, 15 декабря 2020, Больше половины ДДУ оформлено с помощью счетов эскроу**](http://zamorsk-adm.ru/bol-she-poloviny-ddu-oformleno-s-pomoshc-yu-schetov-e-skrou.html)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 14 декабря 2020

Главные рекорды на рынке новостроек Москвы: повторятся ли они в 2021 году

Автор: Велесевич Сергей

2020 год на рынке новостроек Москвы стал рекордным по многим параметрам. Аналитики отметили наиболее яркие взлеты и падения, а также дали прогноз по рынку новостроек на 2021 год

Аналитики, опрошенные редакцией "РБК-Недвижимость", назвали 2020-й годом неожиданностей для рынка столичных новостроек. Многие тенденции на рынке были вызваны пандемией COVID-19, а также мерами государственной поддержки, принятыми в связи с распространением коронавирусной инфекции. В 2020 году на первичном рынке было установлено несколько абсолютных рекордов, а многие показатели превысили многолетние значения, несмотря на то что в начале года пандемия и падение доходов населения не позволяли строить такие оптимистические сценарии развития рынка.

Рассказываем о самых ярких рекордах 2020 года на рынке новостроек Москвы. Сможет ли первичный рынок жилья повторить эти рекорды в 2021 году?

Алексей Попов, руководитель Аналитического центра ЦИАН:

- Впервые в истории тенденции на рынке были продиктованы пандемией, о которой стало известно всего год назад: мы находимся под влиянием практически непредсказуемого и сложно контролируемого явления. Высокая волатильность на рынке (как в большую, так и в меньшую сторону) - временный эффект, сегодня ситуация уже более управляема - рынок столичной недвижимости научился работать в новых условиях.

Ценовой рекорд

Рост цен в этом году превысил самые оптимистичные прогнозы аналитиков. В 2020 году был зафиксирован самый высокий уровень цен на новостройки массового сегмента за всю историю рынка и самый быстрый рост цен за 12 месяцев на массовые новостройки Москвы с 2013 года, отмечают в компании "Метриум". В ноябре средняя стоимость "квадрата" в проектах новостроек массового сегмента в Москве достигла 203 тыс. руб., что на 17% больше, чем в ноябре 2019 года. Предыдущий пик был зафиксирован в мае 2015 года, кода средний квадрат подорожал относительно мая 2014 года на 16% (до 159,9 тыс. руб.).

Если рассматривать все сегменты новостроек, то, по данным Est-a-Tet, в старых границах Москвы средневзвешенная цена предложения выросла за год на 20,9%, достигнув максимального за последние пять лет показателя - 299,9 тыс. руб. за 1 кв. м. В Новой Москве стоимость "квадрата" достигла 153 тыс. руб., превысив показатель прошлого года на 23,2%.

Рекордная выручка девелоперов

Благодаря рекордному росту цен, несмотря на сопоставимое с прошлым годом число сделок, девелоперы Москвы обновили абсолютный максимум по объему выручки. За 11 месяцев 2020 года столичные застройщики выручили порядка 859 млрд руб., или на 21% больше, чем годом ранее (707,5 млрд). Показатель за 11 месяцев 2020 года уже на 9% превысил результат всего прошлого года. Совокупная выручка застройщиков столицы и Подмосковья составила 1,13 трлн руб. (за весь 2019 год - 1,08 трлн руб.).

Рекордное число сделок в месяц на первичном рынке Москвы

В сентябре 2020 года число заключенных сделок с физлицами в новостройках Москвы впервые в истории рынка превысило 10 тыс. В следующем месяце (октябре, который должен был стать последним месяцем действия льготной ипотеки) количество сделок вновь обновило абсолютный максимум и приблизилось к отметке в 11,5 тыс. сделок. Ноябрь представил чуть худшие результаты, однако все три месяца показали лучшие продажи в Москве на первичном рынке за всю предыдущую историю.

Максимальная доля сделок в ипотеку

По итогам всего 2020 года доля ипотечных сделок на первичном рынке Московского региона, по данным ЦИАН, достигла 64% против 54% по итогам прошлого года. Самая высокая доля кредитных сделок с новостройками была зафиксирована в июне 2020 года - на уровне 74% по региону. Причем рекорд был зафиксирован по всем локациям (Старая Москва - 68%, Новая Москва - 75%, Московская область - 77%). На рынке новостроек Москвы также было зафиксировано рекордное число сделок с привлечением ипотеки - 12 тыс. в октябре.

Почти 75% сделок с новостройками в Московской области в 2020 году совершалось с использованием ипотечных средств (Фото: Sasun Bughdaryan\shutterstock)

Рекордное сокращение объемов предложения

В ноябре "на витрине" Старой Москвы, по данным компании "Бест-Новострой", находилось всего около 1,9 млн кв. м в квартирах и апартаментах всех классов. Это максимальное сокращение за последние пять лет. Год назад 1 млн "квадратов" приходился только на квартиры бизнес-класса, а совокупная экспозиция составляла 2,9 млн кв. м. Распродать имеющиеся остатки в Старой Москве можно было бы примерно за один год и четыре месяца, а в Новой Москве - за девять месяцев, если темпы продаж останутся на текущем уровне, подсчитали аналитики.

Станет ли 2021 год таким же рекордным для новостроек

Сейчас на экономику влияет слишком много разнонаправленных факторов, чтобы можно было с уверенностью строить какие-то прогнозы. Это и внешняя политика, и продолжающаяся пандемия, и падение доходов населения. 2020 год стал неожиданным для аналитиков, многие прогнозы не сбылись.

Тем не менее аналитики, опрошенные редакцией "РБК-Недвижимость", считают, что таких же ярких рекордов, как в 2020 году, ждать не стоит. Скорее всего, следующий год будет менее урожайным на рекорды, считает Литинецкая. "С одной стороны, спрос начнет сокращаться на фоне повышения цен на новостройки и вероятного сворачивания программы поддержки ипотеки в середине 2021 года. С другой стороны, активность застройщиков продолжит замедляться из-за реформы долевого строительства и роста себестоимости стройки", - отмечает эксперт.

В 2021 году в ЦИАН ожидают более равномерного распределения спроса за счет продления льготной ипотеки до середины года, к тому же из-за роста цен выгода от льготной ипотеки становится не столь очевидной. При этом, по мнению Попова, после отмены субсидирования ипотеки резкого падения спроса не будет - рыночные ставки уже приближены к льготным процентам, это позволит поддерживать активность на рынке. Но активность клиентов в целом будет снижаться из-за плохой ситуации с доходами и ограничением стимулирующих мер, считает Литинецкая.

Цены на столичные новостройки продолжат рост на уровне 6-8% к сегодняшнему прайсу, что связано и с дальнейшим переходом на эскроу-счета и низкой долей импортозамещения в строительстве, прогнозирует в компании ЦИАН. В компании "Метриум" считают, что в 2021 году продолжится инерционный рост цен - по итогам года ожидается, что средняя стоимость "квадрата" увеличится на уровне 10-12%.

По прогнозу директора департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Романа Родионцева, в следующем году вероятно усиление основных тенденций этого года, таких как:

рост активности застройщиков по выводу в реализацию нового предложения (в том числе в дорогих сегментах жилья);

пополнение рядов столичных девелоперов региональными компаниями (в основном за счет профессиональных игроков Санкт-Петербурга и Сибири);

продолжение запуска масштабных проектов в Новой Москве;

размытие границ между классами;

усиление процесса цифровизации рынка недвижимости и развития удаленных сервисов.

В 2021 году ощутимые изменения ждут рынок апартаментов. Заявление Минстроя о возможной легализации апартаментов и дальнейшем запрете их строительства вызвало рост цен в уже реализующихся проектах. В итоге за год средневзвешенная цена в данном формате, по данным Est-a-Tet, выросла на 21%. Но полного исчезновения апартаментов с рынка ожидать не стоит, считает Родионцев. По его словам, проекты, которые уже получили разрешительную документацию, выйдут в реализацию, также в Москве все еще существенно число перспективных площадок, на которых возведение жилья в статусе квартиры невозможно из-за существующих строительных норм и правовых ограничений.

Почти 75% сделок с новостройками в Московской области в 2020 году совершалось с использованием ипотечных средств

[**https://realty.rbc.ru/news/5fd34f359a79472c2b1ffc68**](https://realty.rbc.ru/news/5fd34f359a79472c2b1ffc68)

**Похожие сообщения:**

[**Ассоциация инвесторов Москвы (aiminvest.ru), Москва, 14 декабря 2020, Неожиданный год для новостроек: повторятся ли рекорды в 2021 году**](http://aiminvest.ru/new/?link=3749)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 14 декабря 2020, Неожиданный год для новостроек: повторятся ли рекорды в 2021 году**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=7CFE214D-1EFC-AE47-AF40-54D8C1D6DC5E)

Амурская служба новостей (asn24.ru), Благовещенск, 14 декабря 2020

Как в Амурской области справились с кризисом обманутых дольщиков

Компенсацию за недостроенное жилье не получил всего один человек из реестра.

В Амурской области всего один обманутый дольщик, обратившийся за компенсацией, еще не получил деньги за недостроенное жилье. О мерах поддержки оставшимся без квартир людям рассказали сегодня в минстрое Приамурья.

Сейчас в Амурской области существует два механизма поддержки обманутых дольщиков. Первый и самый популярный - это денежная компенсация. Амурчанам возвращают сумму, уплаченную по договору участия в долевом строительстве. Всего за компенсацией обратились 389 человек, 388 из них уже получили деньги - в общей сложности более 386 миллионов рублей.

Второй механизм - получение жилья в рамках масштабного инвестиционного проекта. Согласно условиям, инвестор передает в собственность пострадавшим дольщикам 10 % помещений в многоквартирном жилом доме, построенном на земельном участке, предоставляемом инвестору без торгов. В реестр на получение этой меры поддержки включены 62 человека. Дом будет построен в районе микрорайона Тепличный, сейчас ведется разработка ПСД. Получить квартиры люди смогут до 2025 года.

Также остается еще менее 10 человек из числа обманутых дольщиков, которые до сих пор не обратились за мерой поддержки.

Что сейчас?

Сейчас денежные средства дольщиков максимально защищены, заверили в отделе государственного контроля за долевым строительством. Связано это в первую очередь с тем, что теперь застройщики имеют право привлекать деньги людей только через эскроу-счета.

- Если ранее денежные средства шли напрямую в кассы, на расчетные счета застройщиков, и застройщики сразу могли ими пользоваться, то сейчас закон предусматривает следующую схему: на каждый заключенный договор долевого участия уполномоченный банк открывает счет эскроу, на котором деньги находятся до момента ввода объекта в эксплуатацию, то есть на протяжении всей стадии строительства денежные средства хранятся в банке. Только после ввода в эксплуатацию застройщик может ими воспользоваться, - рассказала начальник отдела государственного контроля за долевым строительством амурского минстроя Татьяна Слепенкова.

Последствием этого нововведения стало то, что застройщиков в Амурской области стало меньше.

- Это условие стало большим препятствием для застройщиков, которые не имеют собственного капитала, которые работали по договорам подряда, рассчитывались по мере поступления денег от дольщиков, - объяснила Татьяна Слепенкова.

[**https://asn24.ru/news/society/83589/**](https://asn24.ru/news/society/83589/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Благовещенск (blagoveshensk.bezformata.com), Благовещенск, 14 декабря 2020, Как в Амурской области справились с кризисом обманутых дольщиков**](https://blagoveshensk.bezformata.com/listnews/spravilis-s-krizisom-obmanutih-dolshikov/89638791/)

НИА Байкал (38rus.com), Иркутск, 14 декабря 2020

В Приангарье больше половины ДДУ оформили с помощью счетов эскроу

Иркутская область, НИА-Байкал - Управление Росреестра по Иркутской области в ноябре зарегистрировало 527 договоров участия в долевом строительстве.

По сравнению с показателем октября, который составил 539, число оформленных договоров долевого участия осталось практически на прежнем уровне, уточняет пресс-служба ведомства.

В ноябре в Иркутске оформили 362 договора долевого участия. Это на 6% меньше, чем в октябре. Тогда в областном центре зарегистрировали 385 ДДУ.

В Иркутском районе в ноябре количество зарегистрированных ДДУ увеличилось на 22%. Так, в ноябре зарегистрировано 137 договоров долевого участия, в октябре оформлено 112 таких договоров.

Доля договоров с применением счетов эскроу продолжает расти. Всего за ноябрь зарегистрировано 298 договоров с применением счетов эскроу, что составило 57% от общего числа (в октябре - 52%). Из них в Иркутске зарегистрировано 167 договоров, в Иркутском районе - 109 договоров.

Всего с января по октябрь в Приангарье зарегистрировано 5054 договора участия в долевом строительстве.

[**http://www.38rus.com/more/77722**](http://www.38rus.com/more/77722)

**Похожие сообщения:**

[**Администрация Петровского сельского поселения Иркутская область Жигаловский район (petrovskoe-mo.ru), п. Жигалово, 14 декабря 2020, Больше половины ДДУ оформлено с помощью счетов эскроу**](http://petrovskoe-mo.ru/bol-she-poloviny-ddu-oformleno-s-pomoshc-yu-schetov-e-skrou.html)

[**Sibdom.ru, Красноярск, 14 декабря 2020, В регионе половина договоров долевого оформлено с помощью счетов эскроу.**](https://irk.sibdom.ru/news/15786/)

[**Администрация Новочеремховского МО Иркутской области Заларинского района (nch-adm.ru), с. Новочеремхово, 14 декабря 2020, Больше половины ДДУ оформлено с помощью счетов эскроу**](http://nch-adm.ru/bol-she-poloviny-ddu-oformleno-s-pomoshc-yu-schetov-e-skrou.html)

[**Администрация Каразейского сельского поселения (mo-karazei.ru), Иркутск, 14 декабря 2020, Больше половины ДДУ оформлено с помощью счетов эскроу**](http://www.mo-karazei.ru/bol-she-poloviny-ddu-oformleno-s-pomoshc-yu-schetov-e-skrou.html)

[**Realty.irk.ru, Иркутск, 14 декабря 2020, Больше половины ДДУ оформлено с помощью счетов эскроу**](https://realty.irk.ru/news.php?id=27662&action=show)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 декабря 2020, В Приангарье больше половины ДДУ оформили с помощью счетов эскроу**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242317868)

[**Официальный сайт администрации МО Аларский район (alar.irkobl.ru), п. Кутулик, 14 декабря 2020, Больше половины ДДУ оформлено с помощью счетов эскроу**](http://alar.irkobl.ru/news/detail.php?ID=99542)

Самарское обозрение, Самара, 14 декабря 2020

Минстрой помог росту рынка

Автор: Воронова Мария

В 2020 году в регионе выдали вдвое больше разрешений на строительство жилья, чем в прошлом

Министерство строительства региона на 20% сократило срок выдачи разрешений на строительство в 2020 году. В результате этого, отмечают в ведомстве Евгения Чудаева, за 11 месяцев этого года застройщики региона уже набрали разрешений почти вдвое больше, чем в 2019 году. Эксперты и участники рынка также связывают этот процесс не только с повышением удобства процедуры, но и с ростом инвестиционной привлекательности строительной сферы в Самарской области в уходящем году.

Весной 2020 года в России вслед за миром развернулась пандемия коронавируса, которую никто не ждал. А все объекты, для которых в этом году выдавались разрешения на строительство, должны строиться по новым правилам - с использованием проектного финансирования, что повышает их себестоимость. Несмотря на эти факторы, региональные застройщики набрали вдвое больше разрешений на строительство, чем в 2019 году.

Как рассказали "СО" в региональном минстрое, количество выданных новых разрешений на строительство уже превысило показатели прошлого года. В 2019-м выдали 15 новых разрешений для многоквартирных домов общей площадью 223 тыс. кв. м. А за 11 месяцев 2020 года - 27 новых разрешений, общая площадь домов составляет 532 тыс. кв. м.

Среднее время получения разрешений на строительство сократилось на 20%.

Министр строительства Самарской области Евгений Чудаев отмечает, что увеличению скорости выдачи разрешений даже во время пандемии поспособствовало выстраивание министерством контакта с участниками рынка. "Увеличение объемов нового жилищного строительства говорит об инвестиционной привлекательности строительной сферы. Выстраивание открытого диалога с застройщиками на региональном уровне позволяет организовать совместную и продуктивную работу правительства Самарской области и строительных компаний. Региональный минстрой всегда готов оказать поддержку застройщикам в рамках действующего законодательства с целью получения ими разрешительной документации", - говорит Чудаев.

Одной скорости получения необходимой документации недостаточно - никто из застройщиков не начнет новый проект, если он не будет востребован на рынке. Однако в минстрое отмечают, что инвестиционная привлекательность строительства в регионе растет, что следует из запуска сразу нескольких новых строек крупнейшими застройщиками региона. "Новые проекты строительства в 2020 году реализуются такими крупными застройщиками, как ГК "Трансгруз", АО "ФСК "Лада-дом", ГК "Амонд", "Корпорация КОШЕЛЕВ", ГК "Новый Дон", - говорит руководитель управления государственных услуг в сфере градостроительства министерства строительства Самарской области Наталья Орлова.

Глава "Корпорации КОШЕЛЕВ" Владимир Кошелев летом публично заявил, что в 2020 году жилое строительство его группой в регионе "не ведется и не будет вестись", но это не помешало и ему в декабре этого года получить документ на новый проект. "Действительно, строительный рынок в области оживает. Еще в июле из СМИ мы узнали о том, что один из крупнейших региональных застройщиков Владимир Кошелев публично заявил о приостановке строительства жилья в регионе в этом году. Тогда бизнесмен говорил, что решение принято после оценки сложившейся ситуации. Однако, насколько сейчас стало известно, "Корпорация КОШЕЛЕВ" все же получила новое разрешение на строительство многоквартирных домов, что в свою очередь говорит об улучшении инвестиционного климата, подтверждаемом самим бизнесом", - считает генеральный директор ООО "Агентство недвижимости Ивановой Дарии", вице-президент Ассоциации "Поволжская гильдия риэлторов" Дария Саурова.

Застройщики отмечают, что ситуация на рынке, связанная с тем, что граждане, опасающиеся кризиса, пытаются вложить свои деньги в надежный актив - жилье, а также запуск программы льготной ипотеки по ставке в 6,5% создали условия повышенного спроса, который рано или поздно закончится, но это не страшно. "Рынок, несомненно, перегрет, но пугаться этого не стоит. Это как у природы нет плохой погоды, просто в ситуации повышенного спроса надо уметь работать и успевать за требованиями каждого человека в индивидуальном порядке. Ведь именно сегодняшний повышенный спрос на жилье позволяет решить квартирный вопрос большинству наших соотечественников и дает хороший задел на будущее. А ведь именно ради этой цели мы и работаем на протяжении последних 20 лет", - сообщили в пресс-службе группы "Финстрой".

15 Разрешений на строительство жилья общей площадью 223 тыс. кв. м выдал областной минстрой в 2019 году 27 Разрешений на строительство жилья общей площадью 532 тыс. кв. м выдал областной минстрой за 11 месяцев 2020 года 19,5% составил ПРИРОСТ общего объема ипотечного кредитования в Самарской области в 2020 году по отношению к 2019 году (за 11 месяцев) "Уходящий 2020 год характеризуется рекордными объемами продаж квартир в новостройках, не стал исключением и жилой микрорайон "Новая Самара".

Стимулов роста несколько: качественное предложение от самарских застройщиков, льготные ставки по ипотеке, снижение требований к первоначальному взносу (от 10%) для выхода на сделку, проведенные оригинальные рекламные кампании, уникальные программы лояльности для тех покупателей, кому ипотека не подходит как средство расчета за квартиру. В отличие от других регионов, Москвы, Нижнего Новгорода и так далее, в Самаре хоть и наблюдается некоторый рост цен за год наблюдений, но он в разы меньше и в границах естественного роста цен изза инфляции - около 7-9% (против 18-35% у наших соседей) в зависимости от класса жилья, выставленного на экспозицию.

Сдержанный, даже щадящий рост цены тоже способствовал росту реализации квадратных метров в портфеле каждого застройщика".

**Похожие сообщения:**

[**Самарское обозрение (63media.ru), Самара, 14 декабря 2020, Минстрой помог росту рынка**](http://www.63media.ru/press/14.12.2020/233150/)

Самарское обозрение, Самара, 14 декабря 2020

Предпочитают копить

Автор: Федорова Любовь

Сберегательное поведение жителей региона изменилось

Возрастающий отказ от наличности приводит к тому, что в банковской сфере появляются новые тенденции: клиенты банков все чаще предпочитают распоряжаться деньгами, размещенными на накопительных счетах, или пускать деньги в оборот на бирже.

Как показывает практика, сегодня с учетом снижения ставок по вкладам клиенты выбирают гибкие продукты с возможностью пополнений и снятий средств со счета. Так, по итогам ноября 2020 года общий объем средств физических лиц в рублях на счетах в Сбербанке увеличился на 0,4% (включая средства на счетах эскроу). А в Самарском отделении Сбербанка подсчитали, что общее количество накопительных счетов в этом году увеличилось в 9 раз.

Эксперты отмечают, что в настоящее время на рынке сформировалось несколько трендов, которые влияют на динамику и структуру остатков по счетам и вкладам физических лиц в банках. Растет доля средств до востребования в общей сумме средств клиентов, что вызвано повышением объема предложений банков с начислением процентов на остаток по счетам до востребования. "Фактором, обусловившим динамику объема срочных вкладов в ноябре, является выпуск Сбербанком биржевых облигаций в объеме около 20 млрд рублей. Значительная часть их также была приобретена клиентами банка для работы на фондовом рынке, что в свою очередь является формирующимся долгосрочным трендом", - комментируют в Сбербанке. По информации кредитного учреждения, рост вложений на конец ноября на брокерских счетах составил 37%, на индивидуальных инвестиционных счетах - 75%.

В свою очередь в Самарском отделении Сбербанка с начала этого года почти в 3 раза увеличилось количество клиентов, открывших брокерский счет, при этом остатки средств на этих счетах выросли вдвое. Всего же за 2020 год прирост по средним остаткам на вкладах, открытых в Самарском отделении Сбербанка, составил 6%.

Кроме того, активизация на рынке строительства жилья по новой схеме финансирования с использованием эскроу-счетов и рост объемов ипотеки привели к формированию значительных остатков на эскроу-счетах. По мнению экспертов, данные средства, несмотря на тип "до востребования", будут демонстрировать устойчивую динамику в будущем, так как это соответствует целям реализуемой в стране программы жилищного строительства и ипотечного кредитования. Эта тенденция актуальна и для жителей региона.

Если обратиться к статистике, за 11 месяцев 2020 года в 4,5 раза увеличилось количество активных эскроу-счетов, открытых в Самарском отделении Сбербанка.

Самарское обозрение (63media.ru), Самара, 14 декабря 2020

РАМИЛЬ ХАЛИУЛЛОВ: "Предполагался гораздо больший спад, чем он оказался по факту"

Автор: Кутляева Ия

Руководитель ГК "Вира" о том, что помогает стройиндустрии пережить пандемию и экономический кризис

ГК "Вира" ввела в эксплуатацию свой ЖК "Атмосфера" и запустила два проекта, которые возводятся по новым правилам с использованием проектного финансирования.

Как эти правила повлияли на работу строителей? Что меняет в бизнесе застройщиков пандемия коронавируса? Чего стройиндустрии ждать от 2021 года? На эти и другие вопросы в интервью "СО" ответил руководитель ГК "Вира" Рамиль Халиуллов.

- 10 ноября вы ввели в эксплуатацию ЖК "Атмосфера" на улице Гастелло в Самаре. Сколько квартир компания продала в ЖК, будет ли на него распространяться льготная ипотека и впредь?

- На сегодняшний день продано около 90% квартир. Оставшиеся 10% мы не можем продать в связи с тем, что объект ставится на кадастровый учет. Сейчас переходный период, когда мы не можем регистрировать договоры долевого участия и договоры купли-продажи. Но, насколько я помню, льготная ипотека на новостройки также будет действовать и после ввода объекта для первичных покупателей.

- Какие проекты остались в работе у ГК "Вира?

- Сейчас мы возводим два объекта в Самаре - ЖК "Две реки" и ЖК "Капитал". ЖК "Две реки" расположен в Куйбышевском районе, на стрелке Сухой Самарки и Татьянки. Продажи квартир в нем уже идут через счета эскроу. Также примерно месяц назад мы начали строить ЖК "Капитал". Это жилой комплекс на пересечении улиц Гастелло, Санфировой и проспекта Карла Маркса. Комплекс представляет собой три жилых многоэтажных дома с двухуровневым подземным паркингом, закрытым двором без машин, дизайнерским оформлением подъездов, лобби-залом и коворкингом на первом этаже, со свободной планировкой и т.д. Продажа квартир в "Капитале" еще не стартовала. Проект включает несколько очередей и рассчитан на пять лет.

- Как, на ваш взгляд, переход рынка на систему эскроу-счетов повлиял на отрасль?

- Он отражается на строительной отрасли благотворно. Люди стали охотнее покупать квартиры, потому что понимают, что с их деньгами ничего не случится, риски дольщиков минимальны. Эскроу-счета подлежат раскрытию только после ввода объекта в эксплуатацию. С точки зрения потребительского спроса введение эскроу-счетов именно в кризисный момент работает успешно, люди меньше боятся за свои деньги. Хотя, безусловно, для застройщиков этот механизм несет в себе определенные сложности.

- Что это за сложности?

- В целом мы перешли на счета эскроу, на новый формат финансирования проектов. Этот переход был необходим, потому что стало очень много объектов с обманутыми дольщиками, эта ситуация теперь должна разрешиться. Но теперь застройщик должен строить жилье либо на свои деньги, либо привлекать денежные средства банка по проектному финансированию, где процентная ставка по кредиту получается дифференцированная. То есть ставка, по которой начисляются средства по оплате проектного финансирования застройщику, зависит от того, какое количество квартир продано. Грубо говоря, если он продал квартир на 150 млн рублей и эти деньги находятся на счетах эскроу, а в банке он берет те же 150 млн рублей, тогда за эту сумму проектного финансирования он платит, допустим, 4% годовых.

- И почему застройщики недовольны, если ставка такая низкая?

- Так не у всех. Если квартиры продаются долго, ты платишь 6-7%, а то и 8%. Если квартиры продаются хорошо, то гораздо меньше. Это очень серьезный стимул для застройщика продавать жилье быстрее, не повышая при этом цену. Чтобы любой продукт успешно продавать и минимизировать риски с точки зрения реализации этого продукта, есть один-единственный путь - улучшать его качество. Благодаря этому сейчас на рынке недвижимости в Самаре мы наблюдаем действительно интересные уникальные торговые предложения, которые раньше мы могли видеть только в Москве, ну и еще в паре городов по всей стране.

- Например?

- Застройщики обращаются к новым для региона решениям, таким как светопрозрачные входные группы, бесконтактный доступ в подъезд, двухуровневое освещение, закрытый двор без автомобилей, щенячий душ - когда заходишь с питомцем в дом, есть место, где ты можешь помыть ему лапки, чтобы в квартиру он заходил чистым. Это вроде пустяки, но это меняет качество жилой среды. Или двор без машин - это тоже уникальное явление, когда ты можешь спокойно отпустить ребенка во двор и не беспокоиться, что его собьет машина. Самое главное - это определенная атмосфера и уровень жизни. Когда ты выходишь вечером погулять со своей семьей, там нет автомобилей, есть благоустроенная территория с современными малыми архитектурными формами, современными детскими площадками, беседками и т.д.

- Говорят, что переход рынка на проектное финансирование выведет с него небольшие компании, вы с этим согласны?

- Я думаю, что уходят те застройщики, которые не хотят платить свои деньги. Потому что когда застройщик получает проектное финансирование, у него есть определенные условия, по которым он должен обеспечить собственную часть затрат - от 15% до 30% от бюджета проекта. Поэтому остаются только самые надежные застройщики, готовые вкладывать деньги из своего кармана.

- Каким образом пандемия коронавируса отразилась на строительной отрасли?

- Безусловно, есть трудности в связи с пандемией. Причем они есть в абсолютно разных плоскостях. Если брать производственную плоскость, то нет точных цифр, но существует достаточно большое количество мигрантов, которые не могут попасть в нашу страну. Поэтому сейчас есть напряженка с рабочей силой. Причем когда есть дефицит рабочих, увеличивается стоимость заработной платы. Естественно, это негативно влияет на себестоимость продукта. Также был спад спроса на покупку квартир. Но что интересно, весной предполагался гораздо больший спад, чем он оказался по факту. Я связываю это с тем, что правительство вовремя приняло меры по господдержке, в частности по субсидированию ипотеки. Сейчас ставка с господдержкой составляет 6,5%. То есть мы понимаем прекрасно, были моменты, когда ставка составляла 10-13%. Эта мера стабилизировала строительную сферу. Вообще, отрасль не брошена. Какой бы сейчас ни был кризис, есть ощущение того, что государство действует в нужном направлении.

- В данный момент наблюдается рост цен на жилье и на первичном, и на вторичном рынках. Как долго может продлиться этот тренд и ждать ли рынку спада цен?

- Наша компания стоимость за квадратный метр не поднимала, в принципе она находится в рынке. Сейчас, действительно, у застройщиков есть определенные издержки, и они достаточно объективны. Во-первых, мы понимаем, что поднялась валюта в цене - пожалуйста, вот эти 3-5% роста цены на рынке. Мы же покупаем оборудование - пожарное, вентиляционное, котлы отопительные. Плюс поднялась цена на сырье - арматура, бетон, на 7-10% подскочили цены. Плюс проектное финансирование, если брать весь цикл, это еще 10-15% дополнительных нагрузок на застройщика. Особенно если квартиры плохо берут в период кризиса. Поэтому сейчас есть даже такая проблема в регионах, что застройщикам не дают проектного финансирования из-за слишком низкой маржинальности проекта. Банк не дает денег, потому что считает, что маржа ниже 10-15%. Поэтому, чтобы хоть как-то коллектив держать, платить заработную плату, застройщикам в регионах приходится на 3-5% поднимать цену. Увеличение стоимости жилья связано с рядом объективных причини с пандемией, и с изменениями в законодательстве, ждать спада стоимости пока не стоит.

- Каковы ваши прогнозы для рынка недвижимости на 2021 год?

- У меня прогнозы оптимистичные, потому что застройщики готовы работать. Важно то, как люди готовы покупать квартиры. До лета ипотека с господдержкой продлена, и это значит, что тот план, который стоит у органов исполнительной власти, отвечающих за строительство в регионах, наверное, будет выполнен. Если ничего экстраординарного не произойдет.

[**http://www.63media.ru/press/14.12.2020/233153/**](http://www.63media.ru/press/14.12.2020/233153/)

Эксперт # Урал, Екатеринбург, 14 декабря 2020

Госпрограмма как катализатор

Рост цен на рынке недвижимости не связан напрямую с запуском льготной ипотеки, считает заместитель генерального директора РСГ-Академическое Павел Петриченко

- Мы ожидаем, что этот год наша компания завершит с объемом реализации жилья на уровне 165 тыс. кв. метров, будет продано 3,6 - 3,7 тыс. квартир.

Как и многие девелоперы, в этом году мы несколько раз повышали цены. Но эта мера никак не связана с ростом спроса в связи с запуском льготной ипотеки. Программа стала лишь катализатором многих процессов в отрасли. По факту рост стоимости начался с февраля, он заложен в бизнес-модели компании и стал отражением изменений в отрасли.

Одна из ключевых причин трансформации в сфере строительства - изменение модели финансирования. Переход на эскроу-счета сильно ударил по средним и малым строительным компаниям, для них кредиты в рамках проектного финансирования стали заметно дороже. Это привело к общему снижению предложения на рынке, то есть сформировался дефицит. Кроме того, наша отрасль до сих пор ощущает влияние недостатка рабочей силы из-за закрытия границ в связи с пандемией.

Льготная ипотека, на наш взгляд, повышает уровень доступности жилья и позволяет многим россиянам решить жилищный вопрос. Однако в целом ситуация с регулированием отрасли вынуждает застройщиков идти по пути оптимизации. При этом на больших объемах, например, как при комплексном освоении Академического, обеспечить конкурентоспособность продукта, внедрить новинки, сохранить наполняемость и функциональность жилых комплексов дешевле, чем при точечной застройке.

В следующем году мы не видим оснований для сокращения спроса, даже в том случае, если льготная программа не будет продлена. Эксперты ожидают еще как минимум одного снижения ключевой ставки, что в перспективе окажет влияние на снижение общей стоимости банковских кредитов для населения. В 2021 году мы одновременно намерены выйти на объем сделок до 180 тыс. кв. метров.

Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 14 декабря 2020

Общественный совет при Минстрое подвел итоги года

На прошлой неделе Общественный совет при Минстрое России впервые стал участником конференции "Итоги года с РБК", которая ежегодно собирает представителей строительной отрасли с целью обозначить ключевые проблемы и достижения. В этом году в рамках конференции состоялась сессия "Итоги работы Общественного совета при Минстрое России", где обсуждалась роль совета в работе ведомства, его инициативы и достижения.

Поскольку уходящий год отмечен пандемией коронавируса со всеми вытекающими из этого экономическими трудностями во всех отраслях экономики, включая строительную, то и первой темой в отчете звучала именно эта.

"В июле начал работать новый состава Общественного совета при Минстрое, и первой же инициативой от членов нашего совета стала разработка "Рекомендаций по профилактике COVID-19 среди работников строительной отрасли (Регламент)", который подписан в декабре министром, - сообщил председатель совета Сергей Степашин. - Мы принимали участие в формировании важнейших для страны и отрасли документов, в том числе Национального проекта "Жилье и городская среда", Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2035 года. Формировали предложения по выводу отрасли из сложной ситуации, вызванной новой коронавирусной инфекцией. Наши эксперты прорабатывали проекты изменений в Жилищный кодекс РФ и подзаконные акты. Не скрою, высказали немало критических замечаний, но мы предлагали и решения проблем. В истекшем году Общественным советом приняты к рассмотрению и даны заключения по 28 проектам нормативных правовых актов и прочим документам. Из более чем 70 предложений, которые мы дали Минстрою в Общенациональный план действий, обеспечивающий восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения, 56 были приняты".

По словам Сергея Степашина, министерство охотно сотрудничает с Общественным советом несмотря на то, что на многие вещи совет смотрит иначе - с точки зрения граждан, бизнеса и профсообщества. Взять, к примеру, проектное финансирование, которое на сегодняшний день демонстрирует в целом неплохие результаты: в среднем по стране площадь жилья, которое возводится по данной схеме, достигла 45,9 миллиона квадратных метров - это более 50% всего строящегося жилья. Но в то же время в регионах, где рентабельность проектов меньше 20%, есть лишь единичные случаи применения проектного финансирования. Поэтому Комиссия по проектному финансированию предложила упростить требования банков к малым застройщикам, - соответствующая инициатива была направлена в адрес министра.

Сегодня активно обсуждается законопроект о комплексном развитии территорий. В Общественном совете отозвались на него списком положений, требующих доработки, и созданием рабочей группы, которая готовит дополнения в проект ко второму чтению. Работа ведется в рамках Комиссии по градостроительной деятельности и архитектуре под руководством гендиректора "РГ-девелопмент" Татьяны Тихоновой.

"Профессиональное сообщество и региональные власти заинтересованы в том, чтобы законопроект был принят в той форме, которая позволила бы им решать проблемы территорий, - отметила в свою очередь руководитель комиссии. - Наша компания уже реализует КРТ промзоны "Октябрьское Поле" на северо-западе столицы. Мы первыми в стране заключили договор КРТ - это большая ответственность. По договорам установлены жесткие сроки строительства, договор подразумевает строительства как жилья, так и социальных объектов, мест приложения труда. Мы построим школу, создадим комфортную среду и благоустройство".

О работе совета в сфере внедрения BIM-технологий рассказал руководитель Комиссии по цифровизации строительной отрасли Михаил Викторов. Одна из инициатив комиссии - цифровая платформа для использования на стройках возможностей самозанятых граждан. Платформа анализирует компетенции и позволяет нанять хороших специалистов на проект.

Зампредседателя Общественного совета, президент НОЗА Леонид Казинец говорил о "дорожной карте", направленной на совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности в целях формирования благоприятного делового климата, над которой трудились более 300 экспертов, - предложения поступали из ТПП, РСПП, НОЗА, НОСТРОЙ и т.д. Более двух тысяч предложений поступило из регионов. "Все они направлены в Минстрой", - сообщил Казинец.

Общественный совет глубоко включен в решение вопросов предоставления льготной ипотеки для ИЖС, сообщил зампредседателя совета Олег Бетин. Он рассказал о проекте ЖК "Омакульма-Аннино", который стал пилотным проектом для практической отработки механизмов кредитования индустриальных проектов ИЖС.

"Вместе с банком "Дом.РФ" мы создали специальную группу, которая совместно с застройщиками проекта, членами и экспертами Комиссии по вопросам ИЖС разработала механизмы ипотечного кредитования объекта с использованием эскроу-счетов и проектного финансирования застройщика. Теперь нужно, чтобы во всех регионах заработала эта модель финансирования", - отметил Бетин.

Кстати, в будущем году Общественный совет намерен вплотную заняться проблемами сельского населения. "Жилье в сельской местности в большинстве своем не обустроено коммунальной инфраструктурой: 39% сельского жилищного фонда не имеет водопровода и 50% - канализации. Представляется, что задача благоустройства сельского индивидуального жилищного фонда также должна найти отражение в национальном проекте "Жилье и городская среда", - считает Сергей Степашин.

[**http://sroportal.ru/news/obshhestvennyj-sovet-pri-minstroe-podvyol-itogi-goda/**](http://sroportal.ru/news/obshhestvennyj-sovet-pri-minstroe-podvyol-itogi-goda/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 декабря 2020, Общественный совет при Минстрое подвел итоги года**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242315204)

Ярцево (yartsevo.ru), Ярцево, 13 декабря 2020

В Смоленской области в 2,5 раза увеличилось количество эскроу-счетов

Пандемия не помешала росту объемов ипотечного кредитования и проектного финансирования строительства в Смоленской области.

С июля по сентябрь 2020 года жители региона оформили ипотек на 6,2 млрд рублей. Это почти столько же, сколько за первые шесть месяцев года (6,7 млрд рублей). Доступность кредита на покупку жилья повысили льготные государственные программы, более выгодные условия банков по таким кредитам и минимизация рисков дольщика благодаря использованию счетов эскроу.

В третьем квартале жителям Смоленской области предоставлено 2,9 тыс. ипотечных кредитов. Рекорд выдач пришелся на сентябрь - смоляне получили 1,2 тыс. таких кредитов. Из общего количества выданных ипотек почти 1 тыс. кредитов на 2,4 млрд рублей была взята жителями нашей области для покупки жилья с помощью счетов эскроу - это в 2,5 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. Количество открытых эскроу-счетов в регионе также возросло почти в 2,5 раза - на 603.

"Доверие людей к рынку первичного жилья после перехода расчетов на счета эскроу выросло, средства до 10 млн рублей на этих счетах застрахованы государством. Увеличивается количество счетов эскроу и остатков на них. К началу октября 2020 года в регионе открыто 1016 эскроу счетов. По сравнению с началом года этот показатель возрос в 18 раз", - отмечает управляющий смоленским отделением Банка России Андрей Игнатенков.

По закону от 13 июля 2020 года № 202-ФЗ застройщик получает доступ к деньгам на счетах эскроу сразу после подписания акта о введении дома в эксплуатацию. Средства за сданные объекты уже поступают строителям Смоленской области. За июль-сентябрь в регионе раскрыто 83 эскроу-счета на общую сумму 147,5 млн рублей. Всего на 1 октября 2020 года в распоряжение смоленских застройщиков перешло 180,1 млн рублей.

Строительство жилья с использованием счетов эскроу было введено в июле 2019 года. При приобретении жилья по новым правилам для долевого строительства покупатель заключает договор, средства по которому хранятся на счетах эскроу в уполномоченных банках до завершения строительства. Это гарантирует их сохранность и целевое назначение.

[**http://www.yartsevo.ru/news/6270-v-smolenskoy-oblasti-v-25-raza-uvelichilos-kolichestvo-eskrou-schetov.html**](http://www.yartsevo.ru/news/6270-v-smolenskoy-oblasti-v-25-raza-uvelichilos-kolichestvo-eskrou-schetov.html)

**Похожие сообщения:**

[**Главная Тема.См (glavnayatema.com), Смоленск, 13 декабря 2020, В Смоленской области в 2,5 раза увеличилось количество эскроу-счетов | glavnayatema.com**](https://glavnayatema.com/?p=89904)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 13 декабря 2020

"Это несерьезно". Застройщиков не заинтересовало предложение Смольного по выкупу социального жилья

Петербург заканчивает год с рекордно низким числом квартир, закупленных для льготников. Пока застройщики убеждают правительство вернуться к строительству социального жилья, у Смольного все по плану.

В середине года федеральный центр наконец-то разрешил Петербургу оценивать "квадрат" жилья не в 77, а в 96 тысяч рублей. Подумалось - заживем. Осенью Смольный объявил пять сотен конкурсов на квартиры, которые должны распределить между льготными категориями граждан, но по итогам заключил только 47 контрактов. Улов за все остальные месяцы в два раза меньше.

Говоря о социальном жилье, чиновники еще в начале года хвастались показателями 2019-го. Вложения в строительство тогда дали городу только 302 квартиры, зато у застройщиков по итогам купили в шесть раз больше. Намерением делать в дальнейшем ставку именно на покупку квартир объяснялся, к примеру, тот факт, что социальный квартал "Журавли" со 120 тысячами квадратных метров до 2022 года оставили совсем без денег.

Изначально на жилье для льготников комитету имущественных отношений в 2020 году выделяли 7,6 млрд, после секвестра эта статья АИП сжалась почти до 5 млрд. По данным комитета финансов, ко 2 декабря из них потрачены только 1,6 млрд. Подписано 53 контракта на 368 млн, по которым в собственность города передают 117 квартир площадью 5 тыс. кв. м, еще 18 контрактов - по одному на квартиру - в стадии заключения. Если сравнивать с предыдущими годами, итоги - хуже некуда. В 2019-м, для сравнения, город сумел приобрести 1965 квартир на 7,4 млрд, в 2018-м - 645 на 2,5 млрд, в 2017-м - 1687 на 4,6 млрд.

Аукционы объявлялись, правда, в большинстве своем признавались несостоявшимися. Поначалу в 2020 году дело смотрелось совсем безнадежно: закупочная цена держалась на уровне 73 тысяч при том, что "квадрат" на рынке тогда стоил 115 тысяч. Цифру брали из рекомендаций правительства, но сути дела это не меняло: в итоге практически единственным застройщиком, который заинтересовался условиями, стала ГК "Стоун". В апреле входящее в нее ООО "Альтернатива" продало в госсобственность 13 "однушек" в Ленсоветовском, летом еще пять студий и 7 "трешек" в той же локации; 22 однокомнатные квартиры в Шушарах взяли у ООО "Стоун" - все вместе на 103 млн рублей.

Убедить федеральный центр все-таки повысить рекомендованную цену Петербургу удалось к августу. Минстрой поднял норматив средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилого помещения, которую берут за основу при расчете выкупа жилья для льготников, в Петербурге показатель вырос до 85,5 тыс. Чуть позже город решил выкупать социальное жилье у застройщиков подороже. Тогда же КИО отчитался о встречах с риелторами, на которых обсуждалась возможность приобретать жилье на вторичном рынке у самих граждан. Вооружившись новой ценой за "квадрат" в размере 96,5 тыс. руб., комитет осенью объявил полтысячи аукционов.

Из них состоялись не больше 50. Навстречу к городу снова пришли структуры ГК "Стоун": КИО договорился с ООО "СТ+" о 8 "двушках" за 30 млн, а у ООО "ДСИ" приобрел 10 "однушек" на 37 млн - все в том же Ленсоветовском. К декабрю наконец-то подтянулись другие застройщики: с ООО "СПб Реновация" подписали контракт на 12 однокомнатных квартир в Колпино и 26 в Песочном, все вместе - 142 млн, а с ООО "Петергофское" - на 8 трехкомнатных в Сосновой Поляне за 56 млн. Еще на два десятка конкурсов все-таки заявились физлица. Такую возможность условия документации предусматривали и раньше, правда, только в этом году КИО начал дробить аукционы на формат "один контракт - одна квартира". По условиям дома должны быть построены не раньше 2010 года. Так в собственность города перешла, например, трехкомнатная квартира на Ленинском проспекте.

С учетом того, что осенью средняя цена за квадратный метр в Петербурге составляла около 120-130 тыс. руб., такие результаты неудивительны. Однако, как пояснил глава комитета по экономической политике и стратегическому планированию Валерий Москаленко, "потолок" в 96 тыс. руб. устанавливался на основе статистических данных по стоимости жилья на вторичном рынке. "На тот момент, когда мы выходили с инициативой, она так и составляла - 96 тысяч, - говорит чиновник. - Но даже с этой ценой, на мой взгляд, можно разговаривать, если полноценно использовать механизм эскроу-счетов".

Как объяснил Москаленко, в этом году КИО объявлял торги из расчета на то, что закупленные квартиры перейдут в собственность города до конца 2020-го. В дальнейшем Смольный не планирует поднимать цену за метр жилплощади до показателей первичного рынка - со следующего года предполагается переход на закупку жилья с использованием эскроу-счетов, осенью в бюджетный кодекс внесли соответствующие поправки. "Раньше такой нормы в бюджетном кодексе не было, и ЦБ не открывал счет госзаказчику для того, чтобы он мог в уполномоченный банк перечислить деньги. Эта норма принята, поэтому я считаю, что мы можем стопроцентно перечислять", - поясняет Москаленко.

Застройщики при этом полагают, что городу будет выгоднее строить дома за бюджетные средства, чем выкупать у бизнеса готовое жилье под социальные нужды. В Смольном от такого варианта тоже не отказываются. "Мы предлагаем использовать разные инструменты, в том числе строить за счет адресной инвестиционной программы. У нас есть для этого готовые проекты. Застройщики из-за рыночной ситуации могут не проявлять желания продавать по установленной стоимости, но если объект будет включен в АИП, то он обязательно будет построен. Жилое строительство в рамках АИП начнется уже в 2021 году", - отмечал недавно глава комитета по строительству Игорь Креславский в интервью "Фонтанке".

В начале 2021-го Смольный собирается объявить конкурсы на строительство двух социальных жилых домов на Глухарской улице в Каменке. Как раз на него и заложены средства в АИП: на 2021-й - 263 млн, 700 в 2022-м и почти 1,5 млрд в 2023-м. Еще один пункт - дом на Нижне-Каменской, на который в следующем году предусмотрен 461 млн руб. Его возводит "Инвестиционно-строительная компания "НКС"", намеченный срок окончания работ - октябрь 2021-го.

В начале 2020 года на общем учете (на получение жилья и на содействие в его покупке) стояли 137,1 тыс. семей. Год назад - 147,7 тыс. В 2019 году с учета сняли 17,9 тыс. семей, годом ранее - 15,5 тыс.

Елизавета Ивантей,

[**https://www.fontanka.ru/2020/12/13/69624461/**](https://www.fontanka.ru/2020/12/13/69624461/)

**Похожие сообщения:**

[**Колпино-СИТИ (kolpino.ru), Колпино, 14 декабря 2020, "Это несерьезно". Застройщиков не заинтересовало предложение Смольного по выкупу социального жилья**](https://kolpino.ru/news/2/eto-neserezno-zastroyshchikov-ne-zainteresovalo-predlozhenie-smolnogo-po-vykupu-sotsialnogo-zhilya/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 декабря 2020, "Это несерьезно". Застройщиков не заинтересовало предложение Смольного по выкупу социального жилья**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242336706)

[**КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 14 декабря 2020, "Это несерьезно". Застройщиков не заинтересовало предложение Смольного по выкупу социального жилья**](https://ktostroit.ru/news/302509/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 14 декабря 2020, "Это несерьезно". Застройщиков не заинтересовало предложение Смольного по выкупу социального жилья**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=6103796A-4F0D-3243-8F43-E9411D36A804)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 13 декабря 2020, "Это несерьезно". Застройщиков не заинтересовало предложение Смольного по выкупу социального жилья**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242300216)

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 13 декабря 2020, "Это несерьезно". Застройщиков не заинтересовало предложение Смольного по выкупу социального жилья**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/news/66505742/)

47channel.ru, Санкт-Петербург, 12 декабря 2020

Ленобласть стала инициатором слушаний по системе восстановления прав обманутых дольщиков

В минувшую пятницу, 11 декабря, прошли специальные слушания, инициатором которых стала Ленинградская область. Их участниками стали члены Совета Федерации, правительства региона и Фонда защиты дольщиков. На повестке дня стояло восстановление прав пострадавших граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории региона.

Ленинградская область стремится к справедливости и прозрачности в распределении финансовой нагрузки в этом вопросе между бюджетом региона и Фондом защиты прав дольщиков. Фонд, в свою очередь, обращает внимание на экономическую успешность 47-го региона, чей бюджет не дотационный.

Представители Ленинградской области напомнили участникам слушаний, как возникла проблема. 214-й Федеральный закон должен был помочь людям иметь возможность вложиться в строящееся жилье на этапе котлована, потому что так дешевле, но все закончилось десятками тысяч обманутых дольщиков по всей стране.

Руководство Ленобласти попыталось исправить положение. С 2015 года в регионе ввели в эксплуатацию более 60 проблемных домов и только за последние три года область без привлечения средств федерального бюджета добилась восстановления прав 12 444 дольщиков.

Кроме того, регион инициировал использование для обеспечения долевого строительства эскроу-счетов, что позволяет предотвратить пополнение рядов обманутых дольщиков. Для помощи уже существующим пострадавшим был создан Фонд защиты обманутых дольщиков, который должен либо достраивать жилищные комплексы, либо возвращать дольщикам деньги.

Регионы еще год назад договорились о пропорциях софинансирования. Например, Ленобласть в 2019 году подписала с Фондом соглашение, по которому уже перечислила на его счета 600 млн рублей. А всего за три года - и исходя из этой цифры верстался региональный бюджет и следующего года, и планового до 2023 года - 2,8 млрд рублей. Примерно таким же должно было быть и участие Фонда.

Важно отметить, что на момент подписания соглашения говорилось о том, что в решении проблем дольщиков будут участвовать и Фонд, и региональный, и федеральный бюджеты. Но в июле 2020 года ситуация изменилась, были приняты поправки в несколько законов. После этого осталось только два источника финансирования - Фонд и бюджет региона. Из-за этого для Ленобласти дополнительная нагрузка на бюджет из 2,8 млрд рублей превратилась в 9,4 млрд.

Обострились и другие противоречия. Например, механизм распределения по регионам федеральных средств для решения проблем дольщиков сегодня совершенно не прозрачен: непонятны объемы финансирования по годам, а также то, каким субъектам и на какие объекты выделят деньги.

Во время пятничных слушаний Ленобласть выступила со своими предложениями.

Во-первых, Ленинградская область настаивает на прозрачности в вопросе компенсационного фонда: нужно закрепить в законе предоставление регионам данных о его объеме, плане расходования и о фактическом использовании средств.

Во-вторых, в руководстве 47-го региона считают неправильным, что сейчас услуги технического заказчика при завершении строительства "проблемных" домов оказывает только ООО "Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков". Такая монополизация может навредить делу и снизить эффективность расходования денег. Ленобласть выступила за то, чтобы отказаться от закрепления монопольного положения этого ООО.

Но главная проблема - финансирование Фонда обманутых дольщиков. Сам Фонд считает, что дополнительные миллиарды должны прийти из бюджета Ленобласти. Регион так просто сдаваться не собирается и надеется на конструктивный подход федеральных органов власти и Фонда.

[**https://47channel.ru/event/Lenoblast\_stala\_iniciatorom\_slushanij\_po\_sisteme\_vosstanovleniya\_prav\_obmanutih\_dolschikov/**](https://47channel.ru/event/Lenoblast_stala_iniciatorom_slushanij_po_sisteme_vosstanovleniya_prav_obmanutih_dolschikov/)

**Похожие сообщения:**

[**https://online47.ru/2020/12/12/gosudarstvennoe-delo-lenoblast-initsiirovala-slushaniya-po-sisteme-vosstanovleniya-prav-obmanutykh-dolshchikov-114650**](https://online47.ru/2020/12/12/gosudarstvennoe-delo-lenoblast-initsiirovala-slushaniya-po-sisteme-vosstanovleniya-prav-obmanutykh-dolshchikov-114650)

Комсомольская правда (irk.kp.ru), Иркутск, 12 декабря 2020

Риелторы рассказали, когда спадут цены на квартиры в Иркутске

Автор: Арбатская Любовь

Ажиотажный спрос снижается, но квартир в продаже все еще недостаточно

Повезло, если успели купить квартиру в Иркутске до скачка цен. Еще в начале осени варианты были, и доступные, а сейчас найти приличное жилье и не переплатить - задача практически невыполнимая. Бюджет до двух миллионов? На выбор разве что тесные студии. Только в них не поселишься большой семьей с детьми. А за приличную двушку от 40 квадратов (не в деревянном доме, не бывшем общежитии и хотя бы с минимальным ремонтом) нужно раскошелиться. Дешевле чем за три миллиона, вариант найдется едва ли. И, конечно, не в центральных районах, а, скажем, в Ленинском или Березовом.

Спадут ли цены на жилье в нашем городе и когда? Выясняем со специалистами по недвижимости.

Вторичка подешевеет, новостройки вряд ли

- Жилье на первичном рынке в ближайшее время не подешевеет, - предполагает директор одного из агентств недвижимости Иркутска Алексей Рябиков. - Это связано с расходами застройщиков: деньги за возведение домов, согласно эскроу-счетам, они получают лишь после сдачи в эксплуатацию, а сама стройка обходится теперь дороже (из-за нехватки рабочей силы, поскольку мигранты не едут, и подорожания стройматериалов. - Ред.). Пока квартиры в новостройках есть, их быстро расхватывают. А будет ли их достаточно в 2021-м году - вопрос.

Специалисты предполагают, что цены на квартиры в Иркутске придут в норму не раньше, чем через полгода-год.

- Вторичка скорее всего "просядет" в цене примерно на 15% в промежутке с марта по июнь 2021 года, - продолжает Алексей Рябиков. - Почему именно в это время? Спрос уже начал падать, звонков от покупателей все меньше. Отчасти это связано с праздниками: многие откладывают покупку квартир на январь-февраль, чтобы не суетиться перед Новым годом. Однако есть и другие причины. Ведь откуда взялся ажиотаж на покупку квартир? Одни хотели поскорее вложить сбережения в недвижимость, и большинство уже это сделали, остальные ждут спада цен. Других привлекала ипотека по низкой процентной ставке. Но по предварительным данным банков, в 2021 году она может возрасти. Соответственно, спрос снизится еще. Продавцы все равно попытаются максимально долго завышать ценники на квартиры, только вот их терпения, по нашим прогнозам, хватит максимум на пару месяцев. А затем они все-таки начнут плавно снижать стоимость.

Выбор ограничен

Пока же ситуация такая: дорого продал - дорого купил. И хоть спрос снижается, квартиры все равно разбирают, и предложения не хватает.

- Пример: семья давно искала жилье возле школы в Университетском, и единственный подходящий им вариант обойдется в 5 миллионов, хотя буквально год назад стоил 3,6 миллиона! Дорого, но выбора-то нет. В итоге они ее купили, - рассказывает руководитель риелторского агентства Ирина Лаврова. - Достойная квартира площадью от 40 квадратов в Иркутске сейчас стоит не меньше 4 - 6 миллионов рублей. Все еще расхватывают даже неликвидное жилье, если видят, что цена доступная. Получается замкнутый круг: владельцы квартир порой отказываются от продажи, потому что им просто нечего брать взамен!

Но ситуация постепенно меняется. Так, по словам риелторов, в продаже появилось больше однушек в Октябрьском районе. Хоть какой-то выбор.

- Примерно 30% от всех предложений в Иркутске - это собственники, которым действительно необходимо сейчас продать жилье. Например, чтобы до Нового года переехать в другой, более удобный район, или приобрести квартиру попросторнее, - считает риелтор Мила Труднева. - И вот как раз с ними можно договориться об адекватной рыночной цене, они даже согласны на разумный торг. Но найти их непросто: в интернете, увы, висит много объявлений-пустышек, когда квартира уже продана или в принципе не существует. И там же происходит искусственная наценка, когда собственник увидел заоблачную стоимость у конкурентов и подумал: "А чем я хуже? Тоже выставлю подороже". У них главная цель - не столько продать квартиру, сколько нажиться на ней. Эти объявления так и останутся висеть на сайтах даже в начале 2021-го. Плюс в январе всем хочется отдохнуть после праздников, и даже те, кто всерьез настроен на продажу, вряд ли захотят этим заниматься. Такая стагнация на рынке недвижимости - обычное дело после новогодних праздников. А вот уже с февраля сделки пойдут активнее.

КОНКРЕТНО

Как изменилась стоимость квадратного метра с начала 2020-го

С начала года средняя стоимость вторички в Иркутске выросла на 19%, а новостроек на 26%. И цены все еще увеличиваются.

- Максимальное подорожание квадратного метра за прошедший месяц было отмечено в Свердловском районе - в среднем на 5,5%, - сообщает портал по недвижимости REALTY.IRK.RU. - В Кировском районе квадрат вторички стал дороже на 2,9%, в Октябрьском на 2,5%, в Куйбышевском на 1,9%. В Ленинском районе, наоборот, отмечено снижение на 5,8%.

Оно и понятно - в Ленинском районе много новых домов, предложений достаточно, поэтому и конкуренция ниже. К тому же от центра города далековато. Если посмотреть объявления о продаже квартир в интернете, то там как раз обнаружатся самые бюджетные варианты.

По данным портала, квадратный метр на вторичном рынке в Иркутске обходится в 77,36 тысячи рублей, в новостройках 76,46 тысячи.

Риелторы рассказали, когда в Иркутске начнут дешеветь квартиры

Любовь АРБАТСКАЯ

[**https://www.irk.kp.ru/daily/21712098/4336915/**](https://www.irk.kp.ru/daily/21712098/4336915/)

Вольная Кубань (gazetavk.ru), Краснодар, 12 декабря 2020

Позитив рынка: как прошел год для строительной отрасли Кубани

Почему регион стабильно занимает лидирующие позиции по вводу жилья в стране? Как на Кубани работают "профильные" национальные проекты - "Жилье и городская среда", "Демография", "Образование" и сохранятся ли позитивные тренды в следующем году?

Объемы - на уровне

Из года в год Кубань традиционно занимает лидирующие позиции по вводу жилья среди субъектов РФ. По данным министерства строительства региона, с начала 2020 года и до конца октября в рамках нацпроекта "Жилье и городская среда" в эксплуатацию введено 3,226 миллиона квадратных метров жилья, а темпы строительства сохранились на уровне прошлого года. В общей сложности объем выполненных работ перевалил за планку в 183 миллиарда рублей. Одна из целей нацпроекта "Жилье и городская среда" - ежегодное увеличение объемов ввода жилья.

До конца года - 14 школ

Строительство школ во время карантина не останавливалось ни на минуту: в крае возводится 29 школ и детских садов. А стало быть, сроки строительства сорваны не были. До конца года планируется ввести в эксплуатацию 14 школ (одна из них будет выкуплена у застройщика и одна подарена). В общей сложности это 9770 новых мест.

В департаменте строительства края отмечают, что к началу нового учебного года пять школ уже открыли свои двери в Сочи, Новороссийске, Краснодаре, Анапе и Геленджике.

Статистика строительства детских садов несколько скромнее. В 2020 году уже сданы три из пяти объектов. Дошкольные учреждения в Сочи и в Белореченском районе и приняли детей 1 сентября. Еще два детсада - в Кореновском районе и Краснодаре - будут сданы в эксплуатацию к концу года в рамках нацпроекта "Демография". В планах до начала 2021 года - начать и завершить строительство еще двух детсадов в Крымском районе (на 35 и 40 мест соответственно).

Ни экономический кризис, ни пандемия не помешают реализоваться планам в рамках национальных проектов. В 2021 году завершится строительство девяти школ: в Краснодаре - 4, Сочи - 3, в Новороссийске и Новокубанском районе - по одной.

По объектам, вводимым в 2021 году. Сегодня ведется строительство шести детских садов (в Краснодаре - 2, Сочи - 3 и Динском районе - 1). Строительно-монтажные работы идут в соответствии с графиком.

В 2022 году запланирован ввод еще шести школ - в Анапе, Краснодаре, Новороссийске, Сочи и Кущевском районе.

Спортивные комплексы и малобюджетные залы

В 2020 году планируется завершить строительством двух спортивных комплексов в Краснодаре и Ленинградском районе и трех малобюджетных залов как переходящих объектов в Горячем Ключе, Апшеронске и Белоглинском районе. В условиях оптимизации краевого бюджета сегодня для пяти муниципальных образований (Динской, Ейский, Выселковский районы, города-курорты Сочи и Анапа) утверждено финансирование в текущем году для строительства малобюджетных залов со сроком завершения в 2021 году.

В 2020 году начнется строительство семи центров единоборств (Анапа, Каневской, Крымский, Павловский, Тбилисский, Славянский, Кореновский районы). Срок их завершения - 2021 год.

Сегодня в крае разрабатывается единая государственная программа, ее координатором является министерство экономики. С 2021 года эта программа начнет действовать. Одно из ее основных условий - учитывать нормативные сроки строительства и планировать таким образом, чтобы объекты сдавались в эксплуатацию к 1 сентября.

Состояние рынка: о падении говорить не стоит

- Нынешние статистические данные показывают нам, как строительная отрасль развивалась в течение нескольких последних лет. Все объекты, которые находились в завершающей стадии, были вовремя введены в эксплуатацию, - уверен генеральный директор консалтинговой компании MACON Илья Володько. - Небольшое падение связано с вынужденным простоем в апреле, когда в регионе действовали карантинные ограничения. Это видно по статистике, но физически все объекты к концу октября все-таки были достроены.

По словам собеседника, последствия пандемии строительная отрасль будет ощущать, скорее всего, через пару лет - в 2022 году. Рынок всегда реагирует с опозданием.

- Немного подогрели рынок сельская ипотека и займы с господдержкой, - считает Илья Володько. - Однако их доля в общем объеме в Краснодарском крае была не столь велика. Отмечу, что все лимиты, например по сельской ипотеке, были выбраны в течение двух суток. Если эти меры поддержки продлят еще на год-два, то эффект от них, разумеется, будет виден.

Эксперт также отметил, что в строительной отрасли Краснодарского края за последние пять лет произошли качественные изменения. Первое - работа через эскроу-счета заставила уйти с рынка мелких застройщиков, и стало меньше сомнительных предложений. Второе. Как следствие, в Краснодаре значительно сократилось количество самостроев. В будущем это благотворно скажется на качестве застройки. Не последнюю роль сыграли и заявления краевых властей о комплексном освоении территорий.

- Словом, строительный рынок Кубани развивается, приспосабливается к требованиям рынка и власти, - резюмирует Илья Володько. - Ну а как скажется на отрасли уходящий 2020 год, повторюсь, мы сможем оценить лишь через год-два. В конце концов, спрос формирует рынок, состояние которого зависит от многих факторов. Например от уровня платежеспособности населения, привлекательности региона для жизни, цен на жилье...

Пять позитивных факторов

- Первый позитивный момент. Нацпроекты сегодня - это мощный драйвер не только для строительных компаний, которые могут пользоваться различными преференциями, поддержкой, но и для власти, - считает профессор доктор экономических наук Александр Полиди. - Ведь целевые показатели ввода жилья на Кубани очень амбициозные. А значит, их нужно достигать. Это важно краевой власти. Девелоперы же сегодня вынуждены работать более прозрачно, если хотят претендовать на поддержку, в том числе и финансовую.

Второй момент. В обществе зреет запрос на более качественное жилье. При этом на фоне снижения реальных доходов населения, которое происходит уже не первый и не пятый год, мы видим, что спрос на рынке только растет.

Третий. Большая часть деловой активности все-таки сосредоточена на первичном рынке. Последние год-два в эксплуатацию вводится все более качественное жилье, построенное по прогрессивным технологиям и с лучшим благоустройством. Это подогревает спрос на рынке.

Четвертый. У кубанской строительной отрасли есть потенциал. Краснодарскому краю, на мой взгляд, нужны свои проекты реновации. Это, считаю, один из лучших способов преобразования деградирующей среды в региональных городах. Вопрос лишь в том, какой механизм для этого будет избран. Уверен в том, что идея реновации сейчас витает в воздухе. Качество жизни в центральной части городов сегодня деградирует.

Пятый. Благодаря ипотеке с господдержкой и сельской ипотеке жилье на Кубани стало более доступным. Ведь уровень займов упал до 2,7 процента. Почти как в Европе. Но здесь есть обратная сторона медали. Доступные деньги опять же подогревают спрос. В результате повышаются цены.

Индивидуальное жилье - 1,615 миллиона квадратных метров. Рост к уровню прошлого года - 6,4 процента.

Многоквартирное жилье - 1,61 миллиона квадратных метров (94,3 процента к аналогичному периоду 2019 года).

Юрий САВИЧЕВ.

При содействии пресс-службы департамента строительства Краснодарского края.

[**http://gazetavk.ru?d=2020-12-12&r=8&s=28349**](http://gazetavk.ru/?d=2020-12-12&r=8&s=28349)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Краснодар (krasnodar.bezformata.com), Краснодар, 12 декабря 2020, Позитив рынка: как прошел год для строительной отрасли Кубани**](https://krasnodar.bezformata.com/listnews/god-dlya-stroitelnoy-otrasli/89612355/)

ТАСС, Москва, 11 декабря 2020

Хуснуллин прогнозирует рост цен на новостройки в 2021 году на уровне инфляции

Вице-премьер отметил, что в целом по стране в 2020 году стоимость жилья на первичном рынке выросла на 8%

МОСКВА, 11 декабря. /ТАСС/. Рост цен на квартиры в новостройках в РФ в 2021 году ожидается на уровне инфляции. Такое мнение выразил вице-премьер Марат Хуснуллин в интервью Наиле Аскер-заде в программе "Вести" на телеканале "Россия-1".

"Вы знаете, сказать, что цены будут еще выше, я думаю, что вот этот скачок произошел, дальше примерно где-то будет на уровне инфляции или чуть выше инфляции, но это по моим ощущениям", - сказал Хуснуллин.

Вице-премьер отметил, что в целом по стране в 2020 году стоимость жилья на первичном рынке выросла на 8%. Он добавил, что на рост цен повлияли переход строительной отрасли на проектное финансирование и механизм счетов эскроу, пандемия коронавируса, рост заработной платы работников на стройках из-за оттока мигрантов. А также валютные колебания и как следствие удорожание строительных материалов, так как от 10 до 25% в разных видах строительства занимает доля импортных материалов и оборудования.

Льготная ипотека на вторичном рынке

Хуснуллин сообщил, что Россия не готова к льготной ипотеке на вторичном рынке, экономического эффекта эта мера не даст.

"Я считаю, что пока мы ни экономически, ни организационно к этому не готовы, давайте пока будем поддерживать все-таки рынок первичного жилья. Ну а дальше будем смотреть, как будет развиваться в целом рынок ипотеки", - сказал он.

По его словам, на рынке новостроек льготная ипотека под 6,5% стимулирует спрос, а на вторичном рынке выигрывают только продавцы или перепродавцы квартир. "То есть экономического эффекта она такого не дает", - сказал он.

Ранее ВТБ заявил о том, что расширение госпрограммы по субсидированию процентных ставок по ипотеке на вторичный рынок жилья может спровоцировать новую волну роста цен на квартиры и не приведет к возврату госсубсидий в экономику. Согласно прогнозам ВТБ, в 2020 году каждая четвертая ипотека в России будет выдана в рамках госпрограммы по субсидированию процентной ставки. При этом продажи жилищных кредитов на рынке по итогам года должны вырасти до рекордных 3,6 трлн рублей.

Просроченные кредиты

Хуснуллин в интервью Аскер-заде на телеканале "Россия-24" сообщил, что доля просроченных ипотечных кредитов в России в общем объеме составляет 1,6%.

"Просроченных кредитов по ипотеке, где просрочка более 90 дней, всего 1,6%, а накопленных процентов сегодня в кредитном портфеле уже 9 трлн рублей, это колоссальные деньги. Это практически 8-9% ВВП", - сказал он.

Хуснуллин добавил, что в 2020 году в России также очень большой процент рефинансирования. "То есть люди с более дорогих процентных ставок уходят на дешевые", - сказал он, уточнив, что это положительный эффект стимулирования ипотеки на первичном рынке.

В среду заместитель генерального директора ДОМ.РФ Артем Федорко сообщал, что с начала 2020 года на территории РФ выдано более 1,5 млн ипотечных кредитов, тогда как за весь прошлый год было 1 млн 300 тыс. При этом ипотека в России стала гораздо доступнее, ставки снизились в среднем на 2,5% в 2020 году. Согласно данным Центробанка, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в октябре 2020 года, составила 7,3%.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/10237885**](https://tass.ru/nedvizhimost/10237885)

**Похожие сообщения:**

[**Finanz.ru, Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин прогнозирует рост цен на новостройки в 2021 году на уровне инфляции**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/khusnullin-prognoziruet-rost-cen-na-novostroyki-v-2021-godu-na-urovne-inflyacii-1029886268)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации (Закрытая лента), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин прогнозирует рост цен на новостройки в 2021 году на уровне инфляции**

**ТАСС # Единая лента (Закрытая лента), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин прогнозирует рост цен на новостройки в 2021 году на уровне инфляции**

[**https://www.mk.ru/economics/2020/12/11/zhile-v-rossii-podorozhalo-na-8.html**](https://www.mk.ru/economics/2020/12/11/zhile-v-rossii-podorozhalo-na-8.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 11 декабря 2020, Жилье в России подорожало на 8%**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242253939)

[**https://rusnext.ru/news/1607717228231696?utm\_source=rss**](https://rusnext.ru/news/1607717228231696?utm_source=rss)

[**Обзор.press (obzor.press), Москва, 12 декабря 2020, Хуснуллин заявил о подорожании жилья в РФ в среднем на 8%**](https://obzor.press/biznes/20201212109613)

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 12 декабря 2020, Федеральный чиновник объяснил, почему на квартиры подскочили цены**](https://voronej.bezformata.com/listnews/pochemu-na-kvartiri-podskochili-tceni/89612339/)

[**В курсе (v-kurse-voronezh.ru), Воронеж, 12 декабря 2020, Федеральный чиновник объяснил, почему на квартиры подскочили цены**](https://v-kurse-voronezh.ru/politika-novosti/80749)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 12 декабря 2020, Федеральный чиновник объяснил, почему на квартиры подскочили цены**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242255977)

[**Дело (delo-kira.ru), Воронеж, 11 декабря 2020, Хуснуллин заявил о подорожании жилья в РФ в среднем на 8%**](https://www.delo-kira.ru/hronika/709066-2020-12-11-22-07-18.html)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин заявил о подорожании жилья в РФ в среднем на 8%**](https://theworldnews.net/ru-news/khusnullin-zaiavil-o-podorozhanii-zhil-ia-v-rf-v-srednem-na-8)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин заявил о подорожании жилья в РФ в среднем на 8%**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242254389)

[**Новости Mail.ru, Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин заявил о подорожании жилья в РФ в среднем на 8%**](https://news.mail.ru/economics/44525401/)

[**MSN (msn.com), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин заявил о подорожании жилья в РФ в среднем на 8%**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%d1%85%d1%83%d1%81%d0%bd%d1%83%d0%bb%d0%bb%d0%b8%d0%bd-%d0%b7%d0%b0%d1%8f%d0%b2%d0%b8%d0%bb-%d0%be-%d0%bf%d0%be%d0%b4%d0%be%d1%80%d0%be%d0%b6%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b8-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d1%8c%d1%8f-%d0%b2-%d1%80%d1%84-%d0%b2-%d1%81%d1%80%d0%b5%d0%b4%d0%bd%d0%b5%d0%bc-%d0%bd%d0%b0-8percent/ar-BB1bR3Fe)

[**https://news.ru/economics/husnullin-rost-cen-na-novostrojki-v-2021-godu-budet-na-urovne-inflyacii/**](https://news.ru/economics/husnullin-rost-cen-na-novostrojki-v-2021-godu-budet-na-urovne-inflyacii/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин: рост цен на новостройки в 2021 году будет на уровне инфляции**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242253468)

[**https://rg.ru/2020/12/11/husnullin-ceny-na-zhile-budut-rasti-na-urovne-infliacii.html**](https://rg.ru/2020/12/11/husnullin-ceny-na-zhile-budut-rasti-na-urovne-infliacii.html)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин: Цены на жилье будут расти на уровне инфляции**](https://theworldnews.net/ru-news/khusnullin-tseny-na-zhil-e-budut-rasti-na-urovne-infliatsii)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин: Цены на жилье будут расти на уровне инфляции**](https://finance.rambler.ru/realty/45406448-husnullin-tseny-na-zhile-budut-rasti-na-urovne-inflyatsii/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин: Цены на жилье будут расти на уровне инфляции**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242252026)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 11 декабря 2020, Хуснуллин: Цены на жилье будут расти на уровне инфляции**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/4773cd9473abf5c0c5e362298de85a0255e0f30e)

[**https://www.irn.ru/news/138893.html**](https://www.irn.ru/news/138893.html)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 14 декабря 2020, Хуснуллин: в этом году жилье в России подорожало в среднем на 8%**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=123580&date=14.12.2020)

[**https://domostroyrf.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/vice-premer-nazval-prichiny-rezkogo-podorozhaniya-zhilya-v-rossii**](https://domostroyrf.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/vice-premer-nazval-prichiny-rezkogo-podorozhaniya-zhilya-v-rossii)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 декабря 2020, Вице-премьер назвал причины резкого подорожания жилья в РоссииРФ**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242333759)

[**https://journal.n1.ru/articles/v-kabmine-rasskazali-naskolko-v-rossii-podorozhalo-zhile-v-2020-m-godu/**](https://journal.n1.ru/articles/v-kabmine-rasskazali-naskolko-v-rossii-podorozhalo-zhile-v-2020-m-godu/)

[**https://www.restate.ru/material/husnullin-rezkogo-rosta-cen-na-zhile-bolshe-ne-budet-173350.html**](https://www.restate.ru/material/husnullin-rezkogo-rosta-cen-na-zhile-bolshe-ne-budet-173350.html)

[**http://rosinvest.com/novosti/1426001**](http://rosinvest.com/novosti/1426001)

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 14 декабря 2020, Цены на жилье в России выросли в этом году в среднем на 8% - Хуснуллин**](https://moskva.bezformata.com/listnews/tceni-na-zhile-v-rossii-virosli/89666549/)

[**MosDay.ru, Москва, 14 декабря 2020, Цены на жилье в России выросли в этом году в среднем на 8% - Хуснуллин**](http://mosday.ru/news/item.php?2819933)

[**Московская перспектива (mperspektiva.ru), Москва, 14 декабря 2020, Цены на жилье в России выросли в этом году в среднем на 8% - Хуснуллин**](https://www.mperspektiva.ru/topics/tseny-na-zhile-v-rossii-vyrosli-v-etom-godu-v-srednem-na-8-khusnullin/)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 14 декабря 2020, Экономика. Цены на жилье в России выросли в этом году в среднем на 8% - Хуснуллин**](https://cmpro.ru/rus/catalog/ekonomika/novosti_rinka/ekonomika._tseni_na_zhil_e_v_rossii_virosli_v_etom_godu_v_srednem_na_8_procentov__husnullin.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 14 декабря 2020, Экономика. Цены на жилье в России выросли в этом году в среднем на 8% - Хуснуллин**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242314708)

Телеканал 360 (360tv.ru), Красногорск, 11 декабря 2020

Более 14,5 тысячи дольщиков получили ключи от квартир в Подмосковье с начала года

Авторы: Кононова Елена, Собкалова Алена, Уткина Юлия

В Подмосковье продолжают восстанавливать права обманутых дольщиков. С начала года более 14,5 тысячи человек получили ключи от своих квартир.

Дольщики ЖК "Олимпийский" в Чехове ждали свои ключи больше пяти лет. Сдать дома должны были два года назад. И только сейчас более 80 дольщиков получили свои квартиры.

А в Балашихе сдали долгострой в ЖК "МАРЗ". К проектированию домов здесь приступили еще в 2006 году. Потом начали продавать квартиры - и дальше все пошло по плохому сценарию: банкротство, возведение двух корпусов приостановили. 247 человек ждали своих квартир с 2013 года.

Дольщики писали письма в администрацию, общались с губернатором. Власти региона помогли разобраться, и строительство возобновилось. Теперь дольщики празднуют новоселье.

"Для нас важно и то, что все дольщики очень инициативные. Они создают инициативные группы, они работают вместе с нами, где-то, где мы, может быть, чего-то не видим, нам доносят", - отметила Инна Федотова, министр жилищной политики Московской области.

В начале следующего года ключи получат и остальные жильцы ЖК "МАРЗ". Еще три года назад проблема обманутых дольщиков в Балашихе стояла остро. Почти шесть тысяч семей остались без квартир из-за банкротства застройщиков. Теперь округ выходит из красной зоны - в начале следующего года должен быть введен в эксплуатацию пятый корпус ЖК "МАРЗ", следом за ним "Салтыковка-Престиж" - небольшие дома в одном из микрорайонов. На этом на проблеме дольщиков в округе будет поставлена точка.

Счастливыми новоселами в этом году стали и дольщики из Мытищ. ЖК "Пироговская ривьера" - как город в городе, огромный комплекс, который начали строить в 2014-м. Семьи, которые получают ключи от квартир накануне Нового года, ждали их лишние два года.

В 2021 году застройщик обещает войти в колею и достроить остальные дома в этом жилом комплексе.

"В этом году мы вручили уже 14,5 тысячи ключей. Это достаточно большие победы для нас. Надеемся, что в этом году мы завершим и перевыполним план, который брали на себя и который нам поручал Андрей Юрьевич Воробьев", - подчеркнула министр.

В Подмосковье все еще остаются люди, которые ждут свои квартиры. Но если посмотреть на динамику восстановления прав дольщиков, становится очевидно - проблема решается. Наступит день, когда понятие "обманутый дольщик" останется в прошлом. Ведь новые застройщики уже перешли на систему эскроу-счетов. Они не получают средства напрямую - деньги зачисляются на банковский счет, а финансирование строительства проходит за счет кредитов.

[**https://360tv.ru/news/mosobl/bolee-145-tysjachi-dolschikov-poluchili-kljuchi-ot-kvartir-v-podmoskove-s-nachala-goda/**](https://360tv.ru/news/mosobl/bolee-145-tysjachi-dolschikov-poluchili-kljuchi-ot-kvartir-v-podmoskove-s-nachala-goda/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Подмосковье (podmoskovye.bezformata.com), Красногорск, 12 декабря 2020, Более 14,5 тысячи дольщиков получили ключи от квартир в Подмосковье с начала года**](https://reutov.bezformata.com/listnews/dolshikov-poluchili-klyuchi-ot-kvartir/89620173/)

[**Реутовское ИА (in-reutov.ru), Реутов, 12 декабря 2020, Более 14,5 тысячи дольщиков получили ключи от квартир в Подмосковье с начала года**](http://in-reutov.ru/novosti/guberniya/bolee-14-5-tysyachi-dolshchikov-poluchili-klyuchi-ot-kvartir-v-podmoskove-s-nachala-goda)

[**БезФормата Подмосковье (podmoskovye.bezformata.com), Красногорск, 11 декабря 2020, Более 14,5 тысячи дольщиков получили ключи от квартир в Подмосковье с начала года**](https://podmoskovye.bezformata.com/listnews/dolshikov-poluchili-klyuchi-ot-kvartir/89610572/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 11 декабря 2020, Более 14,5 тысячи дольщиков получили ключи от квартир в Подмосковье с начала года**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242251299)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 11 декабря 2020, Более 14,5 тысячи дольщиков получили ключи от квартир в Подмосковье с начала года**](https://news-life.pro/msk-obl/268769172/)

[**MosDay.ru, Москва, 11 декабря 2020, Более 14,5 тысячи дольщиков получили ключи от квартир в Подмосковье с начала года**](http://mosday.ru/news/item.php?2816397)

[**https://www.gazeta.ru/social/news/2020/12/14/n\_15358699.shtml**](https://www.gazeta.ru/social/news/2020/12/14/n_15358699.shtml)

Novostroy-M.ru, Москва, 11 декабря 2020

"Спрос будет удерживаться на высоком уровне, а цены продолжат расти"

Рынок новостроек в 2020 году пережил множество потрясений: пандемию коронавируса, в связи с которой девелоперы были вынуждены в максимально сжатые сроки переходить в онлайн-формат, падение рубля, снижение доходов населения и риск того, что продажи уже не выйдут на прежний уровень. Однако в итоге отрасль приспособилась к новым условиям, а госпрограмма льготной ипотеки подняла волну повышенного спроса. Чему пришлось научиться застройщикам в нелегком 2020-м, принес ли этот год хоть что-то позитивное, каким теперь будет первичный рынок Москвы - об этом специально для Новострой-М рассказал Бабюр Дикер, генеральный директор Wainbridge в России.

Для строительной отрасли 2020 год запомнится в первую очередь чередой вызовов, которые требовали от девелоперов быстрых решений и максимальной адаптивности. Причем гибкость требовалась не только в стратегии ценообразования и взаимодействия с клиентами и подрядчиками. Руководители компаний оперативно перераспределяли бюджеты и настраивали удаленные рабочие процессы. В офисах продаж строго следили за соблюдением всех санитарных норм: дезинфекция помещения, ношение масок и изменение температуры у сотрудников.

Covid-19

Многие девелоперы разрабатывали механизмы для дистанционных продаж и до эпидемии, однако острой потребности в этом не было - люди могли свободно приехать в офис продаж, чтобы выбрать квартиру. Covid-19, пришедший в начале года, сильно ограничил людей в передвижении, тем самым потребовав от девелоперов активного внедрения в цепочку продаж определенных онлайн-сервисов и инструментов: 3D-туры, видео-экскурсии, VR/AR-проекты.

В электронный формат отдельными участниками рынка были переведены некоторые этапы заключения сделки. Например, регистрация договоров, оплата и подписание отдельных документов. Застройщики стали в срочном порядке настраивать онлайн-каналы коммуникации с клиентами: прямые эфиры в социальных сетях, телеграм-каналы, влоги на видео-хостингах и др.

Поддержка государства

На фоне всеобщего хаоса, связанного с эпидемиологической обстановкой и девальвацией рубля, рынок новостроек выглядел достаточно живым. В первую очередь "на руку" сыграла льготная ипотечная программа - государство оперативно разработало программу поддержки как для застройщиков, так и для самих покупателей.

Благодаря сниженной ипотечной ставке возможность купить квартиру открылась огромному количеству новых клиентов. Это спровоцировало ажиотаж на рынке, он в свою очередь - спрос и большие объемы продаж, и как результат - заметный скачок в ценах.

Колоссальный рост цен

Ажиотажный спрос вызвал значительное увеличение стоимости квадратного метра в московских новостройках. Так, аналитики компании "Метриум" утверждают, что в массовом сегменте средняя стоимость квадратного метра с начала года увеличилась на 16% и составила рекордные 200 тыс. рублей. Новостройки бизнес-класса подорожали на 14% - до 276 тыс. рублей.

В премиум и элитном классах квартиры и апартаменты выросли в цене на 6% и 3% соответственно. К концу 2020 года цены на новостройки в Москве выросли настолько, что практически полностью нивелировали разницу в ипотечных ставках в до- и постковидные времена.

Кроме ажиотажного спроса на рост цен повлиял и дефицит жилья на первичном рынке. Переход на эскроу-счета в 2019 году заставил девелоперов временно приостановить вывод новых проектов - компании заняли выжидательные позиции, чтобы немного понаблюдать за тем, как будут развиваться события.

В связи с этим на рынке образовалась нехватка проектов комфорт-класса, находящихся в средней стадии готовности и продающихся по ДДУ. Так совокупность нескольких факторов: сниженная ипотечная ставка, высокий спрос и вымывание предложения подстегнули рост цен.

В Москве зарегистрировано рекордное количество сделок с использованием эскроу-счетов

Система эскроу-счетов работает с лета 2019 года, но только в ноябре этого года количество сделок, заключенных по этой схеме, впервые превысило число сделок без использования эскроу-счетов.

Из этого можно сделать вывод, что проекты, реализующиеся по прежним правилам, начали вымываться с рынка - и совсем скоро все девелоперские проекты начнут продаваться по схеме эскроу.

Изменение размера платы за изменение ВРИ (вида разрешенного использования) и арендной платы за городскую землю

В ноябре уходящего года Правительством Москвы было принято Постановление от 19.11.2020 г. №2019-ПП. Документ регламентирует введение в формулу расчета платы за изменение ВРИ коэффициента месторасположения земельного участка, в результате которого плата возросла.

Также путем изменения формулы расчета был увеличен размер арендной платы за земельные участки, принадлежащие городу и предоставленные для целей строительства.

Выводы

Осенью 2020 года Правительство Москвы приняло решение продлить ипотечную программу с господдержкой до лета 2021 года. Это означает, что спрос будет удерживаться на высоком уровне, а цены продолжат расти.

Однако можно быть уверенными, что Covid-19 принес нам не только высокие цены на новостройки. Стоит отметить, что и сам продукт значительно изменился за этот год.

Многие девелоперы поменяли свой подход как к созданию продукта, так и процессу продаж: пересмотрели планировочные решения, состав инфраструктуры своих жилых комплексов, значительно "прокачали" точки соприкосновения с клиентами в схеме продаж и стали более открытыми для коммуникации в онлайн-пространстве. Одним словом, карантин стал триггером для роста качества продукта и его презентации.

Автор: Ольга Фомина

[**https://www.novostroy-m.ru/intervyu/spros\_budet\_uderjivatsya\_na**](https://www.novostroy-m.ru/intervyu/spros_budet_uderjivatsya_na)

Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 11 декабря 2020

Кризис создал условия для развития строительной отрасли Воронежской области

Автор: Грачева Кристина

Воронеж. 11.12.2020. ABIREG.RU - Аналитика - 2020 год стал проблемным для жилого строительства по всей России. Еще в середине года Росстат сообщал, что жилищное строительство стало единственным сектором экономики, показавшим снижение объемов. За девять месяцев в стране ввели 52 млн кв. м недвижимости, что на 5,6% ниже прошлогоднего показателя. В Воронежской области за три квартала было введено в эксплуатацию 828,9 тыс. кв. м жилья, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на целых 33%. Но в правительстве области настроены оптимистично. О том, какие инструменты имеются в руках у региональной власти для решения жилищных вопросов и насколько успешно Воронежская область с ними справляется, - в аналитическом материале "Абирега".

На темпы жилищного строительства в каждом регионе и в целом по стране влияют два серьезных инструмента: ипотечная ставка кредитования и наличие социально-жилищных программ. С помощью этих инструментов государство намерено решить основные жилищные вопросы и в Воронежской области.

Проекты, призванные помогать

В портфеле региональных и федеральных проектов каждый третий относится к развитию территорий и жилищному строительству: "Жилье и городская среда", "Благоустройство территорий муниципальных образований Воронежской области", "Комплексное развитие моногородов области".

Реализуемый в России нацпроект "Жилье и городская среда" призван помочь россиянам улучшить свои жилищные условия, обеспечить доступным жильем семьи со средним достатком и молодые семьи, сделать строительную отрасль современной, а города и области - красивыми и комфортными, избавив их от аварийных домов. На реализацию проекта в Воронежской области в 2020 году из государственного бюджета было выделено почти 2 млрд рублей. Из них 1,5 млрд рублей - это деньги федерального бюджета, 456,3 млн рублей - из областной казны, еще 19 млн рублей взяты из муниципальных средств.

На рынок повлияла также всероссийская программа льготного ипотечного кредитования. Впервые в современной истории РФ мы можем наблюдать самое большое снижение кредитной ставки - до 6,5%. Программа в регионах России распространяется на жилищные займы до 3 млн рублей. За такую сумму в Воронеже можно приобрести 55-метровую двухкомнатную квартиру (при расчете по средней стоимости).

Ставка на молодых и семейных

В первую очередь государство нацелено помочь молодым семьям. Для этого была создана государственная программа "Обеспечение жильем молодых семей", согласно которой государство выплачивает почти треть (30-35%) среднерыночной стоимости жилья на его приобретение. На такую социальную выплату может претендовать нуждающаяся в жилом помещении молодая семья, возраст каждого из супругов которой не превышает 35 лет. При этом имеющихся средств семьи должно хватить на оплату оставшейся стоимости жилого помещения, ну или доходы должны позволять получить кредит. За 2 года реализации программы финансовая помощь 1,2 тыс. молодым семьям составила 609,6 млн рублей (порядка 500 тыс. рублей на семью).

На дополнительные 450 тыс. рублей могут претендовать многодетные молодые семьи с тремя и более детьми. Эти средства могут быть использованы для частичного досрочного погашения ипотеки.

Кризис привел к повышению качества работы

На особом контроле воронежских властей стоит ситуация с обеспечением квартирами детей-сирот. В 2020 году на эти цели, с учетом федерального финансирования, направлено более 640 млн рублей, в том числе 525 млн рублей - из областного бюджета. За эти средства департамент социальной защиты приобрел 377 квартир в Воронеже, а также в Рамонском, Семилукском, Хохольском, Новоусманском и Каширском районах.

Стоит отметить, что впервые за несколько лет удалось остановить рост очереди сирот на жилье. Об этом заявил на одном из совещаний губернатор Воронежской области Александр Гусев. "Что важно, в кризис у направления мы не срезали денег, а наоборот, добавили. Также мы готовы платить застройщикам больше, чем того требуют нормативы Минстроя. Ведь речь идет о людях, которым реально нужна помощь", - добавил глава региона.

Меняем старое на новое

На помощь от государства могут и рассчитывать жители аварийных домов. Благодаря нацпроекту "Жилье и городская среда" удастся переселить порядка 2,5 тыс. жителей аварийных домов в Воронеже, Семилуках, Каменском, Грибановском и Новоживотинном. На его семилетнюю реализацию, с 2019 по 2025 год включительно, для региона предусмотрели 1,35 млрд рублей: 1,32 млрд рублей будут выделены из средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, а региональное софинансирование составит 27,5 млн рублей.

Аварийные дома, не попавшие в программу, будут расселяться за счет средств из областного и местных бюджетов. Для этого в 2018 году правительством Воронежской области была утверждена государственная программа "Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения Воронежской области". С 2018 года переселено более 1,5 тыс. человек из 706 помещений площадью 21,5 тыс. кв. м, из них в текущем году было переселено 323 человека. Расселение продолжится и в 2021 году по мере выделения денежных средств из областного бюджета.

Реновация заброшенных и промышленных территорий

Для увеличения жилищного фонда в области ведется не только освоение новых земельных участков, но и работы по реновации заброшенных кварталов и промышленных территорий. На сегодня в Воронеже реализуются три таких проекта. Один из них ведется на территории бывшего завода "Воронежсельмаш". Там, на земельном участке площадью 13 га, возводится ЖК "Современник" от ДСК с общей площадью строительства жилья 429 тыс. кв. м. На территории в 5 га бывших мебельной и макаронной фабрик ДСК ведет освоение земли под ЖК "Европейский"; общая площадь строительства жилья составит 354 тыс. кв. м. Еще один ЖК от "Аксиомы" - "Высота" - строится на территории бывшей птицефабрики на улице Краснознаменная. В настоящее время уже введен в эксплуатацию встроенно-пристроенный детский сад на 100 мест.

К слову, Воронежская область не пошла по сценарию Москвы. В столице под реновацию в большей степени попали старые, но еще заселенные пятиэтажки. Воронежская область сделала упор на бывшие промзоны.

В пользу реновации старых промзон высказался главный эксперт аналитического центра ЦИАН Алексей Попов: "Московская реновация увязана с развитием рынка жилья, хотя ее экономическая целесообразность до конца неочевидна. Земельные участки, на которых сейчас находятся пятиэтажки, могут быть использованы под коммерческое жилищное строительство, а реновационные дома можно строить в том же районе, но на месте бывшей промышленной зоны или вне сложившихся кварталов".

Аналогичной позиции придерживаются и воронежские эксперты. Коммерческий директор агентства недвижимости "Трансферт" Галина Колокольникова утверждает: "Расселение старых хрущевок - достаточно трудоемкий и длительный процесс. С собственниками промзон проще договориться о предоставлении альтернативной земли. На одно предприятие приходятся, как правило, 1-2 собственника. Это легче, чем расселить даже малоквартирный дом".

Сегодня общая тенденция направлена на перевод предприятий за город. Если раньше все они находились в зоне пешей доступности для рабочих и размещались в центре города, то сейчас почти в каждой семье есть машина, хорошо развита транспортная сеть - на работу можно поехать в любую точку. "Земли промышленных объектов в центре города представляют собой ценный резерв для обновления города, строительства новых территорий. Это достаточно дорогие земли, которые нужно застраивать красивыми жилыми зданиями. Жилье в центре города пользуется спросом, и это очень выгодно для воронежских застройщиков. Примеров таких ярких проектов очень много, например Воронеж-Сити, который очень украсит город вместо заводских зданий", - считает Галина Колокольникова.

Казалось бы, следует закономерный вопрос: повлияет ли реновация заброшенных и промышленных территорий на ценообразование в пользу покупателей? Увы, нет. "Революционного влияния на цены и рынок в целом реализация такой программы не оказывает, поскольку не сильно влияет на изменение спроса на рынке", - комментирует основатель международного агентства недвижимости "Этажи" Ильдар Хусаинов.

Развитие сельских территорий

В планах у регионального правительства улучшить комфорт не только городской среды. На развитие сельских территорий Воронежской области выделили 1,4 млрд рублей в одном только 2020 году. Столь же решительно команда Гусева будет действовать и дальше. Средства позволят обеспечить сельчан доступным и комфортным жильем, развить сельскую инфраструктуру, в том числе проложить новые автодороги, а также обеспечить местных жителей рабочими местами за счет введения в работу новых предприятий. В программе развития больше 1,7 тыс. поселков, хуторов и сел. Вопрос стоит на личном контроле губернатора.

Предположительно, это позволит не только удержать в пригороде местных жителей, но и подвигнуть горожан к переезду за город. Доступные условия на покупку жилья, развитая инфраструктура, регулярный транспорт в город - подобные результаты мы уже можем заметить на примере сел Ямное и Новая Усмань, поселка Рамонь. Стоит отметить, что их неоспоримый плюс, безусловно, еще и в непосредственной близости к городу.

Имущественная безопасность - залог развития

Новая модель финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов начала функционировать только в июле прошлого года. Но уже в этом году Воронежская область оказалась на третьем месте в России по количеству использования счетов эскроу при покупке жилья.

Очевидно, что многочисленные инциденты с обманутыми дольщиками уже не повторятся. И это почувствовали люди. Количество договоров долевого участия в строительстве с использованием эскроу-счетов за последний год возросло в восемь раз. Можно с уверенностью сказать, что интерес жителей к долевому строительству сохранился и на сегодня он достаточно высок. Во многом это связано с уровнем доверия к новой системе финансирования. Не будем исключать и тот факт, что на сегодняшний день растет количество достойных предложений на рынке жилья.

Стремление не сбавлять обороты и наращивать темпы строительства, согласно установленным планам, обусловлено важной ролью строительной отрасли в экономике региона. Это часто отмечает в своих выступлениях и губернатор Воронежской области Александр Гусев. "Строительная отрасль дает мультипликативный эффект и тянет за собой еще ряд отраслей: транспорт, промышленность и производство стройматериалов. Существенную долю занимает жилищное строительство. Поэтому внимание к строительной отрасли очень высокое", - высказался глава области на одном из совещаний по вопросам жилищного строительства.

Стоит отметить, что такая устремленность приносит свои плоды: по уровню объема ввода общей площади жилья Воронежская область на протяжении последних восьми лет занимает третье место среди субъектов ЦФО, уступая лишь Москве и Московской области. В рейтинге субъектов РФ по итогам 2019 года Воронежская область заняла 11-е место; тогда ввод жилья составил 1,8 млн кв. м. В 2020 году на территории области запланировано ввести не менее 1,7 млн кв. м жилья. Так будут ли выполнены целевые показатели?

Зампредседателя правительства Воронежской области Сергей Честикин в своем недавнем интервью "Абирегу" уверенно заявил, что темпы строительства жилья восстанавливаются и ожидается, что к концу года объем жилищного строительства достигнет 1,8 млн кв. м, сравнявшись с прошлогодним показателем. Все целевые показатели по государственным и национальным программам в жилом секторе, уверяют в областном правительстве, также будут выполнены в полном объеме.

[**https://abireg.ru/newsitem/85279/**](https://abireg.ru/newsitem/85279/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 11 декабря 2020, Кризис создал условия для развития строительной отрасли Воронежской области**](https://voronej.bezformata.com/listnews/stroitelnoy-otrasli-voronezhskoy-oblasti/89610133/)

[**Словости (slovosti.ru), Воронеж, 11 декабря 2020, Кризис создал условия для развития строительной отрасли Воронежской области**](https://slovosti.ru/voronezh/business/316103/)

[**Gorodskoyportal.ru/voronezh, Воронеж, 11 декабря 2020, Кризис создал условия для развития строительной отрасли Воронежской области**](http://gorodskoyportal.ru/voronezh/news/biz/66476154/)

Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 11 декабря 2020

Системное решение задачи. Власти Кубани - о проблеме обманутых дольщиков

Автор: Нечаев Павел

Еще с конца "нулевых" годов за Краснодарским краем прочно закрепилось звание "Столица обманутых дольщиков". В 2015 году ситуация на рынке долевого строительства была одной из самых сложных в стране. Больше года краевым властям потребовалось на то, чтобы взять эти процессы под контроль, проанализировать положение вещей, чтобы затем выработать комплекс мер по выводу строительной жилищной сферы из кризиса. О том, как обстоят дела в этой сфере сейчас, "АиФ" рассказал первый заместитель губернатора Краснодарского края Андрей Алексеенко.

Сняли с себя ярлык

- Андрей Анатольевич, как Кубань - один из лидеров в РФ по строительству жилья - борется с долгостроями? Когда край, наконец, сможет уйти от такого понятия, как "обманутые дольщики"?

- До конца 2023 года мы должны полностью решить проблему обманутых дольщиков. Эту задачу поставили президент Владимир Путин и губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев. Нам уже удалось сделать эту работу внятной и системной. Это позволило сначала практически полностью очистить строительную отрасль края от аферистов и мошенников. А затем начать исправлять все то, что они натворили за годы, а порой и десятилетия своей деятельности.

За пять лет в крае создали мощную базу для работы с дольщиками. Проводим совещания межведомственных комиссий теперь в каждом муниципалитете. Выделяем субсидии из регионального бюджета. Кроме того, на Кубани создан Фонд по защите прав граждан - участников долевого строительства. Помогает в работе и краевой закон, по которому инвесторы могут получать участки, если берутся за достройку проблемных зданий. Все это уже позволило Краснодарскому краю из отстающих в этом вопросе превратиться в регион, опыт которого берут за основу другие субъекты страны. За последние пять лет введено в эксплуатацию более 200 проблемных домов. Это 41 тысяча квартир. Наша задача - сделать так, чтобы до конца 2021 года на территории края не осталось ни одного долгостроя, по которому не будет вестись конкретная работа с понятными сроками ее завершения.

- Сколько сейчас в крае проблемных домов. Какая работа по ним ведется?

- Сегодня в регионе около 260 домов (40 тысяч квартир) с отставанием по срокам строительства. Ситуацию по каждому объекту держим на контроле. У нас есть четкий алгоритм завершения по каждому дому - в 2020 году в общей сложности из Единого реестра проблемных объектов исключим 119 объектов, в 2021 - еще 64. Мы активно работаем с федеральным Фондом защиты прав дольщиков. Уже сейчас приняты ключевые решения по 42 инвестиционно непривлекательным долгостроям. Их будут либо достраивать за счет средств федерального и краевого бюджетов, либо выплачивать компенсации. В ближайшее время планируем заключить соглашение еще по 23 долгостоям. Чтобы ускорить процесс, по поручению губернатора, край создал государственную строительную компанию. В октябре она приступила к завершению восьми жилых комплексов в Краснодаре - а это значит, что около тысячи дольщиков с 2021 по 2023 год получат свои законные квартиры. А ведь есть и другие механизмы работы с дольщиками, о которых я сказал ранее.

Понятный механизм для ЖСК

- В течение 2020 года в нормативно-правовую базу РФ внесли целый ряд изменений, благодаря которым пайщики ЖСК, пострадавшие от недобросовестных застройщиков, могут рассчитывать на господдержку. Расскажите, как эти меры будут реализованы в Краснодарском крае?

- Так же, как и во всей стране. Есть четкие разъяснения от Минстроя России, каким критериям должен соответствовать жилищно-строительный кооператив, чтобы его включили в реестр проблемных объектов. Если дом в этот реестр попадает, то пайщики могут рассчитывать на все меры поддержки от государства. Здесь может быть три варианта, как и в ситуации с обманутыми дольщиками. Во-первых, поиск инвестора в рамках краевого закона КЗ-3792, если объект имеет инвестиционную привлекательность. Если ее нет, пайщики получат компенсации. Либо дома достроят с привлечением бюджетных средств. Второй и третий варианты - это работа регионального Фонда.

- Каким критериям должен соответствовать ЖСК, чтобы попасть в реестр проблемных объектов?

- Прежде всего, объект не может быть самостроем. У жилищно-строительного кооператива должны быть все разрешительные документы на стройку. Земля, на которой возводится объект, должна находиться в собственности либо в аренде у ЖСК, а не у частного лица. И еще одно непременное условие - застройщик должен быть признан банкротом.

- Сколько сейчас объектов, которые отвечают этим критериям, о каком количестве пайщиков идет речь?

- Полностью соответствуют им четыре жилищно-строительных кооператива. Три из них находятся в Краснодаре: ЖСК "Сити" - это 84 квартиры, ЖСК "Черкасский" - 20-этажный дом на 288 квартир и 9-этажный дом ЖСК "Кубанские просторы - 1". Еще один многоквартирный дом - ЖСК "Юг-Строй" - в Тихорецком районе. Всего это около 600 пайщиков. В единый реестр проблемных объектов эти ЖСК мы рассчитываем включить уже в январе следующего года. По каждому разработаем прозрачный, понятный механизм решения проблемы. Либо их дома будут достроены, либо они получат положенные компенсационные выплаты.

- А сколько всего ЖСК строятся с нарушением сроков и нет ли у вас опасений, что многие начнут искусственно проводить процедуру банкротства, чтобы получить господдержку?

- Безусловно, такой риск есть. И мы четко должны понимать, что это было не преднамеренное банкротство. Будет проводиться вся необходимая проверка хозяйственной деятельности юридического лица, чтобы предотвратить все попытки недобросовестных застройщиков завершить строительство за счет бюджетных средств. Если говорить об общих цифрах, то всего крае 54 жилищно-строительных кооператива строятся с наличием разрешительной документации. Но, повторюсь, критериями для включения в ЕРПО на сегодня соответствуют только четыре ЖСК, находящиеся в банкротстве.

"Семь раз отмерь..."

- Дайте, пожалуйста, совет тем, кто планирует приобретать недвижимость в Краснодарском крае. На что следует обращать внимание, чтобы не пополнить ряды обманутых дольщиков?

- Во-первых, доверять можно тем застройщикам, которые работают с привлечением финансирования уполномоченных банков и открывают эскроу-счета. Эта мера позволяет сделать процедуру долевого строительства полностью безопасной. Во-вторых, всегда нужно требовать у застройщика разрешительную документацию. Если сами покупатели не очень хорошо разбираются в данном вопросе, то лучше прибегнуть к помощи юристов, обратиться за консультацией в государственные органы, которые обязаны помочь. Если вам обещают что-то решить "потом через суд" - сразу отказывайтесь. Будьте максимально осторожны и внимательны - вы планируете сделать очень серьезное вложение денег. И тут лучше действовать по принципу "семь раз отмерь - один раз отрежь".

Вся необходимая информация есть на сайтах краевого Департамента стройнадзора и регионального Фонда. Не бойтесь лишний раз позвонить и задать вопрос. Лучше разобраться во всем до того, как отдать деньги.

Первый заместитель губернатора Краснодарского края Андрей Алексеенко.

[**https://aif.ru/realty/utilities/sistemnoe\_reshenie\_zadachi\_vlasti\_kubani\_o\_probleme\_obmanutyh\_dolshchikov**](https://aif.ru/realty/utilities/sistemnoe_reshenie_zadachi_vlasti_kubani_o_probleme_obmanutyh_dolshchikov)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 11 декабря 2020, Системное решение задачи. Власти Кубани - о проблеме обманутых дольщиков**](https://news-life.pro/kuban/268736391/)

[**Gorodskoyportal.ru/kavmin, Пятигорск, 11 декабря 2020, Системное решение задачи. Власти Кубани - о проблеме обманутых дольщиков**](http://gorodskoyportal.ru/news/russia/66472640/)

[**RU24.pro, Москва, 11 декабря 2020, Системное решение задачи. Власти Кубани - о проблеме обманутых дольщиков**](https://ru24.pro/268736391/)

[**Russia24.pro, Москва, 11 декабря 2020, Системное решение задачи. Власти Кубани - о проблеме обманутых дольщиков**](https://russia24.pro/kuban/268736391/)

ИА Полит 74 (polit74.ru), Челябинск, 11 декабря 2020

Челябинцы получили 61 миллиард рублей в качестве льготной ипотеки

Министр строительства и инфраструктуры Челябинской области Виктор Тупикин рассказал о том, с какими сложностями столкнулась строительная отрасль и что помогло ей в трудный период.

Льготная ипотека поддержала спрос россиян на жилье. Фото Вячеслава Шишкоедова (из архива "Южноуральской панорамы")

Сегодня, 11 декабря, на пресс-конференции, организованной медиахолдингом "Гранада Пресс", глава регионального Минстроя Виктор Тупикин напомнил, что в конце марта - начале апреля строительная деятельность по всей Челябинской области была приостановлена. Однако достаточно быстро удалось определить ту часть строительных предприятий, которые могут работать при выполнении соответствующих ситуации условий. Позже этот список компаний был расширен, и отрасль вернулась в прежнее русло. Но проблем избежать не удалось.

- В части поставок, транспортной логистики из соседних регионов были сдвинуты сроки, срывались графики у строительных компаний, - отметил Виктор Тупикин. - Строительные компании учились переходить на удаленный режим работы, в связи с чем произошло некоторое понижение производительности труда.

Также министр сообщил, что в связи с переходом на проектное финансирование уменьшилось количество застройщиков, что предполагалось еще на этапе прогнозирования. С этим связано и снижение темпов строительства. На сегодняшний день с начала года сдано 1 миллион 200 тысяч квадратных метров жилья. По сравнению с прошлым годом показатель улучшился на 107%.

Хорошо зарекомендовала себя льготная ипотека. По словам главы строительного ведомства, среди южноуральцев эта мера поддержки получила большую популярностью.

- Программа льготной ипотеки работает интенсивно и качественно, - считает Виктор Тупикин. - Процентная ставка за 9 месяцев уменьшилась с 9,18 % до 7,53% - это значительное снижение произошло во многом за счет льготной ипотеки. Мы отметили рост и количества оформленных ипотечных кредитов - больше 37 тысяч ипотечных кредитов было оформлено на сумму 61 миллиард рублей.

[**https://polit74.ru/society/chelyabintsy\_poluchili\_61\_milliard\_rubley\_v\_kachestve\_lgotnoy\_ipoteki/**](https://polit74.ru/society/chelyabintsy_poluchili_61_milliard_rubley_v_kachestve_lgotnoy_ipoteki/)

Саморегулирование (sroportal.ru), Москва, 11 декабря 2020

У общественников Минстроя есть предложения по развитию ИЖС

Комиссия по вопросам ИЖС Общественного совета, действующего при Минстрое, выдвинула ряд предложений, которые ускорят развитие комплексного индустриального строительства индивидуальных жилых домов. Среди них - разработка программы развития ИЖС, которой наряду с объектами индустриального строительства будут предусмотрены мало- и среднеэтажные жилые дома, а также необходимые инженерные и социальные объекты.

Эксперты Общественного совета считают, что для реализации этой программы необходимо создать специальные структуры государственного или муниципальных заказчиков для формирования площадок под комплексную застройку и обеспечение их всей инженерной инфраструктурой.

"Мы планируем обратиться в Минстрой России с предложением о необходимости ускорения принятия федеральной программы развития ИЖС, которая предусмотрит все меры поддержки аналогично тем, что приняты для индустриального многоквартирного жилищного строительства, включая низкомаржинальные объекты. Мы также будем рекомендовать Минстрою рассмотреть целесообразность организации на федеральном уровне оператора, (например, на базе Банка Дом.РФ), который взял бы на себя управление единой интернет-платформой с указанием всего комплекса данных о земельных участках - для учета, систематизации, контроля и планирования, мог бы анализировать региональные программы по развитию ИЖС, вел бы учет и регистрацию типовых объектов индустриального строительства и мониторинг рынка ИЖС", - сообщил председатель комиссии Олег Бетин.

Также комиссия предлагает тиражировать на всю страну разработанную Банком Дом.РФ модель "Проектное финансирование и ипотека на ИЖС". Модель отработана на базе ЖК "Омакульма-Аннино" - с применением ипотечного кредитования, проектного финансирования и эскроу-счетов.

Кроме того, Минстрою будет предложено включить в план законопроектной деятельности на ближайший год разработку закона, направленного на создание малоэтажных жилых комплексов и управление такими комплексами, и привлечь к его разработке заинтересованных членов комиссии.

[**http://sroportal.ru/news/u-obshhestvennikov-minstroya-est-predlozheniya-po-razvitiyu-izhs/**](http://sroportal.ru/news/u-obshhestvennikov-minstroya-est-predlozheniya-po-razvitiyu-izhs/)

**Похожие сообщения:**

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 11 декабря 2020, Общественники Минстроя предложили рассмотреть целесообразность организации оператора по развитию ИЖС**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/obschestvennikov-minstroya-predlojeniya-po-razvitiyu-ijs)

[**Общественный совет при Минстрое России (osminstroy.ru), Москва, 11 декабря 2020, Специалисты предлагают Минстрою России рассмотреть целесообразность организации на федеральном уровне оператора по развитию ИЖС**](https://osminstroy.ru/news/spetsialisty-predlagayut-minstroyu-rossii-rassmotret-tselesoobraznost-organizatsii-na-federalnom-uro/)

БезФормата Якутск (yakutsk.bezformata.com), Якутск, 11 декабря 2020

Минстрой Якутии: жилье в республике подорожало на 8%

Минстрой Якутии: жилье в республике подорожало на 8%

Министр строительства Якутии Павел Кылатчанов ответил на вопросы жителей республики в прямом эфире в социальной сети Instagram.

Актуальным вопросом прямого эфира стало переселение граждан из аварийного жилья и предоставление компенсации. По информации Павла Кылатчанова, в планах Минстроя сейчас ликвидация 1,156 тысяч кв. метров аварийного жилья на территории городского округа, плюс к этому еще 350 тыс. кв. метров жилья, которое было признано аварийным после января 2017 года. Программа завершится в 2025 году и к этому времени должно было расселено 62 тысячи жителей.

"В 2020 году будет ликвидировано 109 тысяч кв. метров жилья и расселено 6 тысяч человек. В 2021 году эта цифра будет увеличена в два раза. Не подлежат переселению жители поселка Жатай, поскольку уже в этом году программа по аварийному жилью там полностью завершена", - сообщил Павел Кылатчанов.

Участники прямого эфира задали вопрос, как быть тем, кто приобрел жилье в доме уже после признания его аварийным. По словам министра, собственники жилья могут рассчитывать на компенсацию потраченных средств, но новое жилье они не получат.

"Сейчас мы прорабатываем этот вопрос с Минстроем России с целью на законодательном уровне сделать норму по этим категориям граждан, чтобы у них появилась возможность получить новое жилье", - прокомментировал Кылатчанов.

Министр также ответил на вопрос по завершению строительства кардиоцентра и онкодиспансера в период пандемии. Ранее он отметил, что из-за пандемии коронавируса количество работников строительной отрасли пришлось существенно сократить, и сейчас в этой области трудится 1500 человек, где 40% занимают местные кадры. "Из-за коронавируса возникли проблемы по привлечению иностранной рабочей силы", - уточнил Кылатчанов. Так, в декабре 2021 года кардиоцентр уже будет введен в эксплуатацию. Объект финансируется по линии Фонда развития Дальнего Востока, также поступают средства из федерального бюджета. В свою очередь онкодиспансер завершит свое строительство раньше определенного ранее срока - в 2022 году.

Также участники прямого эфира спросили, почему выросли цены на жилье. По мнению Кылатчанова, в первую очередь это связано с переходом на проектное финансирование, из-за чего застройщики не имеют права привлекать средства дольщиков. Во-вторых, свою роль сыграла программа дальневосточной ипотеки, из-за чего вырос спрос на квадратные метры. "Соответственно, произошло удорожание жилья примерно на 8%", - заключил министр.

[**https://yakutsk.bezformata.com/listnews/yakutii-zhile-v-respublike-podorozhalo/89596846/**](https://yakutsk.bezformata.com/listnews/yakutii-zhile-v-respublike-podorozhalo/89596846/)

**Похожие сообщения:**

[**Yktimes.ru, Якутск, 12 декабря 2020, Минстрой Якутии: жилье в республике подорожало на 8%**](http://www.yktimes.ru/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/minstroy-yakutii-zhile-v-respublike-podorozhalo-na-8/)

ПолитРус - ЮГ (politrus.ru), Волгоград, 11 декабря 2020

СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ В РОССИИ ВДВОЕ ПРЕВЫСИЛ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Автор: Politrus

Текущий спрос на квартиры в новостройках большинства регионов России почти вдвое превысил предложение рынка.

Об этом заявил руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) Кирилл ХОЛОПИК.

"Сегодня образовался, скажем так, дефицит квартир. Их ежедневно выводится на рынок около 1 тысячи, а продается около 1,9 тысячи в день. То есть, достаточно большой разрыв, происходит вымывание предложения", - сообщил Кирилл ХОЛОПИК.

По его словам, именно эта ситуация является главной причиной роста цен на первичном рынке жилья. Ее "вес" составляет примерно 80%, уточнил эксперт.

В свою очередь, объем нового предложения на нем начал существенно снижаться после перехода долевого строительства на проектное финансирование и "схему эскроу-счетов". До 2018 года темпы вывода новых проектов жилой недвижимости превышали спрос, отметил ХОЛОПИК. В сутки на рынок выходило до 2,6 тысячи квартир при показателе продаж на уровне 1,6-1,8 тысячи в день.

Тем самым, после введения проектного финансирования число новых лотов на первичном рынке упало в 2,6 раза при росте спроса, резюмировал эксперт НОЗА.

[**https://www.politrus.ru/2020/12/11/realty-news/**](https://www.politrus.ru/2020/12/11/realty-news/)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 11 декабря 2020

Минстрой повысил норматив стоимости 1 кв.м. Жилье теперь подорожает?

Авторы: Густова Наталия, Шевченко Ален

Минстрой России опубликовал предварительную нормативную стоимость жилья на первое полугодие 2021 года. "РБК-Недвижимость" объясняет, что значит нормативный рост цен по методике Минстроя и влияет ли он на рыночную стоимость жилья

Минстрой России разъяснил информацию о планах по пересмотру средней стоимости жилья на 2021 год, активно обсуждаемую в СМИ. В сообщении министерства указано, что проект приказа о нормативе стоимости жилья размещен "в целях публичного обсуждения" и не влияет на уровень цен квартир на рынке.

"РБК-Недвижимость" разобралась что значит нормативный рост цен по методике Минстроя и влияет ли он на рыночную стоимость жилья.

Что такое норматив стоимости 1 кв. м

Нормативы стоимости квадратного метра, определяемые Минстроем, используются при расчете различных социальных выплат по государственным программам (жилищные сертификаты, субсидии), либо при закупках жилья для переселения из ветхого и аварийного фонда, но никак не влияют на рыночную стоимость, рассказал глава Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко. Например, данный показатель необходим для расчета жилищного сертификата, которым могут воспользоваться льготники - военные, инвалиды, ликвидаторы аварии на Чернобыльской АЭС, ветераны и другие.

Норматив стоимости 1 кв. м, рассчитываемый Минстроем, - это ни в коем случае не цена, которая устанавливает единую стоимость жилья на рынке. Рынок регулирует себя сам, подтвердил вице-президент Национального объединения строителей ("Нострой") Антон Мороз.

"Это плановая цифра, которую рассчитывает министерство в каждом отдельном субъекте для обеспечения льготных категорий граждан государственным жильем. По данному нормативу происходит выкуп жилья для социальных нужд у застройщиков, работающих на территории конкретного региона", - уточнил он.

Комментарий замминистра строительства и ЖКХ России Никиты Стасишина:

- Минстрой актуализирует нормативы стоимости квадратного метра жилья по Российской Федерации дважды в год, а по регионам раз в квартал. Эти значения не влияют на показатели, формирующие стоимость жилья на рынке. Они рассчитываются по утвержденной методике и используются для расчетов размеров социальных выплат отдельным категориям граждан на приобретение или строительство жилья.

В соответствии с новым документом Минстроя, норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по России на первое полугодие 2021 года устанавливается в размере 49 173 рубля. По сравнению с показателем, действующим во втором полугодии 2020 года, норматив вырастет всего на 1,1%.

Методика расчета

Норматив стоимости 1 кв. м жилья сейчас рассчитывается по сложной формуле, где учитывается средняя стоимость на первичном и вторичном рынке, индекс-дефлятор и другие. Полная методика расчета представлена в приказе Минстроя России.

Сама нормативная стоимость 1 кв. м., определяемая Минстроем, ниже рыночных уровней̆, и это связано с методикой расчета. "Учитываются не только средние цены по Росстату на новостройки и вторичное жилье, взятые уже с понижающим коэффициентом "0,85", но и себестоимость строительства, которая также тянет значения вниз. Кроме того, в расчетах используется индекс-дефлятор по всему виду деятельности "Строительство", в который включается не только жилищное строительство, но и, к примеру, инфраструктурное - это также искажает оценку", - пояснил Николай Алексеенко.

Эти подходы отдаляют нормативы от рыночных показателей, в некоторых субъектах разница доходит до 40%. Как следствие, к примеру, объявляется закупка квартир, но предлагаемые стоимостные характеристики не подходят для застройщиков-поставщиков.

Сам Минстрой видит эту проблему: летом 2020 года в министерстве скорректировали методику расчета и предложили учитывать только среднюю стоимость 1 кв. м на рынке новостроек и вторичном. "Пришли к выводу, что как раз сумма первички и вторички, деленная на два - это наиболее справедливая стоимость квадратного метра. Когда мы проверили все субъекты России, мы практически попали в рынок", - сообщал тогда министр Владимир Якушев. Позже проект документа был направлен на согласование в Минфин и Минэконоразвития.

Расчеты по жилищным сертификатам на примере Москвы

Сейчас для расчета субсидий действуют нормативы, утвержденные 29 сентября 2020 года. Разница в значении средней стоимости жилья, используемая для расчета суммы субсидий льготникам в третьем и четвертом кварталах 2020 года для Москвы следующая: 110 087 руб. и 115 151 руб. соответственно. То есть, для квартиры 50 кв. м. сумма сертификата будет более чем на 200 тысяч больше: 5,5 млн руб. в третьем квартале против 5,7 млн руб. в четвертом. В проектных предложениях Минстроя на 2021 год сумма сертификата на получение такого жилья льготником будет еще выше. При установленной стоимости 118 260 руб. за 1 кв. м квартира "подорожает" еще на 155 тыс., до 5, 913 млн. руб.

В Москве, по данным ЦИАН, квартир, подходящих по таким критериям (не менее 50 кв. м и не дороже 5,9 млн руб.) - более 12 тыс. на первичном и вторичном рынке. Из них 57 жилых комплексов - новостройки, преимущественно расположенные в Новой Москве.

Что влияет на рыночные цены

На рыночные цены влияют другие факторы, но никак не норматив Минстроя, говорят эксперты. Рыночная цена жилья - это многофакторная модель, которая зависит от множества показателей. В нее закладывается издержки на строительство, вознаграждение девелопера, а влияние оказывает спрос - если покупательский интерес к квартирам усиливается, то цены тоже идут вверх.

"В этом году к издержкам девелоперов добавились расходы на противоковидные меры. Влияние оказал переход на проектное финансирование - стоимость кредитных средств также закладывается в конечную цену на жилье. Влияние оказала льготная ипотека, которая подогрела спрос на квартиры. Из-за ограничений выросли расходы на некоторые стройматериалы и топливо", - отметил Антон Мороз. Все это в итоге отразилось в ценах на жилье.

Что будет с ценами на жилье в 2021 году

В первую очередь динамику цен на жилье в 2021 году будет определять льготная ипотека, во-вторых, объем предложения, считает Алексеенко из РАСК. "Продление программы до середины следующего года подстегнуло застройщиков начинать новые проекты. На наш взгляд, выход нового предложения на рынок будет несколько сдерживать увеличение стоимости жилья. В 2021 году мы не будем наблюдать ажиотажного роста цен, как было в 2020 году, когда рост цен достигал - 20%. В следующем году рост цен будет на уровне 10-15%, часть которого обуславливается, в том числе, инфляцией", - сказал он.

По мнению Антона Мороза из "Ностроя", в следующем году нужно больше ориентироваться на объективный рост цен - проектное финансирование, подорожание стройматериалов из-за курсовых разниц. Кроме того, усложнилась логистика, и если субъекты и закроются границы между собой в случае ухудшения ситуации с пандемии, то это тоже повлияет на стоимость жилья в конечном счете.

[**https://realty.rbc.ru/news/5fd347069a7947265eb42cab**](https://realty.rbc.ru/news/5fd347069a7947265eb42cab)

**Похожие сообщения:**

[**РАСК (rask.ru), Москва, 11 декабря 2020, РБК / Минстрой повысил норматив стоимости 1 кв. м. Жилье теперь подорожает?**](https://rask.ru/news/rbk-minstroy-povysil-normativ-stoimosti-1-kv-m-zhile-teper-podorozhaet-/)

ГУП МО МОБТИ (mobti.ru), Красногорск, 11 декабря 2020

Свыше 250 жилых домов возводят в Подмосковье по эскроу

Источник: РИАМО

В Подмосковье по эскроу строят более 250 жилых домов, проектное финансирование касается свыше 30% жилого фонда, который возводится в регионе, говорится в сообщении пресс-службы Главгосстройнадзора Московской области.

" В настоящее время на территории региона зарегистрировано 238 застройщиков, из которых 77 работают по новым правилам. В строительстве находятся 834 многоквартирных дома - по старой схеме достраиваются 582 объекта", - сказал начальник Главгосстройнадзора Подмосковья Артур Гарибян.

На текущее время Подмосковье занимает второе место в стране по количеству заключенных договоров долевого участия с использованием спецсчета.

Эскроу - это спецсчет в банке, который используют для снижения рисков при оформлении разных сделок.

В начале июля прошло года в РФ вступил в силу закон, который запрещает застройщикам привлекать деньги дольщиков напрямую. Так, девелоперы лишены возможности использовать деньги граждан до ввода объекта в эксплуатацию. Все это время средства хранятся на эскроу-счете. Таким образом, строительство ведется в основном на банковские кредиты.

[**https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20201211\_2/**](https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20201211_2/)

**Похожие сообщения:**

[**http://in-reutov.ru/novosti/guberniya/v-moskovskoy-oblasti-bolee-250-zhilyh-domov-stroitsya-po-eskrou**](http://in-reutov.ru/novosti/guberniya/v-moskovskoy-oblasti-bolee-250-zhilyh-domov-stroitsya-po-eskrou)

[**Химкинское ИА (inhimkicity.ru), Химки, 17 декабря 2020, В Подмосковье более 250 жилых домов строится по эскроу**](http://inhimkicity.ru/novosti/stroitelstvo/v-podmoskove-bolee-250-zhilyh-domov-stroitsya-po-eskrou)

[**MosDay.ru, Москва, 17 декабря 2020, В Подмосковье более 250 жилых домов строится по эскроу**](http://mosday.ru/news/item.php?2826591)

[**БезФормата Подмосковье (podmoskovye.bezformata.com), Красногорск, 16 декабря 2020, Около 80 застройщиков региона используют счета эскроу**](https://jukovskiy.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-regiona-ispolzuyut-scheta/89730781/)

[**MosDay.ru, Москва, 16 декабря 2020, Около 80 застройщиков региона используют счета эскроу**](http://mosday.ru/news/item.php?2824179)

[**Жуковское ИА (inzhukovskiy.ru), Жуковский, 16 декабря 2020, Около 80 застройщиков региона используют счета эскроу**](http://inzhukovskiy.ru/novosti/obshestvo/okolo-80-zastroyshchikov-regiona-ispolzuyut-scheta-eskrou)

[**БезФормата Подмосковье (podmoskovye.bezformata.com), Красногорск, 16 декабря 2020, В Московской области более 250 жилых домов строится по эскроу**](https://reutov.bezformata.com/listnews/oblasti-bolee-250-zhilih/89719484/)

[**MosDay.ru, Москва, 16 декабря 2020, В Московской области более 250 жилых домов строится по эскроу**](http://mosday.ru/news/item.php?2823953)

[**БезФормата Подмосковье (podmoskovye.bezformata.com), Красногорск, 16 декабря 2020, В Подмосковье более 250 жилых домов строится по эскроу**](https://krasnogorsk.bezformata.com/listnews/zhilih-domov-stroitsya-po-eskrou/89714901/)

[**Красногорские Вести (inkrasnogorsk.ru), Красногорск, 16 декабря 2020, В Подмосковье более 250 жилых домов строится по эскроу**](http://inkrasnogorsk.ru/novosti/stroitelstvo/v-podmoskove-bolee-250-zhilyh-domov-stroitsya-po-eskrou)

Южноуральская панорама (up74.ru), Челябинск, 11 декабря 2020

Сколько жилья построили на Южном Урале в этом году

Автор: Аникиенко Евгений

Губернатор Алексей Текслер на федеральном уровне внес предложение пролонгировать действие ипотеки с господдержкой до 2022 года включительно.

Как сказалась пандемия коронавируса на строительстве жилья, есть ли надежда на ввод новых домов, обеспечение южноуральцев доступным и комфортным жильем - эти вопросы обсуждали на сегодняшней онлайн-пресс-конференции, прошедшей в медиахолдинге "Гранада Пресс".

"Конечно, ограничительные меры, введенные в связи с пандемией, отразились на строительной отрасли, - говорит министр строительства и инфраструктуры Челябинской области Виктор Тупикин. - В конце марта - начале апреля строительство было приостановлено, а потом его постепенно, в два этапа вернули к работе. Но и сегодня последствия сказываются - по поставкам стройматериалов, логистике, из-за чего сдвинулись сроки ввода ряда объектов. Немало сложностей пандемия вызвала и при возведении новой инфекционной больницы: в конце сентября из 800 занятых там строителей 200 заразились, и пришлось передислоцировать с других стройплощадок. Но все же этот знаковый объект был сдан вовремя".

Говоря о строительстве жилья, министр напомнил, что отрасль вместо традиционной долевки больше года назад перешла на так называемое проектное финансирование, с использованием эскроу-счетов, на которых накапливаются деньги вкладчиков. Застройщики их могут получить только после ввода дома. За это время в регионе открыто 3383 таких счета на 4 млрд рублей, в том числе в 2020 году 2564 счетов на 3,4 млрд. Область по этому показателю лидирует в УрФО.

"На этот год нам поначалу Минстрой РФ заложил в план ввод 1 млн 750 тыс. кв. метров жилья, а затем из-за пандемии уменьшил цифру до 1 млн 575 тысяч - отметил Виктор Тупикин. - С начала года в регионе сдано 1 млн 245 тыс. "квадратов", это 107 % к уровню прошлого года, и есть реальная надежда, что со своими обязательствами строители справятся. Многое будет зависеть от темпов ввода индивидуальных домов, на которые приходится 35-40 % вводимого жилья. Первые восемь месяцев "индивидуалы" в основном простаивали из-за пандемии, потом подтянулись, и показатели сентября-ноября обнадеживают. Ситуация в этом секторе несколько улучшилась после продления "дачной амнистии".

По словам министра, выйти из кризиса отрасли помогли и беспрецедентные меры господдержки. В их числе и запущенная по инициативе президента РФ Владимира Путина льготная ипотека на строящиеся дома под 6,5 % годовых. Это во многом привело к тому, что в области средняя банковская ставка по ипотеке снизилась с 9,18 до 7,57 %. С начала года на Южном Урале взято ипотечных кредитов на 61 млрд рублей, на 26 % больше прошлогоднего уровня.

"Льготную ипотеку в России продлили до 1 июля 2021 года, но есть резон увеличить этот срок, - добавил министр. - Губернатор Алексей Текслер на федеральном уровне внес предложение пролонгировать действие этой ипотеки с господдержкой до 2022 года включительно. Глава региона также предлагает ускорить финансирование по программе переселения из аварийного жилья. Всего такого жилья в области 350 тыс. квадратных метров, 0,4 % от общего количества. Сейчас расселению подлежат аварийные дома, призванные таковыми дл 1 января 2017 года, в регионе это 188 тыс. кв. метров. Наша область по этому показателю один из лидеров в России: при первоначальном плане 22,5 тыс. кв. метров у нас расселено 34 тыс., и еще 4 тыс. "квадратов" планируем до конца года. Во многом этого удалось добиться за счет региональной помощи: из 2 млрд 162 млн рублей, выделенных на переселение из аварийного жилья, федеральный фонд направил 522 млн, а областной бюджет - 1,7 млрд рублей. На эти средства для переселенцев нынче построены по два дома в Троицке и Верхнем Уфалее, многоэтажки в Челябинске, Копейске, Пласте... А на будущий год на эту социально значимую программу планируется выделить 2 млрд 300 млн рублей".

[**https://up74.ru/articles/news/125805/**](https://up74.ru/articles/news/125805/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Челябинск (chelyabinsk.bezformata.com), Челябинск, 11 декабря 2020, Сколько жилья построили на Южном Урале в этом году**](https://chelyabinsk.bezformata.com/listnews/zhilya-postroili-na-yuzhnom-urale/89596167/)

Загород.ру (zagorod.ru), Санкт-Петербург, 11 декабря 2020

За внедрение проектного финансирования на загородном рынке недвижимости платить придется покупателям. Цены могут взлететь на 30%

Для любого девелопера проектное финансирование - это длинные деньги, но на сколько они будут доступными? За все будет платить именно конечный клиент, отмечает Артем Чесноков, генеральный директор Suvantojärvi.

Напомним, банк "ДОМ.РФ" начал выдавать проектное финансирование для застройщиков, которые реализуют проекты индивидуального жилищного строительства с обязательством по обеспечению поселка необходимой инфраструктурой. Сейчас проектное финансирование для коттеджей не обязательно, при этом на ИЖС приходится около половины объемов ввода жилья в России - рынок для банков обширный и, как отмечают эксперты, лакомый.

"Конечно, если все добровольно пойдут на это и я бы пошел. Вопрос только в инфраструктуре, ее доступности, и новых коммуникациях. Газ, например, в поселок провести очень дорого, не говоря уже о самом подключении дома конечному потребителю. Конечно, себестоимость загородного жилья из-за проектного финансирования будет расти. А если его сделают обязательным, как для многоквартирной недвижимости, то сразу можно будет применить формулу -текущая стоимость коттеджей +30%. Конечно, если введут те же правила, что и для городских строек, никто из застройщиков не будет работать бесплатно или терять прибыль", - комментирует Чесноков.

Отметим, что за первую половину декабря 2020 года, по данным компании "Этажи", средняя стоимость кв. метра коттеджей на загородном рынке Петербурга и Ленобласти выросла в среднем на 2% - до 88,5 тыс. рублей. Земельные участки наоборот подешевели на 2% - их можно приобрести за 200-400 тыс. рублей за сотку в зависимости от локации. Как отмечает Артем Чесноков, покупка земли и строительство дома сейчас обойдется в 15-16 млн рублей.

[**https://zagorod.ru/spb/news/2020/12/11/za\_vnedrenie\_proektnogo\_finansirovaniya\_na\_zagorodnom\_ryinke\_nedvijimosti\_platit\_pridetsya\_pokupatelyam\_tsenyi\_mogut\_vzletet\_na\_30/**](https://zagorod.ru/spb/news/2020/12/11/za_vnedrenie_proektnogo_finansirovaniya_na_zagorodnom_ryinke_nedvijimosti_platit_pridetsya_pokupatelyam_tsenyi_mogut_vzletet_na_30/)

Znak.com, Екатеринбург, 11 декабря 2020

В Челябинской области остановилось строительство 124 домов

Автор: Дыбин Александр

В Челябинской области 124 многоквартирных дома не могут быть достроены в заявленные сроки. Об этом сегодня сообщил министр строительства и инфраструктуры Челябинской области Виктор Тупикин. По его словам, остановка на этих объектах не связана с банкротством компаний, кроме того, на объектах нет дольщиков.

"Есть 124 дома, по которым приостановлена работа. У нас нет данных, что эти компании ушли с рынка, они не обанкротились, но не имеют возможности достроить эти дома. Сейчас они ищут источники финансирования, инвесторов или возможность получить кредит", - пояснил министр.

При этом на данных объектах нет угроз для дольщиков, так как строительство ведется с применением проектного финансирования, что исключает возможность привлечения средств дольщиков. В этом году в регионе открыты 2561 счет-эскроу на сумму 3,4 млрд рублей.

[**https://www.znak.com/2020-12-11/v\_chelyabinskoy\_oblasti\_ostanovilos\_stroitelstvo\_124\_domov**](https://www.znak.com/2020-12-11/v_chelyabinskoy_oblasti_ostanovilos_stroitelstvo_124_domov)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/kavmin, Пятигорск, 11 декабря 2020, В Челябинской области остановилось строительство 124 домов**](http://gorodskoyportal.ru/news/russia/66466154/)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 11 декабря 2020, В Челябинской области остановилось строительство 124 домов**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/66465764/)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 11 декабря 2020, В Челябинской области остановилось строительство 124 домов**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/66465871/)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 11 декабря 2020

Дома с акцентом. Как финская компания изменила жилую недвижимость Петербурга

"Лучше не говорить заранее". Зачем финские строители считают наши велосипеды? Гендиректор "ЮИТ Санкт-Петербург" о стройке во время пандемии.

О том, какой опыт строительства социальных объектов можно перенять у соседей и что еще финского появится в новых домах Петербурга, почему этот год стал успешным для застройщиков не только в России, - в интервью "Фонтанке" рассказал Теему Хелпполайнен, генеральный директор компании "ЮИТ Санкт-Петербург", руководитель сегмента "Жилищное строительство, Россия" концерна ЮИТ.

- ЮИТ - финская компания, и вы всегда внедряли в строительство новшества, которые свойственны именно домам в Финляндии. Например, сауны. Есть ли типичные финские детали, которых еще нет в российских домах?

- Я думаю, что мы были первой компанией, которая начала строить в России квартиры с европланировкой - без отдельной кухни. А еще первыми стали делать в квартирах глубокие балконы и сауны. Я думаю, что и в будущем мы продолжим переносить что-то из Финляндии в Россию. Сейчас сложно сказать, что конкретно, но мы понимаем, в какую сторону двигаться. Например, как и в Финляндии 10 лет назад, в России сейчас очень выросло количество велосипедов. И нужно как-то их хранить - в Финляндии эту проблему мы решили. Будет больше автомобилей с электродвигателем - и для них мы тоже будем что-то придумывать. Но лучше не говорить заранее, а показать клиентам в новых проектах. Тем более, что конкуренты тоже не спят.

- В Петербурге сейчас очень высокая конкуренция. Может, наоборот, в ваших финских проектах появится то, что уже есть в России, а там еще нет?

- Уже появилось. 10 лет назад дома в Финляндии не разделяли по разным сегментам: не было понятий "элит", "бизнес", "комфорт" и "эконом". 10 лет назад мы начали внедрять эту классификацию и там.

Есть еще один момент, который я хотел бы привнести, но пока это невозможно из-за законодательства. В Финляндии в законе сказано: когда клиент получает ключи от квартиры, она должна быть готова к переезду на следующий день - там должны быть кухня, мебель. Невозможно продать просто стены, чтобы клиент сделал сам ремонт. И это как раз одна из причин, почему элитный сегмент не очень интересен финским застройщикам. 15 лет назад у нас был элитный проект в Хельсинки - реставрация старого здания, - стоимость квартир была очень высокая, потому что и участок, и здание были дорогими. Надо было сделать полную отделку, мы поставили мебель, оборудование. Но, конечно, когда квартира стоит 3-4 млн евро, клиент хочет индивидуальный ремонт. Было очень неприятно видеть, что нашу отделку убирали. Сейчас ЮИТ предлагает схему: если купить квартиру на начальном этапе строительства, то можно выбирать разную комплектацию отделки. Но когда половина дома построена - уже нельзя.

- В Петербурге все ваши квартиры тоже продаются с отделкой?

- Пока нет, но доля таких квартир растет буквально каждый месяц. Более 10 лет назад мы попробовали продавать жилье в России с отделкой и с мебелью, но рынок не был готов. Несколько лет назад все сильно изменилось. Связано это, в первую очередь, с уменьшением процентов по ипотеке. Когда они были высокими, клиенты хотели минимизировать сумму кредита и делали ремонт своими силами. Сейчас же все больше людей стремятся переехать в новую квартиру сразу после получения ключей.

- Среди ваших проектов выделяется "Смольный проспект". Планируете ли вы в будущем еще строить элитное жилье?

- "Смольный проспект" - это первый наш проект в элитном сегменте Петербурга, но пока мы больше не планируем новых объектов такого класса. Этой же стратегии мы придерживаемся и в других странах и городах: например, в Финляндии, где мы строим более 100 лет, у нас мало элитных проектов. Наша структура лучше подходит для среднего сегмента - для комфорт-класса. Главная проблема объектов высокого класса - длительный период проектирования и согласований, а также большие инвестиции на начальном этапе. Понятно, что участки в центре очень дорогие.

Для международных компаний один из главных KPI - это рентабельность инвестиций. С этой точки зрения такие проекты оказываются невыгодными, несмотря на неплохую выручку. Сейчас же при работе со счетами эскроу застройщик и вовсе получает деньги после завершения строительства, что еще больше снижает рентабельность. Так что мы пока таких проектов не рассматриваем.

- Получается, что это больше имиджевый проект?

- Проблема с имиджевыми проектами в том, что они убыточные. Мы хорошо помним реставрацию гостиницы "Астория", которую ЮИТ завершил более 30 лет назад, еще во времена Советского Союза. Это очень убыточный объект, но мы им гордимся. Так что для имиджа можно что-то строить раз в 20 лет, но не чаще. Но комплекс "Смольный проспект" не был убыточным!

- Какие дома вы строили в этом году?

- На стадии строительства у нас в Петербурге три жилых комплекса: "Новоорловский"\*, TARMO\*\* и INKERI в Пушкине. В них мы и вводили в эксплуатацию уже готовые очереди, и стартовали с новыми очередями. Сейчас готовимся к запуску трех новых проектов: в Нейшлотском переулке, на Курляндской улице и на улице Васенко. В целом, можно сказать, что работали и работаем либо в графике, либо даже быстрее, чем планировали в начале года.

- А в других регионах страны продолжаете работу?

- Мы строим в Казани, Екатеринбурге, Тюмени: во всех трех городах запустили новые проекты в этом году. Также начали новую стройку в Московской области, хотя полтора года назад сказали, что уйдем оттуда. Но планы изменились - и у нас там новый проект. А в начале следующего года начнем еще один, так что работать в этом регионе будем еще минимум три года. Но больше участки там не смотрим.

- Что заставило вас изменить решение?

- Несколько моментов. Во-первых, если 5-7 лет назад главной проблемой Московской области было получить разрешение на строительство, то уже 3-4 года мы всегда получаем их быстро: у нас очень хорошие отношения с областным министерством строительства - мы помогаем им с обманутыми дольщиками. Второе - хороший спрос. Третье - цена растет. И если раньше проекты там были убыточными, то теперь мы получаем прибыль.

- Каким в целом был для компании ЮИТ 2020 год в России?

- Скажем так, он был сложным, но успешным. Мы довольны продажами - особенно хорошим оказался третий квартал. Когда в марте мы поняли, что придется жить с пандемией, то составили несколько сценариев, но ни один их них не предполагал такой рост.

Интересно, что похожая ситуация была и в других странах, где ЮИТ продает квартиры. Но там период затишья был гораздо длиннее, чем в России. Здесь мы наблюдали уменьшение спроса только в марте и три недели апреля, а в других странах оно продлилось до августа - и только после этого мы увидели активность покупателей.

- Насколько связан рост с льготной ипотекой под 6,5%?

- В России, конечно, влияние господдержки ипотеки было очень важным. Но это не единственный момент, потому что в других странах такой программы не было, а клиенты тоже приобретали квартиры. Пандемия психологически сподвигла покупателей более активно заключать сделки, чтобы сохранить средства.

- Каких успехов компании удалось добиться в Петербурге, кроме роста продаж?

- Успешным был переход на онлайн-продажи. В конце марта надо было очень быстро закрывать офисы и переходить в онлайн. И я считаю, что мы достойно вошли в новую реальность. Помогли те решения, которые были приняты 2-3 года назад, когда мы централизовали нашу структуру в России и гармонизировали IT-систему.

Важно, что мы смогли продолжать строить как обычно. Нам очень помогли высокие стандарты по охране труда и технике безопасности - они позволили с самого начала внедрить все меры, чтобы количество заражений на стройплощадках было минимальным.

- В Петербурге новые участки смотрите?

- Да. До нового года мы не успеем опубликовать новости, но в первом или втором квартале непременно расскажем о приобретениях.

- Вы упомянули тему согласований и взаимодействия с властями. Важная тема - строительство социальной инфраструктуры. Как решается и как, по-вашему, должен решаться этот вопрос?

- В Петербурге действительно не хватает школ и садов. Кто-то должен возводить больше социалки - это факт. Сейчас нагрузка на строительство школ и садов ложится на застройщика. Но кто, в итоге, платит? Покупатели квартиры, потому что затраты включаются в стоимость жилья. Поэтому было бы неплохо найти такую схему, чтобы нагрузка на финансирование социалки была длиннее - 20 или 30 лет. Компромиссное решение - чтобы застройщик и покупатель платили половину, а вторую - администрация с "длинными" деньгами. Это один из вариантов в сегодняшней ситуации, когда социальная инфраструктура нужна сразу, потому что ее не хватает.

- Как в Финляндии решается этот вопрос?

- Есть минимум три разных варианта. В большинстве городов администрация финансирует строительство социальных проектов из налогов. И это одна из причин, почему налоги такие высокие. В других городах есть дополнительная схема: если застройщик покупает участок не у администрации, а у частного владельца, то должен платить определенную сумму городу. Это своеобразный "налог" на использование участка. И это - часть инвестиций, необходимых для строительства социальной инфраструктуры, но не вся сумма. Остальное администрация финансирует кредитами и налогами.

Третий вариант, который стал популярным последние 10 лет, - когда застройщик сам строит и финансирует школу. И одновременно заключает договор с администрацией, что через 15-20 лет школа перейдет на баланс администрации, а до этого времени власти платят за использование здания. И когда есть такой договор, застройщик может найти инвестора или банк, которые готовы финансировать строительство: они знают, что застройщик получит стабильный доход в ближайшие 20 лет. Так что ЮИТ владеет несколькими школами в Финляндии, которые мы потом передадим администрации.

- Переход на эскроу-счета - для кого плюс, для кого - минус?

- Большой плюс для клиента - он может быть уверен, что не потеряет деньги. Минус - с точки зрения застройщика: инвестиции, вложенные в приобретение участка, проектирование и подключение к сетям можно будет возместить только в конце строительства. Поэтому нам очень хотелось бы, чтобы была возможность получить часть средств уже во время строительства. Тогда мы сможем инвестировать эти деньги в новые проекты.

Ситуация такова, что объем предложения на рынке уменьшается, потому что мелкие и средние компании не могут получить проектное финансирование. В следующем году и через два года на рынке будет меньше проектов, а это увеличивает стоимость жилья. Если бы застройщики смогли получить часть средств во время строительства, это бы увеличило предложение в будущем и затормозило рост цен.

- Строить прогнозы стало сложно, но все-таки: чего вы ждете от 2021 года?

- За первые 9 месяцев мы продали в России на 45% больше квартир, чем год назад. И когда мы готовили бюджет на этот год, то, конечно, такого не ожидали. Но мы понимаем, что эта тенденция не может продолжаться вечно. Думаем, что рынок сократится по сравнению с этим годом, но не будет меньше, чем в прошлом году. И снижения цен также ожидать не стоит.

Текст: Мария Мокейчева

[**https://www.fontanka.ru/2020/12/11/69617036/**](https://www.fontanka.ru/2020/12/11/69617036/)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 11 декабря 2020, Дома с акцентом. Как финская компания изменила жилую недвижимость Петербурга**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=2729B772-572F-AE4D-9881-918A112B3A9A)

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 11 декабря 2020, Дома с акцентом. Как финская компания изменила жилую недвижимость Петербурга**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/news/66465210/)

Катунь 24 (katun24.ru), Барнаул, 11 декабря 2020

Алтайский край вошел в число лидеров по объемам строительства в Сибири

Всего в Сибирском федеральном округе на данный момент строится 7 830 тысяч кв. м жилья.

В Новосибирской области 130 застройщиков возводят 2693 тысячи кв. м жилья, в Красноярском крае 88 юридических лиц строят 2276 тысяч кв. м жилья.

В Алтайском крае в настоящее время по 73 разрешениям на строительство 42 застройщика возводят 1080 тысяч кв. м жилья.

Самые низкие показатели в Республике Тыва и Республике Алтай - 6 тыс. кв. м и 7 тыс. кв. м жилья соответственно.

Почти половина строящегося в СФО жилья возводится с использованием счетов эскроу. В Новосибирской области это 1179 тыс. кв. м, в Красноярском крае - 1221 тыс. кв. м, в Алтайском крае - 520 тыс. кв. м, сообщает Минстрой региона.

[**https://katun24.ru/news/629570**](https://katun24.ru/news/629570)

**Похожие сообщения:**

[**Бийский рабочий (biwork.ru), Бийск, 12 декабря 2020, По объемам строительства Алтайский край занял третье место в Сибири**](https://biwork.ru/news/po-obemam-stroitelstva-altajskij-kraj-zanal-trete-mesto-v-sibiri)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 12 декабря 2020, По объемам строительства Алтайский край занял третье место в Сибири**](https://biysk.bezformata.com/listnews/stroitelstva-altayskiy-kray/89616245/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место в Сибири по объемам текущего строительства.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=0A220644-8968-D448-B2DE-90D6B317FCD5)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край вошел в число лидеров по объемам строительства в Сибири**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/altayskiy-kray-voshyol-v-chislo/89589520/)

[**Моя Земля (mzgazeta.ru), Бийск, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](http://mzgazeta.ru/2020/12/11/altajskij-kraj-zanimaet-trete-mesto-v-sibiri-po-obyomam-tekushhego-stroitelstva/)

[**Сибирское соглашение (sibacc.ru), Новосибирск, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](https://sibacc.ru/news/new/33/367941/)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занял третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/altayskiy-kray-zanyal-trete/89584568/)

[**Altay-News (altay-news.ru), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занял третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](https://altay-news.ru/news/altajskij-kraj-zanjal-trete-mesto-v-sibiri-po-obemam-tekushhego-stroitelstva.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 11 декабря 2020, Алтайский край занял третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242198036)

[**ИА Атмосфера (asfera.info), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занял третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](http://www.asfera.info/news/economics/2020/12/11/altayskiy_kray_zanyal_trete_mesto_sibiri_po_objemam_119523.html?utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+asfera+%28%3F%3F+%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%29)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/altayskiy-kray-zanimaet-trete/89580566/)

[**Глас Народа (glasnarod.ru), Саратов, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](https://glasnarod.ru/novosti/2-raznye-novosti/363156-altajskij-kraj-zanimaet-trete-mesto-v-sibiri-po-obemam-tekushhego-stroitelstva)

[**Новости Барнаула (barnaul-news.net), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](http://barnaul-news.net/society/2020/12/11/188082.html)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](https://biysk.bezformata.com/listnews/altayskiy-kray-zanimaet-trete/89580320/)

[**Официальный сайт Алтайского края (altairegion22.ru), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](https://www.altairegion22.ru/region_news/altaiskii-krai-zanimaet-trete-mesto-v-sibiri-po-obemam-tekuschego-stroitelstva_893739.html)

[**Министерство строительства, транспорта, ЖКХ Алтайского края (sgd22.ru), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место среди сибирских регионов по объемам текущего строительства**](http://sgd22.ru/news/altaiskii-krai-zanimaet-trete-mesto-sredi-sibirskih-regionov-po-obemam-tekuschego-stroitelstva)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место среди сибирских регионов по объемам текущего строительства**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/kray-zanimaet-trete-mesto/89577590/)

[**Губернаторы.Ru, Москва, 11 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место в Сибири по объемам текущего строительства**](https://governors.ru/news/Altayskiy-kray-zanimaet-trete-mesto-v-Sibiri-po-obemam-tekushchego-stroitelstva/316090)

[**https://www.ap22.ru/paper/Altayskiy-kray-stal-tret-im-v-Sibiri-po-ob-emam-stroitel-stva.html**](https://www.ap22.ru/paper/Altayskiy-kray-stal-tret-im-v-Sibiri-po-ob-emam-stroitel-stva.html)

[**Newsmir.org, Москва, 11 декабря 2020, Алтайский край стал третьим в Сибири по объемам строительства**](https://newsmir.org/90539)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край стал третьим в Сибири по объемам строительства**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/altayskiy-kray-stal-tretim/89593782/)

[**https://tolknews.ru/nedvizimost/47498-kakoy-objem-zhilya-na-danniy-moment-vozvodyat-v-altayskom-krae**](https://tolknews.ru/nedvizimost/47498-kakoy-objem-zhilya-na-danniy-moment-vozvodyat-v-altayskom-krae)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 11 декабря 2020, Алтайский край занял третье место в Сибири по объему строящегося жилья**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/altayskiy-kray-zanyal-trete/89587173/)

[**https://stroyka-altay.ru/news/1766104-altayskiy\_kray\_zanimaet\_trete\_mesto\_sredi\_sibirskikh\_regionov\_po\_obemam\_tekushchego\_stroitelstva.html**](https://stroyka-altay.ru/news/1766104-altayskiy_kray_zanimaet_trete_mesto_sredi_sibirskikh_regionov_po_obemam_tekushchego_stroitelstva.html)

[**Недвижимость Алтая (realtai.ru), Барнаул, 15 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место среди сибирских регионов по объемам текущего строительства**](http://realtai.ru/news/altayskiy-kray-zanimaet-trete-mesto-sredi-sibirskih-regionov-po-obemam-tekushch)

[**Стройка Алтай (stroyka-altay.ru), Барнаул, 14 декабря 2020, Алтайский край занимает третье место среди сибирских регионов по объемам текущего строительства**](https://stroyka-altay.ru/news/1766104-altayskiy_kray_zanimaet_trete_mesto_sredi_sibirskikh_regionov_po_obemam_tekushchego_stroitelstva.html)

Тульские СМИ (tulasmi.ru), Тула, 11 декабря 2020

Туляки решают квартирный вопрос с помощью счетов эскроу и льготной ипотеки

С января по сентябрь жители нашего региона оформили более 10 тысяч ипотечных жилищных кредитов. Их общая сумма составила 30 млрд рублей - это на треть больше, чем в прошлом году. По мнению экспертов, росту ипотечного кредитования способствовали госпрограммы льготной ипотеки.

Средний размер займа - 2,3 млн рублей.

В сентябре средняя ставка по ипотечным кредитам в нашем регионе составила 7,1%. Интересно, что еще два года назад она была на уровне 9,5%.

Наблюдается рост спроса на приобретение жилья по договору участия в долевом строительстве. На начало октября жители Тульской области открыли в банках 825 счетов эскроу на общую сумму более 2 млрд рублей. Эти счета позволяют безопасно проводить расчеты между покупателем и продавцом. По закону деньги будут перечислены застройщику только после подписания акта о введении дома в эксплуатацию.

"Правила использования счетов эскроу при долевом строительстве действуют с прошлого лета, они введены для защиты средств дольщиков: теперь, если застройщик обанкротится, граждане смогут вернуть свои деньги назад. Сегодня приобрести комфортное жилье в строящемся доме можно без страха стать обманутым дольщиком", - отмечает заместитель управляющего Отделением Тула Банка России Дмитрий Борискин.

[**http://tulasmi.ru/news/378051/**](http://tulasmi.ru/news/378051/)

**Похожие сообщения:**

[**Тульские известия (ti71.ru), Тула, 11 декабря 2020, В Тульской области с января 2020 года оформлено более 10 тысяч ипотечных кредитов**](http://ti71.ru/news/society/v_tulskoy_oblasti_s_yanvarya_2020_goda_oformleno_bolee_10_tysyach_ipotechnykh_kreditov/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 11 декабря 2020, Туляки решают квартирный вопрос с помощью счетов эскроу и льготной ипотеки**](https://tula.bezformata.com/listnews/schetov-eskrou-i-lgotnoy-ipoteki/89589440/)

[**Газета Тула (gazeta-tula.ru), Тула, 11 декабря 2020, Туляки решают квартирный вопрос с помощью счетов эскроу и льготной ипотеки**](http://gazeta-tula.ru/news/tulyaki-reshayut-kvartirnyy-vo/)

[**https://1tulatv.ru/novosti/149593-nazvan-sredniy-razmer-ipoteki-v-tulskoy-oblasti.html**](https://1tulatv.ru/novosti/149593-nazvan-sredniy-razmer-ipoteki-v-tulskoy-oblasti.html)

[**1 Тульский (tvtula.ru), Тула, 11 декабря 2020, Назван средний размер ипотеки в Тульской области**](http://tvtula.ru/news/nazvan-sredniy-razmer-ipoteki-v-tulskoy-oblasti)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 11 декабря 2020, Назван средний размер ипотеки в Тульской области**](https://news-life.pro/tula-obl/268722239/)

[**https://vestitula.ru/lenta/47737**](https://vestitula.ru/lenta/47737)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 11 декабря 2020, С начала года в Тульской области оформили 10 тысяч ипотек**](https://tula.bezformata.com/listnews/goda-v-tulskoy-oblasti-oformili/89609463/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 11 декабря 2020, С начала года в Тульской области оформили 10 тысяч ипотек**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242247660)

[**https://mk.tula.ru/news/n/10-tysyach-ipotechnykh-kreditov-vzyali-zhiteli-tulskoy-oblasti-v-2020-godu/**](https://mk.tula.ru/news/n/10-tysyach-ipotechnykh-kreditov-vzyali-zhiteli-tulskoy-oblasti-v-2020-godu/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 12 декабря 2020, 10 тысяч ипотечных кредитов взяли жители Тульской области в 2020 году**](https://tula.bezformata.com/listnews/ipotechnih-kreditov-vzyali-zhiteli/89623249/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 12 декабря 2020, 10 тысяч ипотечных кредитов взяли жители Тульской области в 2020 году**](https://news-life.pro/tula-obl/268855265/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 12 декабря 2020, 10 тысяч ипотечных кредитов взяли жители Тульской области в 2020 году**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/242282761)

[**Russian.city, Москва, 12 декабря 2020, 10 тысяч ипотечных кредитов взяли жители Тульской области в 2020 году**](https://russian.city/tula/268855265/)

[**https://myslo.ru/news/tula/2020-12-14-bolee-10-tysyach-ipotechnyh-kreditov-oformili-tulyaki-v-2020-godu**](https://myslo.ru/news/tula/2020-12-14-bolee-10-tysyach-ipotechnyh-kreditov-oformili-tulyaki-v-2020-godu)

[**Professional (proftula.ru), Тула, 14 декабря 2020, Туляки решают квартирный вопрос с помощью счетов эскроу и льготной ипотеки**](http://proftula.ru/news/44481/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 14 декабря 2020, Более 10 тысяч ипотечных кредитов оформили туляки в 2020 году**](https://tula.bezformata.com/listnews/ipotechnih-kreditov-oformili-tulyaki/89642864/)

Bn.ru, Санкт-Петербург, 11 декабря 2020

Остудит ли зима перегретый рынок недвижимости

Автор: Воронина Татьяна

Что сегодня происходит на первичном и вторичном рынке жилья Петербурга? Почему цены стремительно летят вверх? Будет ли торможение? На что рассчитывают инвесторы? На эти и другие вопросы мы попросили ответить экспертов-практиков.

По данным Центра оценки и аналитики BN.ru, в ноябре средние цены на жилье выросли как на первичном, так и на вторичном рынке. Так новостройки массового сегмента подорожали на 4,08%, это 5530 руб. за кв. м. Квартиры вторичного рынка стали дороже на 2,65%, это 3756 тыс. руб. за кв. м.

Показатели средней цены предложения к началу декабря:

первичный рынок - 141,2 тыс. руб за кв. м

вторичный рынок - 145,3 тыс. руб. за кв. м

Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м

Средние цены предложения на конец ноября 2020 года и их изменение за месяц

Первичный рынок (масс-маркет)

студии и однокомнатные - 5,3 млн руб. (+4,36%)

двухкомнатные - 8,6 млн руб. (+4,15%)

трехкомнатные - 13,0 млн руб. (+3,48%)

Втоичный рынок

студии и однокомнатные - 5,6 млн руб. (+3,9%)

двухкомнатные - 9,0 млн руб. (+3,0%)

трехкомнатные - 12,0 млн руб. (+2,4%)

Полные отчеты об общих тенденциях на рынке жилья Санкт-Петербурга вы можете заказать через личный кабинет на нашем портале.

Как мы видим из приведенных данных, цены и на первичном, и на вторичном рынке идут вверх. С причинами удорожания новостроек мы уже разбирались: это и высокий спрос, спровоцированный льготной ипотекой, и уменьшение объемов предложения вследствие перехода рынка на эскроу, и повышение строительной готовности оставшихся объектов, а также рост цен на стройматериалы. Может, мы что-то упустили?

Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп":

- Приведенный список факторов, влияющих на удорожание недвижимости, вполне исчерпывающий. Сюда еще можно добавить нестабильность валютного курса и принятый закон о взимании налога с крупных банковских вкладов.

Алексей Плюта, директор по экономике и финансам компании "Мегалит - Охта Групп":

- Этот год стал первым, когда количество объектов, реализуемых с помощью эскроу, превысило число проектов, завершаемых по старым правилам. Общий переход на проектное финансирование и эскроу-счета вызвал рост цен, по крайней мере на начальных этапах строительства, так как новая схема предполагает увеличение инвестиционных затрат девелоперов. При этом некоторые застройщики могут не выдержать таких условий работы и покинут рынок, что в свою очередь может привести к большему сокращению предложения и удорожанию лотов.

Руслан Сырцов, коммерческий директор компании Glorax Development:

- Динамика цен на жилую недвижимость почти всегда положительная, особенно сейчас, в условиях сокращения предложения, роста себестоимости материалов и услуг подрядчиков, а также расходов на обслуживание обязательств девелоперов перед банками.

Никита Пальянов, директор по маркетингу ГК "Абсолют Строй Сервис":

- Также одним из факторов, сказавшихся на росте цен, стал дефицит рабочей силы. Из-за пандемии на строительные объекты не смогли въехать практически 1,5 млн трудящихся из стран ближнего зарубежья. Последствием дефицита стал двух- и трехкратный рост стоимости строительных работ.

Анна Симашова, генеральный директор агентства недвижимости "ВамКнам":

- Сюда же можно отнести и появившееся у граждан ажиотажное чувство: "купи сейчас или умри". Этот ажиотаж подогревается маркетологами строительных компаний и оказывает серьезное влияние на весь первичный рынок.

Но почему же растет вторичка? Ведь льготная ипотека распространяется только на первичный рынок, при этом на вторичке никаких потрясений не происходило, рынок как жил, так и живет по старым правилам.

Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп":

- Первичный и вторичный рынки недвижимости - это два сектора единого рынка, которые удовлетворяют одну потребность - потребность в жилье. Увеличение стоимости на первичном рынке перенаправляет спрос на готовое жилье, и, следуя законам экономики, объекты на этом рынке также дорожают. Здесь все просто.

Дмитрий Щегельский, президент НП "Санкт-Петербургская палата недвижимости":

- Застройщики продолжают снимать сливки на панике. А продавцы вторички, ориентируясь на внешний фон, также продолжают поднимать цены. Мне известны случаи, когда продавцы так доподнимали цену, что прекратились не только просмотры, но и звонки по их объектам. Такая ситуация будет продолжаться, пока не будет выбран весь платежеспособный спрос.

Продолжится ли повышение цен? Что будет со спросом? Чего нам ждать от рынка?

Дмитрий Щегельский, президент НП "Санкт-Петербургская палата недвижимости":

- Я проводил опросы среди членов Санкт-Петербургской палаты недвижимости, а также среди партнеров в регионах России от Находки до Калининграда. 45% опрошенных указали, что спрос на недвижимость спадает, остальные отметили, что спрос еще динамичен. Думаю, что такое разделение мнений говорит о том, что спрос находится практически на пике.

Некоторые продавцы снимают объекты с продажи, понимая, что не успеют получить деньги до конца года. Они опасаются экономических катаклизмов, в результате которых деньги, зарезервированные по сделке во время длительных новогодних каникул, могут обесцениться. Следовательно, до нового года произойдет снижение количества предложений, что дает возможность оставшимся продавцам поднимать цены. После нового года на рынке появится дополнительный объем отложенного предложения. Возможно, что это как-то собьет рост цен. Плюс некоторые покупатели испытывают моральные трудности в результате того, что не могут найти себе жилье из-за поведения продавцов. Эти покупатели готовы уже отложить покупку и выждать, когда рынок успокоится.

Но если будет принято предложение Совета Федерации перенести льготную ипотеку и на вторичку, то рынок получит новое дыхание, и тогда мы увидим новый виток ажиотажа еще как минимум на год.

Алексей Плюта, директор по экономике и финансам компании "Мегалит - Охта Групп":

- Предполагаем, что стоимость новостроек будет увеличиваться планомерно и в конце года составит порядка 15-20%. Цены будут постепенно расти в течение следующего квартала, а затем показатели стабилизируются.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (Setl Group):

- По данным консалтингового центра "Петербургская недвижимость", средняя стоимость квадратного метра жилья в петербургских новостройках класса масс-маркет увеличилась с начала 2020 года почти на 25%, до 142,9 тыс. руб., в ноябре. Это абсолютный рекорд роста цен за все время существования современного рынка недвижимости. В пригородах новое жилье подорожало на 20,3%, до 92,1 тыс. руб. На данный момент мы не видим причин для изменения тенденции (факторы - серьезно сократившееся предложение и изменившаяся стратегия застройщиков по выводу на рынок новых проектов).

Анна Симашова, генеральный директор агентства недвижимости "ВамКнам":

- На мой взгляд, цены будут продолжать расти, пока не остынет рынок - сейчас он разогрет очень сильно. Могу сказать, что многие покупатели ждут выхода проектов, которые относятся к масс-маркету. Застройщики записывают таких людей в листы ожидания. Таким образом, еще раз повторюсь, что рынок очень разогрет и, пока он будет в таком состоянии, цены будут расти.

Никита Пальянов, директор по маркетингу ГК "Абсолют Строй Сервис":

- Катализатором активного роста цен на недвижимость в 2020 году стал высокий спрос. Но уже в конце ноября наметилась некоторая стагнация и даже снижение спроса. Есть основания предполагать, что на текущий момент цены достигли пика и в ближайшие два-три месяца существенного роста не предвидится, учитывая также низкий сезон в январе. Изменения возможны в пределах 1-2%. Добавлю также, что в декабре девелоперы анонсировали новогодние скидки в объемах, каких не предоставляли на протяжении полугода. Это говорит о том, что такого активного роста цен уже не будет, как минимум до начала весеннего сезона. Возможно, ажиотажный спрос (а следовательно, и индексация цен) вернется и ближе к окончанию действия программы льготной ипотеки.

Александр Гиновкер, генеральный директор агентства недвижимости "Невский простор":

- Тенденцию роста цен и спроса подтверждаем. Важно понимать, что вечно рост продолжаться не может. Конечно, сказать, что эта динамика прекратится после нового года, нельзя. Как правило, со второй половины февраля до конца апреля на рынке традиционно повышенная активность.

Много ли сейчас на рынке инвесторов? Ведь им, похоже, сложнее, чем застройщику, продать недвижимость, так как покупатель квартиры по переуступке не сможет воспользоваться льготной ставкой по ипотеке?

Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп":

- Да, при приобретении квартиры на вторичном рынке или посредством переуступки невозможно воспользоваться государственной программой субсидированной ипотеки. Но сейчас мы в целом наблюдаем снижение ставок по ипотеке в связи со снижением ключевой ставки ЦБ. И с учетом разницы в стоимости между объектами такая покупка тоже может быть выгодна конечному покупателю переуступки.

Кроме того, приобретая недвижимость с целью дальнейшей перепродажи, инвестор дождется более высокой стадии готовности, а соответственно, договор цессии будет заключать минимум через полтора-два года - условия ипотеки в этот период могут быть совсем другими.

Причем выбор объекта для инвестирования должен быть осознанный. Наиболее ликвидными вариантами являются объекты недалеко от метро с отлично развитой инфраструктурой вокруг и удобной планировкой.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (Setl Group):

- Мы не видим снижения количества инвесторов. Низкие ставки по вкладам (4-5%), 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 (квартиры выставляются по адекватной рыночной цене). Но, конечно, все зависит от места, предложения застройщика на финальной стадии строительства и прочих факторов.

Никита Пальянов, директор по маркетингу ГК "Абсолют Строй Сервис":

- С марта 2020 года мы фиксируем рост объема сделок, заключенных в целях сохранения накоплений. Их нельзя назвать инвестиционными в классическом понимании: как правило, такие сделки заключают без четкой стратегии и понимания доходности инвестиции. Покупателей, вложивших свои сбережения в недвижимость, достаточно много. В одном из наших проектов в ноябре мы зафиксировали 49% таких клиентов. Они приобретали квартиры и в качестве вложений, и на будущее детям или родителям. Учитывая желание покупателя сохранить свои рублевые сбережения, уступки также активно реализовываются, ведь инвесторы стараются продать инвестиционные квадратные метры ближе к сдаче дома (или сразу после). Соответственно, риски для покупателя минимальны: по таким сделкам они получают ключи сразу и могут распорядиться жильем. Такая покупка зачастую имеет свои преимущества перед льготной ипотекой.

Руслан Сырцов, коммерческий директор компании Glorax Development:

- По нашей оценке, доля инвестиционных сделок на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга составляет 10-15%. В течение 2020 года этот показатель был стабилен. Изменения законодательства существенно не повлияли на доходность вложений покупателей. А вот степень сохранности их денежных средств стала выше.

Полагаю, что в следующем году инвестиционная привлекательность сделок останется на прежнем уровне. Большинство девелоперов продолжат активно привлекать дольщиков на начальном этапе реализации жилых комплексов, поскольку от этого будет зависеть стоимость проектного финансирования: количество средство на эскроу-счетах позволяет пропорционально снижать ставку по кредитам для застройщика. Жилье будет приобретаться не столько для получения дохода от перепродажи, сколько для защиты средств от инфляции или для последующей сдачи в аренду.

А тот факт, что минимальный срок владения для налогообложения теперь начинают отсчитывать от оплаты ДДУ, а не с момента регистрации права собственности, сможет стать дополнительным стимулом для инвестора?

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (Setl Group):

- Действительно, если квартира была приобретена на начальном этапе строительства, то оставшийся период строительства будет засчитан как время владения имуществом (для единственного жилья минимальный срок владения, после которого недвижимость освобождается от уплаты налога, три года, для остальных - пять лет). Данные нововведения будут интересны для инвесторов прежде всего тем, что теперь необязательно продавать квартиру до ввода ЖК по договору переуступки. Инвесторы могут сэкономить на налогах. Для категорий инвесторов (более одной квартиры в собственности) данные поправки могут также быть интересны на среднесрочную перспективу - уже после сдачи. Инвестиционная привлекательность и доходность от продажи квартиры после сдачи растет (комплекс благоустраивается, заселяется, функционируют коммерческие помещения и пр.), при этом квартиру можно сдавать в аренду до возможности продажи без уплаты НДФЛ.

Дмитрий Щегельский, президент НП "Санкт-Петербургская палата недвижимости":

- Безусловно, налоговые послабления на доходы, получаемые при продаже недвижимости, привносят дополнительную динамику.

Но сегодняшние продавцы недвижимости в большинстве своем свыклись с мыслью, что при продаже недвижимости им все равно придется уплатить какой-то налог, что бы они ни придумывали для его минимизации.

Анна Симашова, генеральный директор агентства недвижимости "ВамКнам":

- Если говорить о минимальном сроке владения, то здесь стоит сказать, что все новое с трудом принимается. Об этом сейчас пока не говорят. Думаю, что год-два должно пройти, чтобы люди стали на это реагировать. Поэтому инвесторов не стало больше.

Алексей Плюта, директор по экономике и финансам компании "Мегалит - Охта Групп":

- После принятия нового закона об НДФЛ есть вероятность, что на рынок придет больше инвесторов, однако сильного перекоса в этом отношении не ожидается. С одной стороны, закон об НДФЛ облегчает ситуацию с налогами: раньше начинается отсчет времени владения. С другой - работа с эскроу-счетами может сделать продажи большого количества квартир на ранних этапах строительства для застройщика менее выгодным, и цены в процессе возведения жилья будут расти не так быстро. Поэтому новые условия привлекательны в большей степени для долгосрочных инвесторов.

Руслан Сырцов, коммерческий директор компании Glorax Development:

- Не исключено, что принятие нового закона об НДФЛ повлечет за собой рост интереса инвесторов к недвижимости, особенно ориентированных на долгосрочные инвестиции. Однако в целом ситуация не поменяется - в общем объеме количество инвестиционных сделок не изменится, и даже можно ожидать незначительного снижения показателей, что будет связано в целом с возможным планомерным снижением покупательской активности в 2021 году. Но это было прогнозируемым событием: ажиотаж на фоне введения субсидированной ставки по ипотеке и обесценивания валюты, который мы наблюдали в течение последних месяцев, спадет.

А стоит ли сегодня вкладываться в жилье категории б/у для сохранения капитала?

Никита Пальянов, директор по маркетингу ГК "Абсолют Строй Сервис":

- Инвестировать или нет во вторичное жилье, зависит от того, какие цели преследует покупатель. Если задача заработать - лучше покупать недвижимость на котловане, это даст максимальный прирост цены. Вторичка дорожает не так активно, а в старом фонде или в локациях с высокой конкурентной средой даже дешевеет.

Если задача сохранить накопления и получать пассивный доход, например от сдачи в аренду, то вторичка - подходящий вариант. Главное - осознанно подойти к выбору: рядом должно быть метро, в окружении - хорошая инфраструктура, внутри - приличный ремонт. А в локации в идеале минимум конкурентов, так как на рынке сейчас очень много предложения и найти арендаторов становится все труднее.

Для сохранения капитала если и выбирать вторичную недвижимость, то такую, которая была введена в эксплуатацию не ранее чем два-три года назад.

Александр Гиновкер, генеральный директор агентства недвижимости "Невский простор":

- По моему мнению, вкладываться во вторичку имеет смысл. Главный плюс таких объектов в их готовности. Подобный лот можно купить и практически сразу пользоваться. Так, можно сразу перепродать квартиру, если она приобреталась со спекулятивными целями, можно сдавать, можно жить. Да, на первичном рынке есть значительные риски, но и на вторичном рынке также есть подводные камни. Конечно, они лежат в другой плоскости, и их можно свести к минимуму.

Дмитрий Щегельский, президент НП "Санкт-Петербургская палата недвижимости":

- На вторичном рынке сейчас много скорее не инвесторов, а спасателей своих сбережений. Люди снимают деньги с депозитов и покупают на вторичке все, на что хватает денег: от комнат в коммуналках до объектов в высоком ценовом сегменте (для Петербурга считаю таковым объекты от 25 млн руб.). Для сохранения капитала сгодится практически любая недвижимость за исключением загородной. Не надо забывать, что сегодняшняя вторичка - это вчерашняя первичка.

[**https://www.bn.ru/gazeta/articles/262251/**](https://www.bn.ru/gazeta/articles/262251/)

Строительная газета, Москва, 11 декабря 2020

Первые после врачей

Автор: Смирнова Светлана

Строители Петербурга поддержали экономику города

Главным итогом уходящего года стало то, что строительный комплекс Санкт-Петербурга прошел испытание пандемией. Об этом губернатор Северной столицы Александр Беглов заявил, выступая на XVIII Съезде строителей Петербурга. Несмотря на сложную эпидемиологическую ситуацию в городе, ни одна стройка не была закрыта - возводились жилые дома, социальные и медицинские объекты. "Каждая четвертая койка для пациентов с коронавирусом была создана в городе с нуля, - отметил губернатор. - В рекордные сроки, всего за пять месяцев, удалось завершить строительство нового корпуса Госпиталя ветеранов войн, в декабре примет первых пациентов новый корпус больницы №33 в Колпине, на базе больницы Святителя Луки подходит к концу создание нового корпуса-трансформера с реанимационным отделением".

Как заявил Александр Беглов, когда закончится пандемия, первыми после врачей Петербург будет благодарить именно строителей.

Дольщики защищены По данным Росстата и Института развития строительной отрасли (ИРСО), с января по сентябрь в Северной столице было введено в эксплуатацию 1,5 млн кв. м жилья, из которых 1,4 млн кв. м - профессиональными застройщиками. По показателю ввода жилья Петербург занимает 8-е место среди 85 регионов РФ. Основным источником финансирования нового строительства в городе по-прежнему остаются средства граждан. На 1 декабря 2020 года основная часть петербургских новостроек (70%) возводится по старым правилам, то есть с прямым привлечением средств граждан по ДДУ. Соответственно, 30% строится с привлечением проектного финансирования и использованием счетов эскроу. По мнению вице-президента НОСТРОЙ Антона Мороза, эти показатели говорят о положительных сдвигах в части внедрения проектного финансирования на рынке жилищного строительства Петербурга. "Самое важное, на что стоит обратить внимание, - средства 99,5% дольщиков в городе сегодня защищены, то есть лежат на счетах эскроу или обеспечены гарантией ППК Фонд защиты прав граждан", - резюмировал Антон Мороз.

В ближайшие годы одним из важных направлений в работе строителей Петербурга будет ликвидация дисбаланса между жилой застройкой и социальной инфраструктурой. По расчетам Смольного, для этого городской экономике потребуется 700 млрд рублей. В планах правительства города также развитие инженерной инфраструктуры и формирование транспортного каркаса.

Ставки и объемы О том, с какими результатами к концу 2020 года подходит Ленинградская область, на съезде рассказал заместитель председателя правительства региона Михаил Москвин. По его словам, в этом году в области ожидается ввод 2,2 млн кв. м жилья, примерно половина придется на многоквартирные дома, остальное - на ИЖС. По словам Москвина, такая пропорция между многоквартирным жильем и ИЖС позволит развивать регион как территорию с относительно низкой плотностью застройки, что даст возможность повысить обеспеченность населения социальными объектами.

В правительстве региона отмечают также положительное влияние на отрасль программы сельской ипотеки и программы льготной ипотеки под 6,5%. "По данным ЦБ РФ, в 2019 году в Ленинградской области выдано 18,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму 45,5 млрд рублей, средняя процентная ставка составила почти 9%, - отметил Михаил Москвин. - С января по сентябрь 2020 года выдано 16 тыс.

кредитов на сумму 43,5 млрд рублей, средняя процентная ставка составила 7,3%, как мы видим, ставка снижается, объемы остаются".

Слово о ценах На съезде обсуждался также вопрос о том, почему в последнее время в Петербурге относительно быстро дорожает жилье. По мнению Антона Мороза, это не связано с введением программы льготной ипотеки под 6,5%, понижением среднего размера ставки по ипотеке и повышенным спросом на рынке. По словам спикера, повышение цен было прогнозируемым и ожидаемым, и НОСТРОЙ отмечал это еще в начале лета.

"Повышение цен на квартиры связано с ослаблением национальной валюты, повышением цен на строительные материалы - от 7 до 15% в разных регионах, на топливо, на энергоресурсы, то есть это классические процессы в экономике: дорожают ресурсы - дорожает продукт", - объяснил он. Сдержать рост цен, по мнению представителей профессионального сообщества, могло бы снижение стоимости фондирования. Сегодня НОСТРОЙ прорабатывает ряд предложений по совершенствованию механизма проектного финансирования, а главное, по его удешевлению.

По словам Антона Мороза, развитие рынка жилищного строительства в России требует также изменения законодательства и подхода к регулированию в разных областях. Среди них вовлечение в оборот земельных участков для строительства и их обеспечения объектами инфраструктуры, необходимость сокращения количества и сроков прохождения административных процедур, совершенствование механизмов в сфере подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. Вице-президент НОСТРОЙ сообщил, что по всем этим направлениям нацобъединение взаимодействует с профессиональным и экспертным сообществом, с Минстроем России и иными министерствами и ведомствами, с обеими палатами законодательного собрания РФ.

Кроме того В рамках съезда прошла торжественная церемония вручения отраслевых наград. Почетной грамотой Минстроя РФ "За заслуги в труде и продолжительную работу" был награжден слесарь-сантехник производственно-строительного кооператива "Лазурит" Владимир Рослый, знаком отличия "За заслуги перед Санкт-Петербургом" - гендиректор АО "Монолитстрой" Александр Гутман, почетным знаком "Строителю Санкт-Петербурга" 3-й степени - ведущий инженер технадзора ООО "КВС-Юг" Иван Кириллов, почетной грамотой губернатора Санкт-Петербурга за многолетний добросовестный труд и большой вклад в развитие стройкомплекса Петербурга - заместитель председателя совета директоров холдинга "РСТИ" Нина Креславская.

Строительная газета, Москва, 11 декабря 2020

Предчувствие торможения

Автор: Емельянова Наталья

В 2021 году девелоперам Юга России придется работать на понижающемся рынке

Рост цен на жилье на фоне сокращения реальных доходов населения приведет к падению спроса на жилье, и это вынудит российских застройщиков снижать девелоперскую активность, считают аналитики консалтинговой компании MACON. К такому выводу они пришли, проанализировав состояние рынка жилой недвижимости ряда крупных городов Юга России.

Куда течет Кубань-река?

Состояние рынка жилья Краснодара можно считать относительно сбалансированным. В городе остаются нереализованными 59,2 тыс. квартир. При нынешнем уровне спроса коэффициент поглощения оценивается в 1,9 года, что уже немного выше оптимального показателя в 1,3-1,6 года. Средневзвешенная стоимость одного "квадрата" жилья в столице Краснодарского края составляет сейчас 63,5 тыс. рублей (стандарт-класс - 53,5 тыс. рублей, "комфорт" - 65,4 тыс., "бизнес" - 96,6 тыс., элитный - 244,3 тыс. рублей). За III квартал 2020 года цены выросли на 9%. Одна из главных причин - ажиотажный спрос, вызванный реализацией программы льготной ипотеки, в июле-сентябре в Краснодаре было заключено 8,9 тыс. сделок с жилой недвижимостью, что на 29,7% выше показателей II квартала.

К другим факторам, способствовавшим повышению цен, эксперты относят рост доли проектов с проектным финансированием, вымывание из остатков самых дешевых вариантов и сокращение нового предложения.

Так, с начала года в городе было начато строительство 1,1 млн кв. м нового жилья, что примерно на треть ниже показателей 9 месяцев прошлого года. В 2021 году, по прогнозам аналитиков, число сделок по покупке жилья сократится примерно на 10% в связи с завершением программы льготной ипотеки и большой закредитованностью населения. Новая волна повышения спроса начнется не раньше 2023-2024 года. Цены в ближайшие годы будут умеренно расти из-за увеличения доли жилых комплексов с проектным финансированием.

В городе, где темные ночи В Сочи на начало IV квартала объем возводимого жилья остался примерно на том же уровне, что год назад - примерно 1 млн кв. м. Общая площадь продаваемого жилья на первичном рынке, как в строящихся домах, так и сданных, составляет сейчас 1,7 млн кв. м. В новостройках Сочи нереализованными остается около 13 тыс. квартир, большая часть которых (81%) находится в строящихся проектах. При этом уже третий год растет стоимость жилой недвижимости. По данным портала "Мир квартир", Сочи является лидером среди 70 крупнейших региональных рынков недвижимости в России по уровню роста цен на новостройки. Только с начала года "квадрат" на первичном рынке здесь подорожал на 15,3%. Текущая средневзвешенная цена одного метра составляет около 183,7 тыс. рублей (в стандарт-классе - 117,8 тыс., в комфорт-классе - 154,2 тыс., в бизнес -классе - 261 тыс., в элитном - 870,2 тыс. рублей). Объемы продаж на многих объектах сопоставимы со средними показателями за 2019 год. С начала этого года зарегистрировано 14,5 тыс. сделок.

В ближайшие годы в городе-курорте ожидается снижение объемов выхода новых проектов или как минимум фиксация объема на текущем уровне. В 2021-2023 годах продлится тренд повышения стоимости квадратного метра, но с существенным замедлением темпа прироста показателя (из-за его высокого текущего значения). Ежегодный темп прироста к концу прогнозного периода составит 3-5% в год.

Там, где швартуют суда Объем жилья, построенного в Новороссийске за девять месяцев текущего года, составил 865,2 тыс. кв. м. Но если за первую половину текущего года предложение выросло на 700 новых квартир, то начиная со второй половины года городской рынок новыми проектами пополняться перестал. Средневзвешенная стоимость одного "квадрата" жилья на первичном рынке Новороссийска составляет 64 тыс. рублей, с начала года она увеличилась на 5,2%. При этом основной рост пришелся на I квартал текущего года. В общей сложности за девять месяцев в городе было зарегистрировано порядка 3,6 тыс. сделок. Спрос держится на относительно высоком уровне благодаря рекордно низким ипотечным ставкам. В ближайшие годы, по оценкам экспертов, цены на жилье в Новороссийске продолжат расти, но темпы прироста не превысят 5% в год из-за снижения платежеспособности населения.

На берегу стабильности В Ростове-на-Дону во всех сегментах первичного рынка (кроме стандарт-класса) отмечается относительное равновесие спроса и предложения. В структуре предложения лидирует комфорт-класс, аккумулирующий 60%, а в стандартном классе возводится 34% всего жилья. Скорость реализации квартир в проектах комплексного освоения территории превышает 50 квартир в месяц, в жилых комплексах меньшего масштаба - в два раза меньше, а в точечных объектах - от пяти до десяти квартир в месяц, что является достаточным для завершения продаж до ввода объектов в эксплуатацию. С начала года в новостройках в столице Южного федерального округа приобретено 11,5 тыс. квартир. Но при этом в ростовских новостройках нереализованными осталось 20,5 тыс. квартир, которые можно реализовать за 1,2 года.

Среднерыночные цены достигли в Ростове-на-Дону максимального значения. Средневзвешенная стоимость одного "квадрата" достаточно высока - 61,8 тыс. рублей. В стандарт и комфорт-сегментах - 50,5 и 61,4 тыс. рублей соответственно.

Положительная коррекция цен в 2021 году возможна, но местные девелоперы не смогут значительно повышать цены на своих объектах, так как дальнейший активный рост неизбежно приведет к сокращению круга платежеспособных клиентов.

Цитата в тему ИЛЬЯ ВОЛОДЬКО, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОНСАЛТИНГОВОЙ КОМПАНИИ MACON: "Все выгоды от льготной ставки будут исчерпаны, если стоимость квадратного метра вырастет еще на 10%. Учитывая динамику цен на первичном рынке, это может произойти уже к концу зимы. Напомню, что при аналогичном балансе "цены/ставки" объем выдачи ипотеки по ДДУ уже снижался в прошлом году (-8% к 2018). Далее можно ожидать или существенного снижения числа заявок на ипотечный кредит и продаж квартир или снижения темпов роста цен на первичном рынке. Скорее всего, произойдет и то, и другое. В любом случае, с весны 2021 года девелоперам придется работать на нисходящем рынке"

Строительная газета, Москва, 11 декабря 2020

ЦЕННЫЙ РЕСУРС

Ускорить решение проблемы обманутых дольщиков могла бы передача Фонду защиты прав участников долевого строительства земель, вводимых в оборот госкомпанией "ДОМ.РФ". Об этом заявил заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Роман Теленчинов на конференции строительных СРО СибФО.

В своем выступлении руководитель департамента констатировал живучесть проблемы дольщиков. Он отметил, что в крупных городах ежегодно строится много нового жилья, так, например, в полуторамиллионном Новосибирске по итогам 2020 года предполагается вести в эксплуатацию 1,3 млн кв. м. При этом, несмотря на все прогрессивные изменения в федеральном законе 214-ФЗ, призванные дополнительно защитить участников долевого строительства (в их числе переход на проектное банковское финансирование с параллельным использованием счетов эскроу), многие покупатели, гонясь за дешевизной квадратных метров "на стадии котлована", до сих пор ухитряются вкладывать деньги в строящееся жилье по "предварительным", "инвестиционным" договорам и т. п. В результате регионам приходится вмешиваться и решать возникающие проблемы. Роман Теленчинов рассказал, что в работе по защите прав обманутых дольщиков Новосибирск старается опираться на собственные ресурсы. Город выделяет средства на присоединение долгостроев к инженерным сетям, оснащение домов лифтами, благоустройство. Кроме того, компаниям, берущимся за достройку проблемных объектов, предоставляются дополнительные земельные ресурсы на льготных условиях через механизм масштабных инвестиционных проектов (МИП). Однако запас земель у города не бесконечен. По оценке Романа Теленчинова, сейчас значительная часть пригодных для застройки земельных участков сосредоточена в руках госкомпании "ДОМ. РФ", которая занимается вовлечением в оборот неиспользуемых федеральных земель. Чтобы сделать эти земли доступными для работы в рамках механизма МИП, следует передать их Фонду защиты прав участников долевого строительства, полагает Роман Теленчинов. Только в одном Новосибирске это помогло бы существенно ускорить передачу дольщикам как минимум 50 многоквартирных домов-долгостроев. Конференция вынесла решение поддержать данное предложение.

**Похожие сообщения:**

[**Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 11 декабря 2020, А кадры где?**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/a-kadry-gde/)

Покачевский вестник, Покачи, 11 декабря 2020

Счет эскроу поможет обезопасить средства материнского капитала

В Федеральный закон о долевом строительстве внесены поправки, касающиеся, в том числе, материнского капитала.

С июля 2019 года использование счетов эскроу в целях внесения денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве является обязательным при представлении договора участия в долевом строительстве на государственную регистрацию. Система эскро-счетов предполагает, что покупатель квартиры платит деньги не напрямую застройщику, а переводит средства на специальный застрахованный эскроу-счет в банке. Договор счета является трехсторонним: банк-дольщик-застройщик. Последнему заблокированные на счете эскроу средства передаются только после ввода дома в эксплуатацию. В связи с изменениями в законодательстве перечисление средств материнского капитала по договору участия в долевом строительстве также будет производиться не напрямую организации-застройщику, а на эскроу-счет в банке. Владельцы сертификатов, желающие с привлечением средств господдержки приобрести строящееся жилье, участвуя в долевом строительстве, уже могут подавать в Пенсионный фонд заявление и пакет документов.

Новый порядок перечисления средств материнского капитала на счет эскроу прописывается в договоре участия в долевом строительстве. Семья представляет в Пенсионный фонд копию договора участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию и содержащего положения о порядке перечисления денежных средств. Средства МСК будут перечислены на эскроу-счет. Ранее деньги сразу направлялись компании-застройщику, что создавало для владельцев материнского капитала риски, связанные с неисполнением недобросовестными застройщиками условий, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Возможность направления материнского капитала на счета эскроу позволит обезопасить владельцев сертификатов от данных рисков.

Напомним, распоряжение средствами материнского капитала на улучшение жилищных условий по-прежнему остается самым востребованным направлением.

**Похожие сообщения:**

[**Администрация Усть-Кубинского района (kubena35.ru), с. Устье, 17 декабря 2020, Счет эскроу поможет обезопасить средства материнского капитала**](https://kubena35.ru/uchrezhdeniya/pfrf/schet-eskrou-pomozhet-obezopasit-sredstva-materinskogo-kapitala.html)

Разумная Недвижимость (razned.ru), Санкт-Петербург, 11 декабря 2020

В Петербурге дефицит новых проектов жилья премиум-класса

Недостаток жилых комплексов высокого класса обеспечит нишу застройщикам, специализирующимся на дорогом жилье и предпочитающим точечные проекты.

По данным Colliers International, на начало октября объем экспозиции первичного рынка в проектах бизнес- и премиум-класса в Санкт-Петербурге составлял чуть более 500 тыс. кв. м. Это на 10% меньше показателей начала 2020 года.

"Сегменты бизнес- и премиум-класса находятся в устойчивом положении, в отличие от эконом- и комфорт-класса, - отметила директор департамента жилой недвижимости Colliers International Елизавета Конвей. - Из этого следует, что в условиях проектного финансирования строительство жилья высокого класса обеспечивают девелоперу большую маржинальность. Кроме того, для рынка в последнее время характерна точечная застройка, которая позволяет реализовать проекты бизнес-класса. Наконец, рынок Петербурга испытывает дефицит проектов премиум-класса, это перспективная ниша для девелоперов и мы не ожидаем снижения активности в этом сегменте".

В Colliers International отмечают, что весь 2020 год был довольно оживленным на земельном рынке, а в октябре была зафиксирована повышенная девелоперская активность по выводу новых проектов на рынок. Всего же в октябре-ноябре он пополнился шестью новыми проектами бизнес- и премиум-класса продаваемой площадью более 300 тыс. кв. м. Предложение также стабильно пополняется новыми лотами и корпусами в уже реализуемых проектах.

[**https://razned.ru/articles/urban-property/v-peterburge-defitsit-novykh-proektov-zhilya-premium-klassa/**](https://razned.ru/articles/urban-property/v-peterburge-defitsit-novykh-proektov-zhilya-premium-klassa/)

.