

ОТЧЕТ НА ТЕМУ

**ПРОЕКТНОЕ
ФИНАНСИРОВАНИЕ
И ПЕРЕХОД НА
ЭСКРОУ-СЧЕТА**

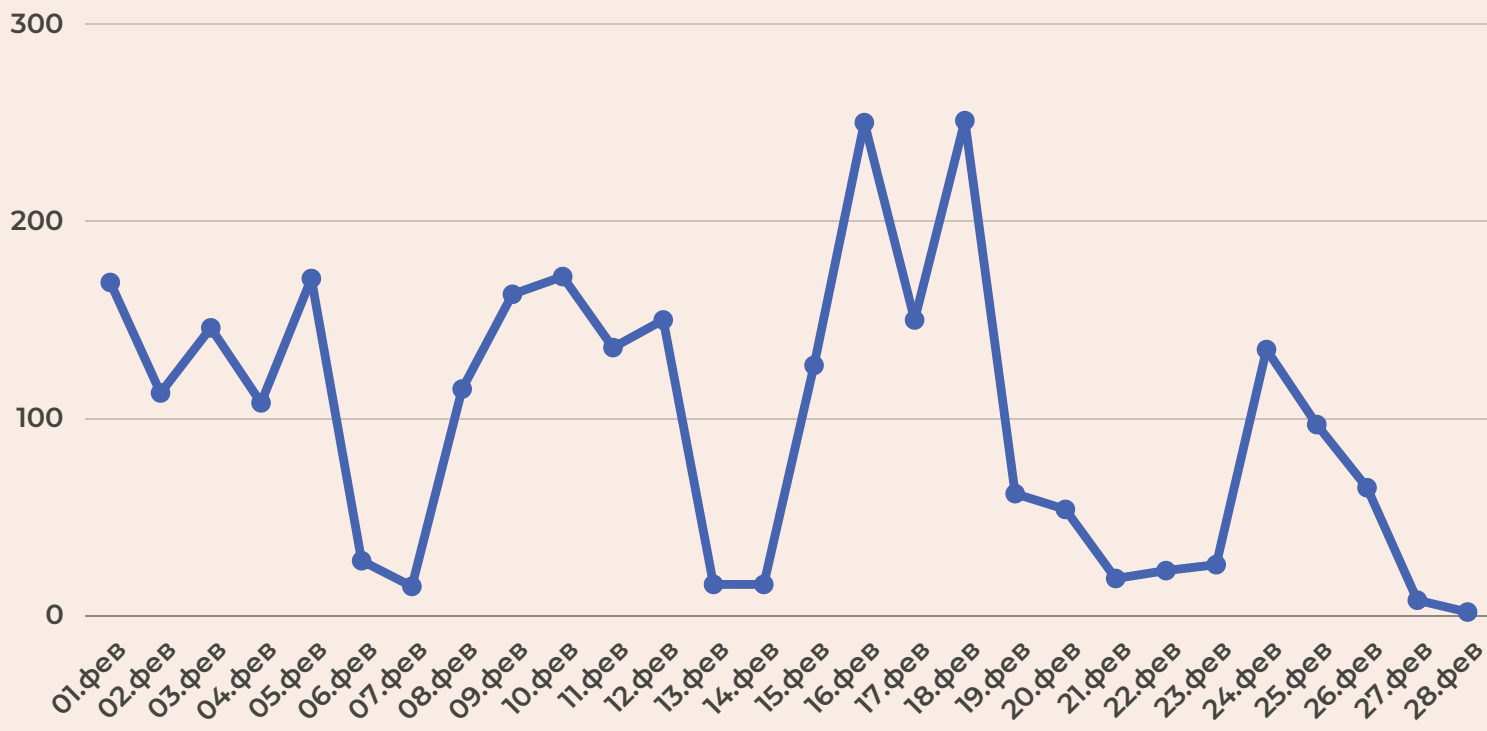
**АНАЛИЗ
ПУБЛИКАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ
ПОЛЕ В ФЕВРАЛЕ 2021 ГОДА**

АО «ИНТЕКО»

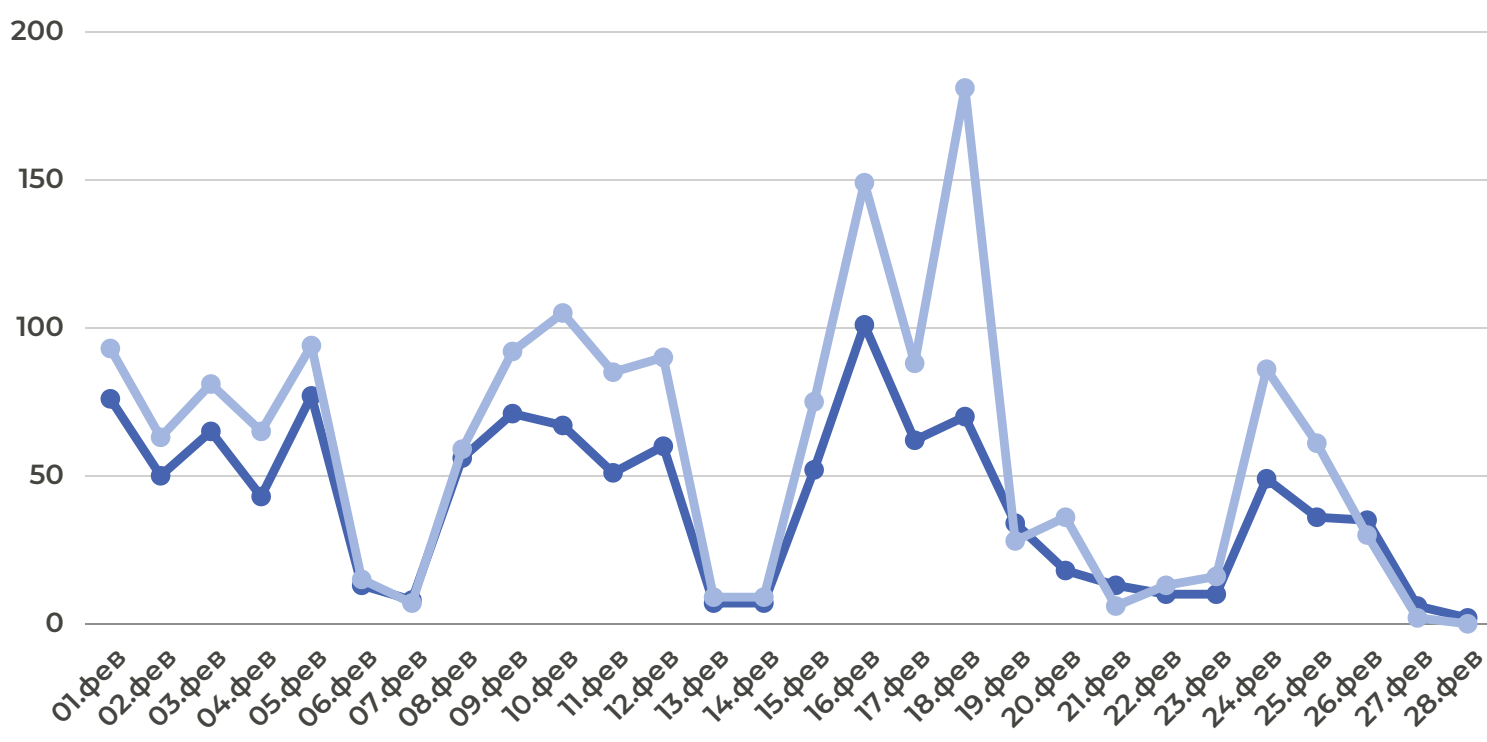
СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основные показатели публикаций в СМИ.....	2
2. Динамика количества сообщений.....	2
3. Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений.....	2
4. Структура сообщений по тональности.....	3
5. Наиболее активные регионы по количеству сообщений.....	3
6. Самые заметные информационные поводы.....	4
7. Основные комментарии представителей власти и бизнеса.....	7
8. Критические сообщения.....	11
9. Структура СМИ по уровню.....	14
10. Структура СМИ по категориям.....	14
11. Топ ТВ-сюжетов по заметности.....	15
12. Критические ТВ-сюжеты.....	17
13. Структура ТВ-сюжетов по уровню.....	19
14. Публикации в социальных сетях.....	19
15. Структура публикаций в соцсетях по тональности.....	20
16. Структура публикаций в соцсетях по площадкам.....	20
17. Самые заметные темы в соцсетях.....	21
18. Критические публикации в соцсетях.....	22
19. Полные тексты сообщений с самыми заметными информационными поводами и цитатами спикеров.....	24
20. Полные тексты упомянутых публикаций в социальных сетях.....	72

Динамика количества сообщений



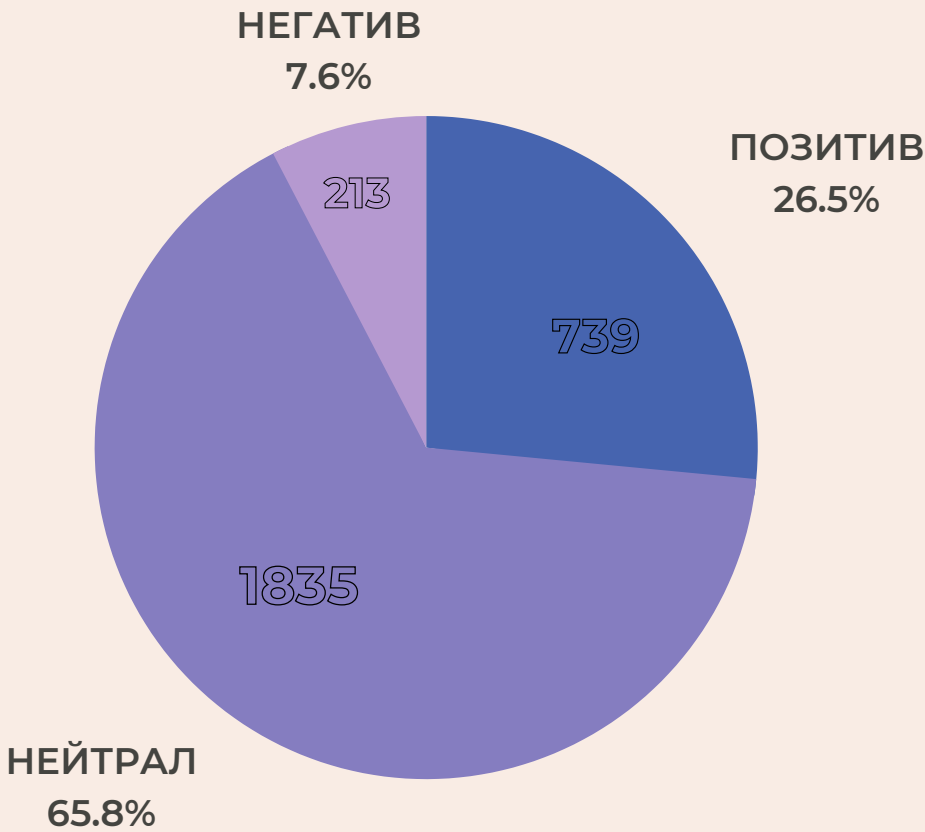
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



ОРИГИНАЛЬНЫЕ СООБЩЕНИЯ – 1149

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ СООБЩЕНИЯ – 1638

СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема СМИ Количество сообщений

Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об использовании инфраструктурных облигаций. Нижегородская область совершила существенный рывок в плане перехода на эскроу-счета – с 37% на начало прошлого года до 87% в феврале текущего

Волга Ньюс

79

Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве за год вырос в восемь раз. На 1 января 2021 года он составил более чем 1,19 трлн рублей

ТАСС

57

Жители сибирских регионов купили 28 тысяч квартир через механизм эскроу

Om1.ru

38

Жители Томской области в 2020 году купили 384 квартиры через эскроу-счета для расчетов по договорам участия в долевом строительстве; объем размещенных на таких счетах средств превысил 1 миллиард рублей

РИА Томск

36

РНКБ Банк (ПАО) подписал с начала года с представителями малого и среднего бизнеса кредитные договоры на общую сумму более 7 миллиардов рублей, сообщает банк. Из общей суммы кредитов 2,8 миллиарда рублей выделяется застройщикам в рамках проектного финансирования с использованием эскроу-счетов согласно 214-ФЗ

РИА Крым

29

Росреестр по Москве: 97% зарегистрированных в 2020 году первых ДДУ оформлялось с привлечением эскроу-счетов

Интерфакс

26

В Башкирии на эскроу-счетах находится более 10 млрд рублей

Коммерсантъ # Башкортостан.ru

26

В Тамбовской области открыто более 830 эскроу счетов

Коммерсантъ # Воронеж

24

На начало декабря 2020 года жителям региона было открыто 572 счета эскроу для расчетов в долевом строительстве

Городские известия

23

На 1 января 2021 года в Уральском федеральном округе (УрФО) заключено 235 кредитных договоров проектного финансирования между банками и застройщиками на сумму 166 млрд рублей

ИАА УралБизнесКонсалтинг

23

Объем средств дольщиков на счетах эскроу в РТ достиг 35,8 млрд рублей на 1 января 2021 года

TatCenter.ru

21

На Орловщине "раскрыты" 303 счета эскроу

РИА 57 (ria57.ru)

20

За 1,5 года существования проектного финансирования открыто более 60 тысяч эскроу-счетов

Официальный сайт Мэра Москвы (mos.ru)

19

Объем средств якутских дольщиков на счетах эскроу достиг 1,3 млрд рублей

Якутия Инфо

19

ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата Спикер Кол-во сообщений Суммарный МедиаИндекс

Фонд дольщиков предлагает ввести дополнительные критерии для исключения объектов из (ЕРПО), которые дадут возможность новым застройщикам завершать строительство и привлекать денежные средства граждан. Новых обманутых дольщиков по этим объектам не появится, так как денежные средства будут привлекаться по эскроу-счетам

Генеральный директор фонда дольщиков
Константин Тимофеев

51

252

Власти Хабаровского края решат проблему с обманутыми дольщиками в регионе в ближайшие три года. Сейчас объекты строятся с применением эскроу-счетов, этот механизм гарантирует, что даже если с застройщиком что-то случится, люди свои деньги вернут в полном объеме

Начальник управления жилищного строительства Минстроя
Хабаровского края Алексей Назаренко

48

462

В текущем году застройщики нарастят объемы строительства и ввода объектов в эксплуатацию, адаптировавшись за год к введенному в прошлом году механизму проектного финансирования строительства (использование счетов эскроу). Таким образом, в 2021 году рынок новостроек должен сбалансироваться, и темп роста цен может резко замедлиться

Вице-президент Центра стратегических разработок (ЦСР)
Диана Каплинская

40

348

Те инструменты, которые были и развиваются в области долевого строительства, могут быть распространены и на ИЖС: использование эскроу-счетов, проектное финансирование

Председатель комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев

38

429

Существенный прирост средств на счетах граждан можно объяснить несколькими факторами. Во-первых, в полную силу заработал механизм проектного финансирования в строительстве – остатки средств на счетах эскроу в нашем регионе выросли почти в семь раз. Во-вторых, на фоне неопределенности из-за пандемии люди стали больше сберегать

Управляющий Отделением Банка России по Тюменской области Сергей Попов

30

218

Полный переход на счета эскроу неизбежен, так как это единственная защищенная форма долевого строительства, которая гарантирует, что в регионе не появится больше обманутых дольщиков

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко

27

488

Можно значительно упростить ипотечным заемщикам жизнь, если разрешить пополнять эскроу-счета частями. Это позволит значительно уменьшить тело кредита и, соответственно, уменьшить ежемесячный платеж или срок кредита

Лидер "Справедливой России" Сергей Миронов

19

153

Общее количество переносов срока ввода по сравнению с 2019 годом сократилось на 13%, что объясняется переходом на проектное финансирование, которое обеспечивает ритмичное поступление средств в соответствии с утвержденным графиком строительства

Руководитель аналитического центра "Дом.РФ"
Никита Белоусов

17

65

Строительная отрасль очень зарегламентирована. По госконтрактам строители ограничены твердой ценой, в жилищном строительстве - это проектное финансирование, при котором бюджет проекта четко спланирован

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)
Антон Глушков

15

20

Важнейший итог года – переход на эскроу-счета состоялся в лучшем его виде

Генеральный директор ГК "КОРТРОС"
Станислав Киселев

11

17

В 2018-2019 гг. темпы приобретений участков замедлились в связи с переходом на эскроу-счета, что привело к сокращению объема предложения на рынке новостроек. В 2020 году льготная ипотека и низкие ставки по депозитам спровоцировали высокий спрос и рост цен на квартиры. Все это привело к взрывному росту спроса на участки со стороны девелоперов жилья

Партнер Rusland SP
Дмитрий Лехмус

10

50

Нужно перенаправить средства с льготирования ипотеки в Москве на поддержку застройщиков в регионах и снизить требования банков в части получения проектного финансирования. Суть предлагаемых мер в том, чтобы массовое строительство жилья развернулось не только в Москве. И излишние затраты на получение проектного финансирования – лишь часть проблемы, не менее важна борьба с завышением стоимости подключения к инженерным сетям, другими административными издержками отрасли. В 13 субъектах РФ проектное финансирование не выдается вовсе

Уполномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борис Титов

9

21

При внедрении эскроу-счетов застройщики порой пытались уходить от расчетов через них как раз с помощью ЖСК

Зампред комитета Госдумы по транспорту и строительству Павел Федяев

8

119

В Москве объем предложения в новостройках на фоне высокого спроса сокращается третий год подряд. Параллельно снижается количество новых объектов. Основная причина – переход рынка новостроек на эскроу-счета и проектное финансирование

Акционер, управляющий партнер ГК "Основа" Олег Колченко

6

179

Объем проектов жилищного строительства в России, возводимых с использованием счетов эскроу, достигнет 70% к концу года

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков

6

22

КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

Цитата	Спикер	Кол-во сообщений	Суммарный МедиаИндекс
--------	--------	------------------	-----------------------

Использование эскроу-счетов оказало негативное влияние на активность застройщиков Ленобласти в 2020 году

Губернатор Ленобласти
Александр Дрозденко

30

496

К снижению количества новых проектов привели несколько факторов. Во-первых, переход отрасли на эскроу-счета, из-за которого в 2018 году застройщики спешили с выводом на рынок проектов, чтобы те попадали под старые правила. Во-вторых, с дефицитом в Петербурге земельных участков по застройку. В третьих, с ужесточением градостроительных требований к жилищным проектам, в частности, увеличением нормы по соцобъектам и озеленению, а также ограничением по высотности домов

Собственник и директор управляющей компании "Альфа
Фаберже" Виталий Бахарев

16

365

Среди причин роста цены 1 кв. метра в новостройках Новосибирской области – переход строительной отрасли на проектное финансирование и увеличение проектов по системе эскроу-счетов, при которой себестоимость строительства выше, так как застройщики используют кредиты для выполнения работ

Замминистра строительства Новосибирской области
Алексей Колмаков

14

314

Я бы не назвал льготную ипотеку главной причиной роста стоимости жилья. К сожалению, сработало несколько факторов: переход на эскроу-счета (проектное финансирование требует дополнительных денег), ослабление рубля (8-10% в строительстве – импортные материалы и техника), осложнение ситуации с рабочей силой (у многих трудовых мигрантов не было возможности вернуться своевременно на рабочие места), и, например, необоснованно резкий рост на арматуру на внутреннем рынке

Первый заместитель председателя комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий

13

94

Это некомпетентное решение, отрасль сейчас и так в состоянии турбулентности, переход на эскроу-счета создал для застройщиков много препятствий. Теперь им кредитные деньги выдают под проценты, и это сильно осложнило доступ к средствам. Но это переходный период

Вице-президент Международной академии ипотеки и недвижимости Ирина Радченко

8

45

Строительная отрасль Дагестана по причине неготовности застройщиков и строительных организаций к переходу на механизм проектного финансирования жилищного строительства в настоящее время находится в застое

Президент Ассоциации Саморегулируемой организации Межрегионального отраслевого объединения работодателей "Гильдия строителей СКФО", Почетный строитель России, заслуженный строитель РД Али Шахбанов

6

13

После введения проектного финансирования и эскроу-счетов покупка жилья на этапе котлована стала значительно менее выгодной. Если раньше разница цен между начальным этапом стройки и готовым жильем могла составлять до 30%, то сейчас этот показатель существенно ниже

Директор по развитию компании "Л1" Надежда Калашникова

6

4

На первичном рынке Новосибирска средняя цена квадратного метра выросла за год на 22% до 82 тыс. рублей. Факторами роста цен в ушедшем году помимо льготной ипотеки стали также девальвация курса рубля, переход все большего числа проектов на продажу через счета эскроу и снижение объема активного предложения

Руководитель аналитического центра Циан
Алексей Попов

4

14

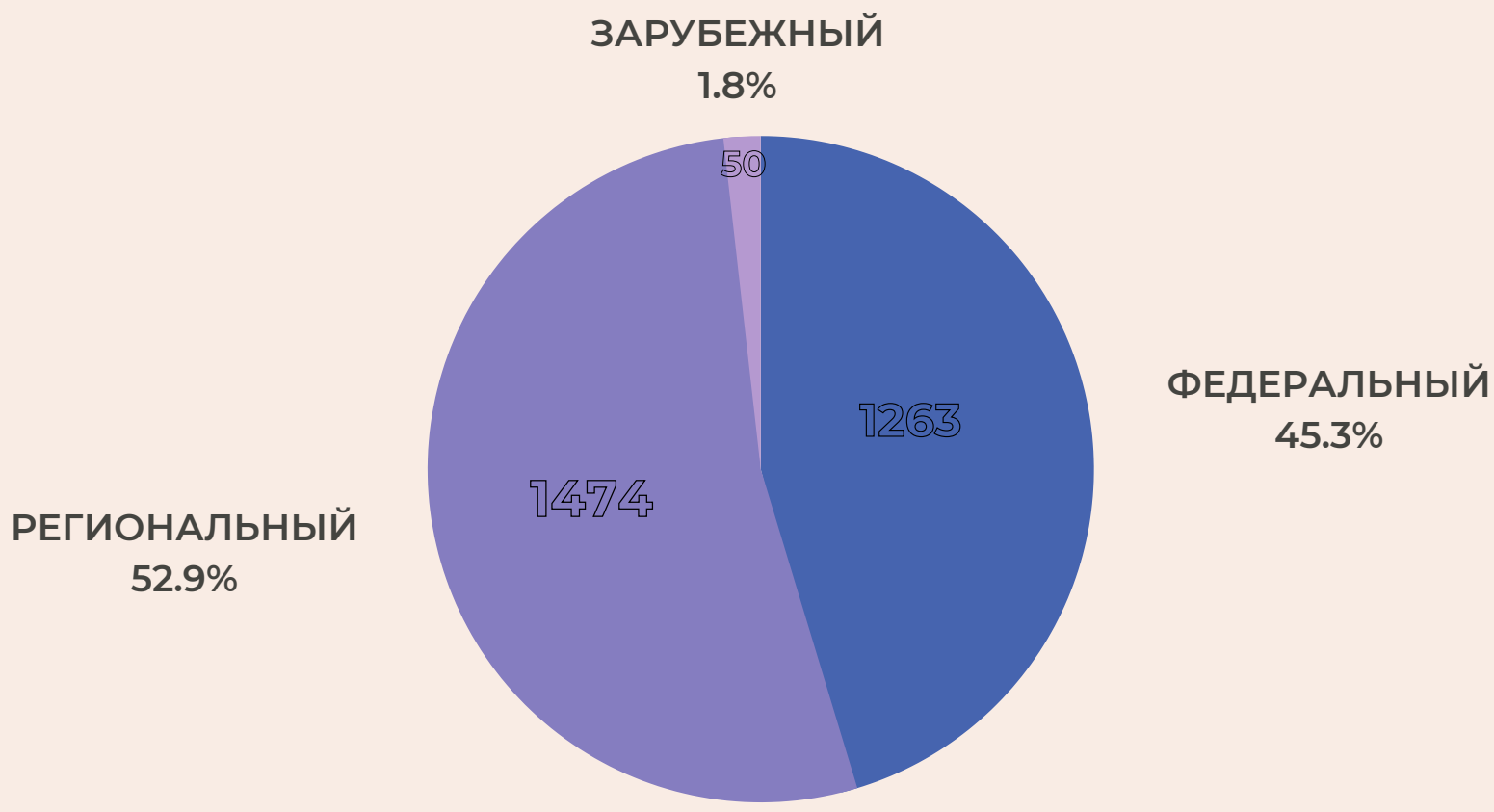
Есть некоторые опасения, что в ближайшие два-три года произойдет снижение объемов сдаваемого жилья. Отрицательная динамика обусловлена переходом от долевого строительства на эскроу-счета

Исполняющая обязанности министра строительства Кировской области Ирина Кислухина

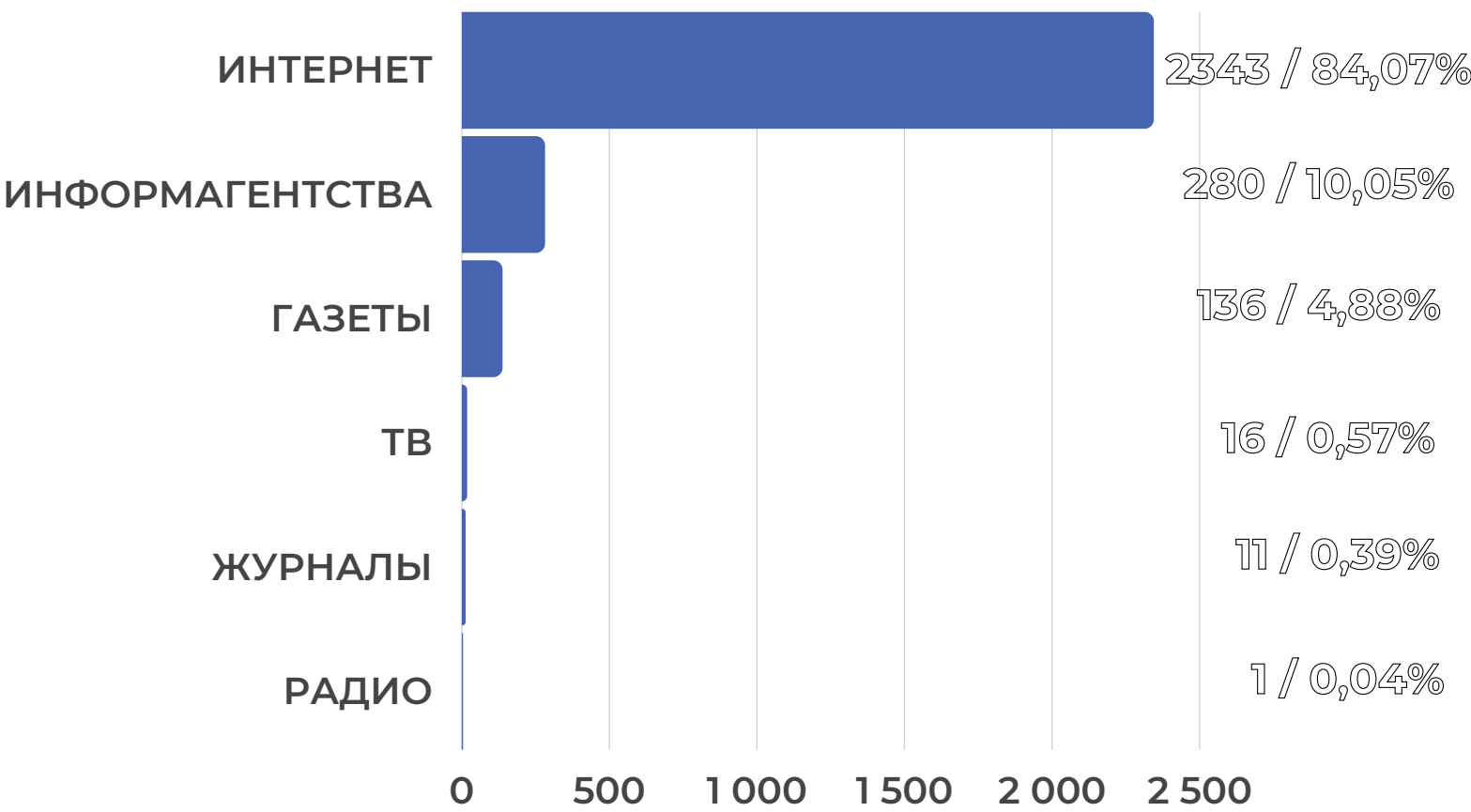
1

8

СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ



СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ



ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

Тема СМИ Количество ТВ-сюжетов

«Как избежать подорожания жилья в Самарской области». Представители Министерства строительства региона разъяснили, что уменьшение показателей произошло по нескольким причинам: переход девелоперов на работу с инструментами проектного финансирования, а также падения спроса на жилье, и, как следствие, снижения активности застройщиков и меньшее количество выданных разрешений на строительство

ГТРК Самара

2

«ЦБ: объем средств на эскроу-счетах долевого строительства превысил 1,2 трлн рублей»

Общественное телевидение России

1

«Ставрополь строится: за 2020 год в Юго-Западном районе появились 23 новых многоэтажки». В администрации краевой столицы считают, что "в прошлом году на ввод жилья повлиял глобальный переход строительной отрасли на новые рельсы с использованием эскроу-финансирования, начавшееся еще в 2019 году. И Ставропольский край тогда вошел в ТОП-5 лидеров рейтинга регионов финансового института развития в жилищной сфере "ДОМ РФ" по доле новостроек с использованием счетов эскроу"

ГТРК Ставрополье

1

«Эскроу-счетов более, чем на 1 млрд рублей открыли дольщики Томской области в прошлом году». Через счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве жители региона купили 384 квартиры

ГТРК Томск

1

«Евгений Куйвашев встретился с начальником Уральского управления Центробанка». В период пандемии, отметил губернатор, была обеспечена стабильная работа банковской системы. Благодаря открытию эскроу-счетов не снизились темпы жилищного строительства, своевременно оказывалась господдержка малому и среднему бизнесу

ОТВ # Екатеринбург

1

КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Тема СМИ Количество ТВ-сюжетов

«Строители рассказали, что вести комплексную застройку на Алтае почти негде». Серьёзным испытанием для некоторых стал и переход от долёвок к эскроу-счетам и банковским кредитам. Несколько средних и мелких организаций ушли с алтайского рынка

ГТРК Барнаул

1

«Культура, экология и строительство жилья в Чувашии отстают в реализации нацпроектов». Министр строительства, архитектуры и ЖКХ Чувашии Александр Героев: «Снижение объемов ввода жилья мы связываем с введением проектного финансирования, переходом на финансирование через эскроу-счета, в этой связи у нас ушло с рынка порядка четверти застройщиков, и четверть квадратных метров мы недополучили, также у нас заморожены квадратные метры, связанные с обманутыми дольщиками. Условно мы их оцениваем в 140 тысяч квадратных метров, которые в ближайшие 2-3 года мы, надеюсь, разморозим»

ГТРК Чувашия

1

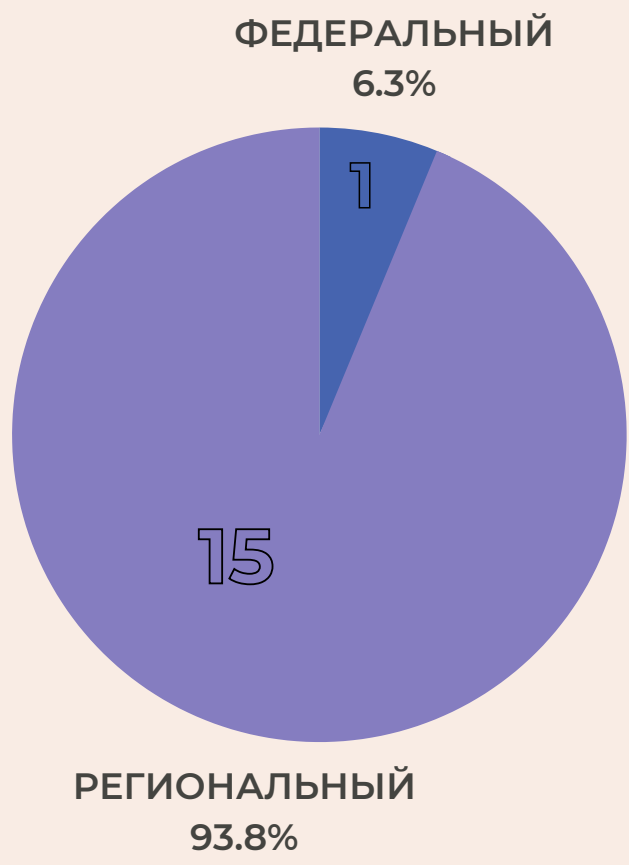
«Василий Орлов объяснил, почему выросла стоимость жилья в Приамурье». «Первая причина роста цен на жилье – повышенный спрос из-за льготной дальневосточной ипотеки. Вторая – ограничение на въезд иностранной рабочей силы. Кроме того, в России начал действовать закон по переходу на эскроу-счета, что также отразилось на стоимости квадратного метра. Мы очень рассчитываем, что справимся с ситуацией в 2021 году и не только достигнем запланированных показателей, но и восполним объемы 2020 года», – прокомментировал Василий Орлов

ГТРК Амур

1

«В Дагестане выросли цены на жильё». Почему дорожает недвижимость? На этот вопрос ответили уже в Минстрое республики. Причин две. Первая – переход застройщиков на эскроу-счета, это когда дольщик перечисляет деньги за строящееся жильё на специальный счёт в банке, уже банк отдает деньги застройщику под процент. Так дольщики защищены от недобросовестных строителей, ведь если что-то пойдёт не так, то всегда есть возможность вернуть свои средства. Вторая, и основная причина скачка цен – подорожание металлических стройматериалов

СТРУКТУРА ТВ-СЮЖЕТОВ ПО УРОВНЮ



ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

(ВКОНТАКТЕ, FACEBOOK, INSTAGRAM, ОДНОКЛАССНИКИ, TWITTER, МИРТЕСЕН)

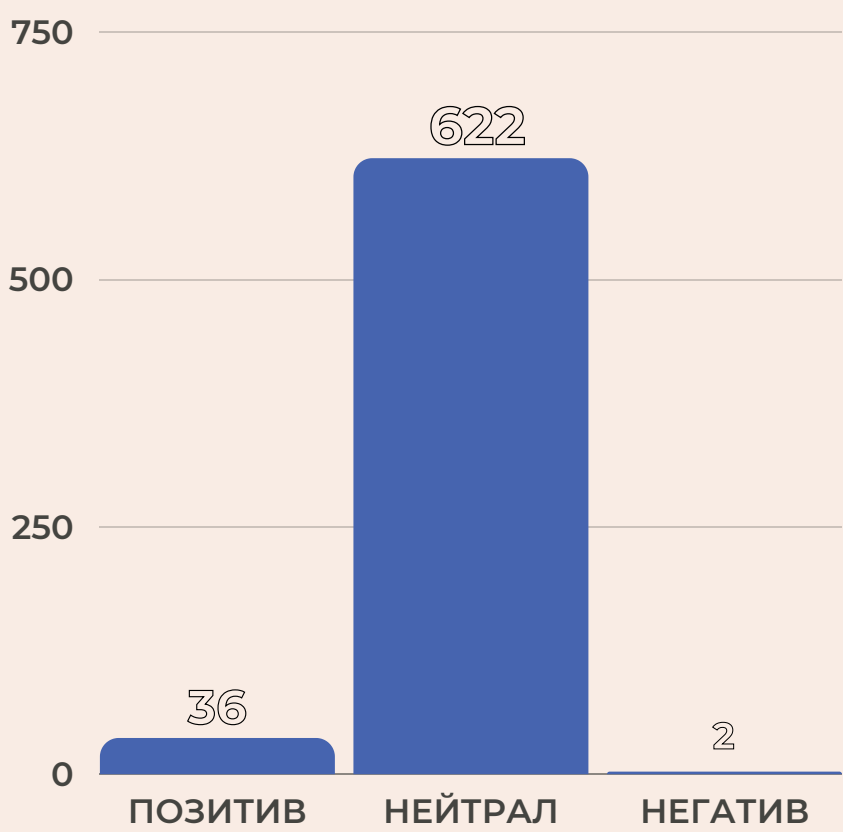
ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ПУБЛИКАЦИЙ

660

СМ ИНДЕКС

12 077

СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ПЛОЩАДКАМ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Соцсеть

СМ Индекс

Застройщики Ленобласти активно переходят на эскроу-счета. В Ленинградской области уже более четверти договоров долевого участия в строительстве полностью защищены счетами эскроу. Эскроу-счет используют, чтобы снизить риски при оформлении сделки

Вконтакте

355

Эксперты зафиксировали в Новгородской области значительный рост показателей проектного финансирования долевого жилищного строительства. По данным на 1 января 2021 года, в регионе было открыто 580 счетов эскроу. Объем средств дольщиков, размещенных на этих счетах, составил 1,3 миллиарда рублей

Вконтакте

255

Примерно треть от общего объема жилья, строящегося на Среднем Урале, возводится по правилам проектного финансирования

Вконтакте

248

С начала года крымские предприниматели взяли 7 миллиардов рублей кредитов на развитие бизнеса. Из них 2,8 миллиарда было выдано застройщикам в рамках проектного финансирования с использованием эскроу-счетов

Twitter

226

Сохранению устойчивой ситуации в строительной отрасли способствовало и развитие механизма проектного финансирования, который защищает дольщиков от ненадежных застройщиков. По состоянию на 1 января 2021 года, в регионе открыто более 1200 счетов эскроу. Год назад их было всего 20

Вконтакте

225

КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Площадка

СМ Индекс

«Цены на жилье росли и в этом году, потому что сейчас большинство строительных компаний испытывают сложности, связанные с переходом на проектное финансирование, – отметил генеральный директор инвестиционно-строительной компании "Контур-М" Тимофей Липатов. Привлечение проектного финансирования сопряжено с большими сложностями – и временными и организационными. Это ведет к сокращению предложений на рынке и, соответственно, к росту цен»

Вконтакте

394

Стоимость квартир в новостройках выросла. После перехода на эскроу-счета находить привлекательные варианты стало сложнее, т.к. застройщикам нет смысла продавать квартиры с дисконтом, деньги все равно они получают после окончания строительства. Тем не менее инвестиционные объекты есть, но их очень мало

Вконтакте

385

Однако после перехода на расчет с использованием эскроу-счетов и повышения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка застройщики увеличили цены на квартиры на 15%. С учётом роста инфляции заработать на перепродаже уже не получится

Instagram

377

В Самарской области зафиксировано падение объем ввода в эксплуатацию жилья в многоквартирных домах на 54%, за последние 2 года. Заместитель министра строительства Самарской области Анна Урусова пояснила, что уменьшение показателей произошло по нескольким причинам: переход девелоперов на работу с инструментами проектного финансирования, а также падения спроса на жилье и, как следствие, снижения активности застройщиков и меньшее количество выданных разрешений на строительство

Вконтакте

337

Сбербанк не поддерживает идею о поэтапном раскрытии счетов эскроу для застройщиков. «Мы не поддерживаем введение поэтапного раскрытия счетов эскроу. Механизм проектного финансирования вводился для того, чтобы защитить средства физических лиц и не допустить появления новых обманутых дольщиков, фактически все риски по проекту переложены на банк и девелопера, а в случае поэтапного раскрытия счетов возможны ситуации, когда часть средств покупателя будет уже перечислена девелоперу, а дом не будет сдан в срок», – сказал вице-президент банка Сергей Бессонов

Facebook

0

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ СООБЩЕНИЙ С САМЫМИ ЗАМЕТНЫМИ ИНФОРМАЦИОННЫМИ ПОВОДАМИ И ЦИТАТАМИ СПИКЕРОВ

Российская газета (rg.ru), Москва,
4 февраля 2021

В ГД предложили собрать информацию обо всех строящихся частных домах

Использовать инструменты, которые зарекомендовали себя в многоквартирном строительстве, для развития ипотеки на индивидуальное жилье предложил председатель комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев.

"Те инструменты, которые были и развиваются в области долевого строительства, могут быть распространены и на ИЖС: использование эскроу-счетов, проектное финансирование", - сообщил он в интервью "Российской газете". Также он предложил собрать вместе информацию обо всех строящихся частных домах. "У нас два года работает единая информационная система жилищного строительства. В ней есть информация обо всех стройках, проектах многоквартирных домов. Возможно, имеет смысл расширить эту практику на рынок индивидуального жилья", - отметил он.

Оценка залога до сих пор остается проблемой, которая тормозит развитие кредитования частного домостроения. "Мы встречались с представителями банков, они откровенно делятся своими опасениями. Им нужны типовые подходы в оценке залогов, в оценке рисков. В многоквартирном строительстве есть основные типы квартир, целые серии типовых домов, оценивать их просто. Если же мы говорим об индивидуальном жилищном строительстве, то здесь никакого типового подхода нет", - пояснил он.

Внесение данных о частных домах в единую информационную систему жилищного строительства позволит видеть информацию о застройщике, ценах по каждому дому, что упростит для банка оценку залогового имущества и принятие решения о кредитовании строительства дома.

Полную версию интервью читайте в ближайшем номере "Российской газеты".

<https://rg.ru/2021/02/04/v-gd-predlozhili-sobrat-informaciiu-obo-vseh-stroiashchihsia-chastnyh-domah.html>

"Некомпетентное решение": эксперт Ирина Радченко рассказала, к чему приведет прекращение льготной ипотеки
Автор: Соломахо Елена

Стоимость жилья вырастет, уверена она.

Строительная отрасль сейчас находится в состоянии турбулентности не только из-за пандемии. Доступ к кредитным средствам для застройщиков стал сложнее. Об этом в эфире Радио "Комсомольская правда" (radiokp.ru) сообщила вице-президент Международной академии ипотеки и недвижимости Ирина Радченко.

Она прокомментировала заявление Центробанка о сворачивании льготной ипотеки в России.

"Это некомпетентное решение, отрасль сейчас и так в состоянии турбулентности, переход на эскроу-счета создал для застройщиков много препятствий. Теперь им кредитные деньги выдают под проценты и это сильно осложнило доступ к средствам. Но это переходный период", - отметила Ирина Радченко.

По ее словам, в регионах сейчас сокращаются темпы строительства, не все застройщики могут вписаться в требования Минстроя.

"Идет монополизация рынка, что снижает конкуренцию. Активное строительство в России наблюдается только в трети регионов. Монстрем строительного рынка не выгодно идти туда, где маленькая долястроек, ведь они заточены на большие объемы. Другая проблема в том, что пандемия вызвала нехватку рабочей силы. Гастарбайтеры уехали из России в свои страны. Плюс девальвация национальной валюты. Люди стали уносить из банков свои деньги и скупать автомобили, бытовую технику, квартиры. Центробанку потребовалось обеспечить стабильность рубля", - пояснила эксперт.

Кроме того, по мнению Ирины Радченко, из-за нехватки приезжей рабочей силы строительным компаниям теперь придется платить доморощенным работникам хорошие деньги.

"Застройщики вынуждены повышать стоимость рабочей силы, что отразится на себестоимости строительства. Это рыночная экономика", - заключила она.

Как сообщалось, в 2020 году в Москве стали исчезать из продажи квартиры в новостройках экономкласса. За год предложение снизилось на 63%, а в декабре такое жилье составляло всего 1,3% от всего объема рынка.

https://radiokp.ru/ekonomika/nekompotentnoe-reshenie-ekspert-irina-radchenko-rasskazala-k-chemu-privedet-prekraschenie-lgotnoy_nid271147_au26190au

Власти Хабаровского края планируют решить проблему с обманутыми дольщиками за три года

Как сообщил начальник управления жилищного строительства Минстроя края Алексей Назаренко, в реестре проблемных объектов значится 15 домов и одна автостоянка, которые строились с участием дольщиков

ХАБАРОВСК, 1 февраля. /ТАСС/. Власти Хабаровского края решат проблему с обманутыми дольщиками в регионе в ближайшие три года. Об этом сообщил на пресс-конференции в понедельник начальник управления жилищного строительства Минстроя края Алексей Назаренко.

"Сейчас объекты строятся с применением эскроу-счетов, этот механизм гарантирует, что даже если с застройщиком что-то случится, люди свои деньги вернут в полном объеме. Понятно, что есть объекты, которые достраиваются по старым правилам. Мы надеемся, что объекты проблемные у нас появляться больше не будут, ситуацию со строительством жилья мы отслеживаем, своевременно работаем с застройщиками и с контрольно-надзорными органами. Если мы говорим про единый реестр проблемных объектов, то это достройка либо выплата компенсаций дольщикам. На перспективу [решение проблемы с дольщиками в регионе] займет не более, чем три года", - сказал Назаренко.

Он уточнил, что в настоящее время в реестре проблемных объектов значится 15 домов и одна автостоянка, которые строились с участием дольщиков - это 1 078 человек. По 11 домам, в строительство которых свои деньги вложили 1 026 человек, решение принято. Они будут достраиваться либо людям выплатят компенсации через Фонд по защите прав граждан - участников долевого строительства.

В конце прошлого года региональные власти заключили соответствующее соглашение с фондом, согласно которому дольщики нескольких домов двух компаний - "Лазурит" и "Техмонтаж" - уже могут получить компенсации в размере более чем 98 млн и 52 млн рублей, сказал руководитель краевого Фонда по защите прав участников долевого строительства Сергей Желонкин. Средства можно получить в банке ДОМ.РФ. "Объемы выплаты определены для каждого участника строительства", - сказал Желонкин.

Компенсации, как предполагается, получают дольщики еще одного объекта. "Еще четыре дома на достройку - задача этого года. За счет средств краевого и федерального бюджета. На это нужно порядка 2,5 млрд рублей", - уточнил Желонкин.

Договоренности о привлечении федеральных средств для решения проблем обманутых дольщиков были достигнуты во время встреч врио губернатора края Михаила Дегтярева с заместителем председателя правительства РФ Маратом Хуснуллиным и министром строительства и ЖКХ России Иреком Файзуллиным. Между министерством строительства региона и Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства было подписано соглашение о софинансировании мероприятий, направленных на восстановление прав дольщиков.

<https://tass.ru/nedvizhimost/10591611>

Сроки ввода более 2 тысяч домов перенесены в России в 2020 году

МОСКВА, 2 фев - РИА Недвижимость. Сроки ввода в эксплуатацию почти 2,3 тысячи строящихся домов были перенесены в России по итогам 2020 года в связи с пандемией коронавируса и временным снижением активности продаж на рынке жилья, рассказал РИА Недвижимость заместитель руководителя аналитического центра "Дом.РФ" Никита Белоусов.

"Общее количество переносов срока ввода по сравнению с 2019 годом сократилось на 13%, что объясняется переходом на проектное финансирование, которое обеспечивает ритмичное поступление средств в соответствии с утвержденным графиком строительства", - отметил он.

При этом в "Дом.РФ" сообщили, что в ряде регионов ситуации с переносом срока участились.

Так, в Москве были перенесены сроки ввода 189 домов, что на 36% больше, чем годом ранее. В "Дом.РФ" это объяснили влиянием ограничительных мер по борьбе с пандемией коронавируса.

В Санкт-Петербурге было перенесено строительство 82 домов, что на 50% больше, чем в 2019 году. Это связано с особенностями финансирования жилищного строительства в регионе: здесь выше, чем в среднем по стране, объем строительства по старым правилам, а именно такие проекты были наименее устойчивы в период временного снижения продаж весной 2020 года, пояснили в "Дом.РФ". В настоящий момент по новой схеме в регионе строится около 40% жилья, а в начале пандемии было всего 13%.

Кроме того, рост количества переносов срока вводов жилья показала и Московская область, они коснулись 410 домов - на 6% больше, чем в 2019 году.

В то же время, по данным "Дом.РФ", в отдельных регионах ситуация улучшилась. В частности, в Ленинградской области переносы сократились на 65% и коснулись 84 домов. В Краснодарском крае таких случаев стало на 19% меньше, там сдвинулись сроки сдачи 114 домов.

Всего, по данным "Дом.РФ" (на основании сведений из действующих проектных деклараций), в 2021 году к вводу запланировано около 4,4 тысячи домов общей площадью квартир 42,8 миллиона квадратных метров, из них в Москве - 369 домов, Санкт-Петербурге - 213 домов, Московской области - 519 домов, Ленинградской области - 166 домов, Краснодарском крае - 224 дома.

<https://realty.ria.ru/20210202/stroitelstvo-1595659408.html>

Куряне предпочитают исправно платить по ипотеке

За предыдущий год куряне получили более 11 тысяч ипотечных кредитов, общая сумма составила почти 23 млрд рублей. Пандемия не сказалась на росте этого сегмента кредитования: по сравнению с 2019 годом число выданных кредитов увеличилось на 28,2%, а объем - почти в 1,5 раза.

На такую динамику повлияло введение в июне 2020 года программы льготной ипотеки. Почти 8 тысяч ипотечных кредитов приходятся на период действия данной программы.

Почти на 18%, по сравнению с началом 2020 года, вырос объем задолженности населения и составил более 47 млрд рублей. При этом более 99% задолженностей куряне погашают своевременно. Средний ипотечный кредит в Курской области обходится в 2 млн рублей со сроком погашения 19 лет 2 месяца.

Благодаря государственной поддержке жилищного строительства и развитию проектного финансирования строительная отрасль остается устойчивой. Около трети выданных кредитов приходятся на договоры долевого участия с объемом 6,6 млрд рублей.

Как отметил управляющий Отделением Курск Банка России Евгений Овсянников, на начало декабря 2020 года жителям региона было открыто 572 счета эскроу для расчетов в долевом строительстве. Застройщик получает деньги с такого счета только после ввода дома в эксплуатацию. Кроме того, счета эскроу входят в систему страхования вкладов, размер компенсации по ним в случае отзыва лицензии у банка составляет до 10 млн рублей.

<http://gikursk.ru/news/23427/>

Уполномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борис Титов предложил перенаправить средства с льготирования ипотеки в Москве на поддержку застройщиков в регионах и снизить требования банков в части получения проектного финансирования, сообщает "Интерфакс".

"Здесь не обойтись без усиления государственного стимулирования. Застройщикам в регионах нужны госгарантии для коммерческих банков. Нужно смягчать критерии их кредитоспособности, снижать требования по рентабельности проекта. Ограничить всевластие банков в этой неравной игре (размер комиссий, срок согласования документации, требования открывать в банке, который выдал кредит, расчетные счета всех подрядчиков застройщика, и так далее)", - сказал Титов.

По его словам, суть предлагаемых мер в том, чтобы массовое строительство жилья развернулось не только в Москве. И излишние затраты на получение проектного финансирования - лишь часть проблемы, не менее важна борьба с завышением стоимости подключения к инженерным сетям, другими административными издержками отрасли.

"Если в Москве предложение всего лишь недостаточное, то во многих малых городах его нет вообще. В 809 городах (в которых проживает 24 млн человек) не строят ничего. В 24 регионах объемы ввода нового жилья нулевые или символические", - отметил Титов.

Он отметил, что банки выдают кредиты прежде всего там, где проекты принесут максимальную прибыль.

"45% кредитов выдано в Москве, 10% - в Московской области, 7,5% - в Санкт-Петербурге. Остальные 37,5% приходятся сразу на 69 регионов. В 13 субъектах РФ проектное финансирование не выдается вовсе", - сказал бизнес-омбудсмен.

Несмотря на то что в системе аккредитованы 97 банков, проектное финансирование по факту можно получить лишь в 23 из них, а в регионах - только в банках топ-5.

<https://www.irn.ru/news/139754.html>

"Жилье и городская среда": как реализуется проект в Кировской области
Автор: Сергеев Андрей

Об итогах прошлого года и планах на текущий рассказала исполняющая обязанности министра строительства Ирина Кислухина

В среду, 3 февраля, в правительстве Кировской области прошла пресс-конференция, которая была посвящена итогам реализации нацпроекта "Жилье и городская среда" в 2020 году и планах на 2021 год. Отчитались о проделанной работе исполняющая обязанности министра строительства Кировской области Ирина Кислухина и ее заместитель Владимир Ворожцов.

В первую очередь речь шла о самых важных для жителей Кировской области направлениях: реализация программы переселения из аварийного жилья, развитие микрорайонов, а также решение проблем обманутых дольщиков.

На сегодняшний день данные направления остаются наиболее приоритетными для министерства, а также отражают первоочередные запросы общества.

ЧТО СДЕЛАНО В 2020

В 2020 году было завершено строительство двух улиц в жилом районе "Чистые пруды". Кроме того, проведена реконструкция улицы Торфяной в микрорайоне "Озерки".

- На эти цели было израсходовано 93 миллиона рублей, в том числе 90 миллионов рублей из федерального бюджета, - подчеркнула Ирина Кислухина. - В настоящее время все объекты введены в эксплуатацию.

Еще один показатель результативности работы министерства - это ввод жилья в регионе. За прошедший год в Кировской области сдано 457,4 тысячи кв. метров жилья, что выше запланированного и установленного показателя на 27,4 тысячи кв. метров.

В рамках реализации программы переселения из аварийного жилья в 2020 году сданы в эксплуатацию два многоквартирных дома. В прошедшем году в новые квартиры переехали 1081 человек, что позволило выполнить целевые показатели на 125,6 процентов. Кроме того, в 2020 году также удалось заключить муниципальные контракты на строительство многоквартирных домов в Вахрушах, Слободском и Опаринском районе. В настоящее время строительство данных объектов уже началось.

Что касается решения проблем обманутых дольщиков, то министерством в 2020 году проделана огромная работа по совершенствованию нормативно-правовой базы.

- Самым ожидаемым событием 2020 года стало создание регионального фонда защиты прав граждан в Кировской области, - рассказала Ирина Анатольевна. - Мы уложились в установленный Минстроем РФ срок - 15 мая 2020 года фонд был успешно зарегистрирован.

В декабре 2020 года также было принято решение о финансировании достройки трех домов в Кирове на улице Мичуринской, 3 и в переулке Березниковском, 38 и 40. А уже в апреле текущего года будут объявлены конкурсы на проектно-изыскательские работы и последующее прохождение государственной экспертизы.

Кроме того, в прошлом году был проведен конкурс по отбору подрядной организации для строительства дома в 1-ом Гороховском переулке, 21. По словам Ирины Кислухиной, сейчас здание находится в высокой степени готовности, на объекте продолжают работы.

ЧТО ПЛАНИРУЮТ СДЕЛАТЬ В 2021

В текущем году в рамках реализации регионального проекта "Жилье" запланировано строительство двух улиц в жилом районе "Урванцево", а также подключение к централизованной системе водоснабжения, водоотведения и отопления жилищного комплекса "Znak". Кроме того, за счет местного и областного бюджета в 2021 году запланировано строительство ливневой канализации в районе "Урванцево". Она будет проходить вдоль улицы Энтузиастов.

- Это необходимо для того, чтобы район продолжал свое развитие, - резюмировала Ирина Анатольевна, - На реализацию указанных проектов предусмотрено 490 миллионов рублей.

По словам и.о. министра строительства, установленный показатель ввода жилья в Кировской области в 2021 году составляет 504 тысячи кв. метров.

- Есть некоторые опасения, что в ближайшие два-три года произойдет снижение объемов сдаваемого жилья, - сообщила Ирина Кислухина. - Отрицательная динамика обусловлена переходом от долевого строительства на эскроу-счета.

В 2021 году также продолжится реализация программы по переселению граждан из аварийного жилья. В текущем году начнется строительство шести многоквартирных домов. Кроме того, в некоторых районах будут приобретены квартиры на вторичном рынке жилья.

- Всего в 2021 году запланировано переселить 821 человека из 433 жилых помещений площадью 13,9 тысячи кв. метров, - отметила и.о. министра строительства.

Для решения проблемы обманутых дольщиков в текущем году достраиваются три объекта с привлечением средств инвесторов. Так, планируют сдать дома в Кирове по адресу Маклина, 60 и в Слободском на улице Советской, 47. Кроме того, завершается разработка проектно-сметной документации на Сурикова, 31/4. К работам планируют приступить уже в текущем году.

- Многих жителей сегодня волнует вопрос о судьбе домов в Новое Сергеево, - рассказала Ирина Анатольевна. - В настоящее время Минстрой сделал запрос в проектные организации, чтобы определиться с минимальной ценой для подготовки технического отчета о гидрогеологических условиях площадки, а также решить вопрос о целесообразности или нецелесообразности достройки домов. Сейчас дольщики выразили желание получить компенсацию вложенных средств. Мы надеемся, что с помощью данного заключения сможем обратиться с федеральный фонд для применения механизма выплаты денежных средств участникам долевого строительства.

В конце встречи журналисты поинтересовались у Ирины Анатольевны: как вы оцениваете реализацию нацпроекта "Жилье и городская среда" в 2020 году?

- Я постесняюсь сказать, что на отлично, но на хорошую четверку мы отработали точно, - ответила и.о. министра строительства.

Перед журналистами выступила и.о. министра строительства Кировской области Ирина Кислухина и ее заместитель Владимир Ворожцов.

<https://www.kirov.kp.ru/daily/27235/4362074/>

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 3 февраля 2021

НОСТРОЙ: объем проектного финансирования в России вырастет к концу года до 70%

Объем проектов жилищного строительства в России, возводимых с использованием счетов эскроу, достигнет 70% к концу года, сообщил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

"Количество объектов, которые строятся по старым правилам, ежемесячно сокращается. Если посмотреть на даты проектных деклараций, по которым истекает срок окончания работ, то на конец этого года объем объектов, которые строятся с использованием механизма эскроу, должен достичь до 70%, то есть это будет уже повсеместная ситуация", - цитирует Глушкова ИА "Интерфакс".

Он отметил, что в настоящее время в России возводится 94 млн кв. м жилья, из которых с помощью проектного финансирования строятся 52% объектов.

По словам Глушкова, банками-лидерами по объему предоставленного проектного финансирования стали Сбербанк (предоставлены кредиты для строительства 28,7 млн кв. м жилья), ВТБ (5,6 млн кв. м), банк ДОМ.РФ (5,1 млн кв. м).

<https://www.irn.ru/news/139750.html>

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 31 января 2021

Инвесторы раскупили землю под жилье в Петербурге

В 2020 году девелоперы приобрели в Санкт-Петербурге 312,38 га земли под жилищное строительство, что в десять раз превышает объемы купленных площадок годом ранее. Об этом "Стройгазете" сообщили в компании Rusland SP, уточнив, что общая сумма сделок в 2020 году превысила 35,6 млрд рублей.

Партнер Rusland SP Дмитрий Лехмус объяснил беспрецедентный рост спроса на землю несколькими факторами. "В 2018-2019 гг. темпы приобретений участков замедлились в связи с переходом на эскроу-счета, что привело к сокращению объема предложения на рынке новостроек. В 2020 году льготная ипотека и низкие ставки по депозитам спровоцировали высокий спрос и рост цен на квартиры. Все это привело к взрывному росту спроса на участки со стороны девелоперов жилья", - прокомментировал он.

По словам эксперта, годом ранее участки без разрешительной документации рассматривались девелоперами по остаточному принципу. "Сейчас застройщики заинтересованы даже в участках без подготовленных документов, площадках, расположенных в некорректных зонах, и рассматривают объекты под реконструкцию", - рассказал Дмитрий Лехмус.

Ранее "СГ" сообщала, что если годом ранее 74% сделок приходилось на коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга, то в 2020 году интерес инвесторов сместился к земельным участкам (67% в общем объеме сделок).

<https://www.stroygaz.ru/news/item/investory-raskupili-zemlyu-pod-zhile-v-peterburge/>

Покупка на котловане практически всегда выгодна. Застройщики постоянно повышают цену, подливая очередной куб бетона. Разница между стартовой ценой и ценой на последнем, предвводном этапе, может достигать приличных сумм. Если, конечно, котлован не порос травой, а покупатели не превратились в обманутых дольщиков.

Большинство покупателей несут свои кровно заработанные, пока новый жилой комплекс только строится. В хороших, беспроблемных проектах к завершению стройки обычно не остается квартир или остается только неликвид или большие-дорогие. По уверениям аналитиков, 10% квартир приобретается на стадии котлована, когда цена должна быть минимальной, а риски - максимальными. 60% покупают строящуюся недвижимость на стадии монтажа конструкций. "Группа ЛСР" (рейтинг А+) уверяет, что по итогам прошлого года на стадии котлована совершается треть всех сделок по проекту, мол, покупатели доверяют надежности компании. Оно все так, но...

Супервыгодное вложение: квартиры на котловане

В прошлом году застройщики так рьяно повышали цены на свои объекты, что стоимость котлована приблизилась к предложениям в готовых проектах или в тех, что сдаются в самое ближайшее время. Правда, сравнивать жилые комплексы довольно сложно. Они почти все, конечно, внешне похожи на коробки с окнами, но имеют свои особенности, нюансы, влияющие на цену и ликвидность.

Но вот несколько примеров. В самом начале июля ГК "Эталон" (рейтинг А+) запустила в продажу новый проект - ЖК Domino возле метро "Черная речка". 39-метровая однушка стоила на старте 7 млн рублей (179,5 тыс. рублей за "квадрат"). Сейчас, спустя всего полгода, на сайте указаны цены от 8,6 млн рублей (220,5 тыс. рублей за "квадрат"). Срок ввода - конец 2022 года. В ЖК Riverside (рейтинг А-ВА), который построила компания Setl Group (рейтинг А+) на Ушаковской набережной, 43-метровая квартира продается за 10 млн рублей (232,5 тыс. рублей). Цены практически одинаковые. Но в Riverside можно сразу же заселяться, а в ЖК Domino - только через два года.

Прошлый год, конечно, был богат на неожиданные события на рынке (да и в стране). Оценивать их и объяснять сложно. Так что такие игры с ценами почти не удивляют. Вот еще пример. В феврале прошлого года компания "Арсенал-Недвижимость" (рейтинг А) запустила новый проект в Каменке - ЖК Modum. На старте цена была от 3,5 млн рублей (цена квадрата 134 тыс. рублей). Сейчас, год спустя, минимальный ценник вырос до 5,5 млн (211 тыс. рублей за квадратный метр), хотя до сдачи еще два года! К сожалению, нельзя проследить рост цены в этом комплексе хотя бы ежемесячно, чтобы понять, когда произошел этот рывок. Известно, что на январь в этом комплексе, в корпусах №№1 и 2, реализовано около 25% квартир. Немного за год. И уже квартиры в этом ЖК выходят на рынок по переуступке - очевидно, что инвесторы сливают активы, предполагая, что цена достигла определенной точки роста.

Группа "Аквилон" (рейтинг А) вывела в декабре на рынок ЖК "Аквилон ZALIVE" на намывных территориях Васильевского острова. На старте продаж минимальная цена 22-метровой студии - 4 млн рублей. После новогодних корпоративов, меньше чем за месяц, ценник подрос до 5 млн (227 тыс. рублей за "квадрат"). Фантастика! Получается, что цена уже на котловане (который вряд ли еще залит) выросла на 25%. Первая очередь будет сдана только в конце 2023 года. По соседству можно приобрести дешевле готовую квартиру площадью 37 кв. м в ЖК "Светлый мир "Тихая гавань" (рейтинг В-СВ) от Seven Suns Development (рейтинг А-) за 6,9 млн рублей (186,5 тыс. рублей за квадратный метр). Вряд ли такие ценовые кульбиты будут возможны в этом году. Тем более застройщики, которые получают проектное финансирование, могут экспериментировать с динамичным ценообразованием, как это делают интернет-магазины. То есть они могут оперативно менять цены в любую сторону в зависимости от текущего спроса и собственной стратегии продаж.

"После введения проектного финансирования и эскроу-счетов покупка жилья на этапе котлована стала значительно менее выгодной. Если раньше разница цен между начальным этапом стройки и готовым жильем могла составлять до 30%, то сейчас этот показатель существенно ниже, - отмечает директор по развитию компании "Л1" Надежда Калашникова. - Тем не менее, подобную покупку нельзя назвать совсем невыгодной. Цены на жилье неуклонно растут по ряду причин: удорожанию работ и материалов, растущему спросу и другим. Так, только за прошлый год стоимость квадратного метра в среднем выросла на 20%. И этот рост продолжается. Кроме того, к моменту ввода дома в эксплуатацию наиболее востребованные и ликвидные квартиры оказываются проданными". "Так что заработать значительную сумму не удастся, но в любом случае инвестирование в жилье до сих пор остается наиболее надежным способом сохранить и приумножить накопления", - резюмирует она.

Когда подешевеют квартиры

На рынке недвижимости было несколько серьезных падений и взлетов. Так что исключать, что квартиры могут подешеветь, нельзя. Эксперты если и говорят, что после прошлогоднего ценового взрыва будет снижение, то называют такое снижение корректировкой цен. Проблемы могут случиться с жилыми комплексами, которые реализуются по старой схеме и зависят от денег дольщиков. Но прогнозировать цены и спрос на рынке недвижимости и раньше было бесполезно, а после прошлогодних чудес любые прогнозы стыдно давать. В любом случае уже очевидно, что разница в ценах от котлована до ввода неуклонно снижается. Даже больше - застройщики не стесняясь ставят чуть ли не максимальную цену, только запустив проект в продажу. На соседей особо не равняются, даже если те продают дешевле. Спешить некуда, за два-три года все равно купят. Если не петербуржцы, то из других городов нашей необъятной родины. Как уверяют аналитики застройщика "Группа ЛСР", региональных сделок уже чуть ли не 40%. Есть куда расти.

На графике видно, как меняется разница в ценах на первичке (пунктир) и вторичке. В прошлом году они практически слились в рублевом экстазе.

<https://www.novostroy.su/articles/choose/zolotoy-kotlovan-kvartiry-na-starte-prodazh-stali-dorozhe-gotovykh/>

Миронов предложил разрешить пополнять эскроу-счета частями

МОСКВА, 11 фев - РИА Новости. Лидер "Справедливой России" Сергей Миронов предложил разрешить пополнять эскроу-счета частями, чтобы сделать ипотеку для россиян доступнее.

"Можно значительно упростить ипотечным заемщикам жизнь, если разрешить пополнять эскроу-счета частями. Это позволит значительно уменьшить тело кредита и, соответственно, уменьшить ежемесячный платеж или срок кредита", - приводятся слова Миронова в сообщении пресс-службы партии.

По его словам, такая схема будет выгодна в том числе застройщикам, однако банки будут против. "Но давайте определимся: мы хотим помогать россиянам или банкам? В таком виде, с учетом моих предложений, программа льготной ипотеки под 6,5% имеет все шансы достичь заявленных социальных целей, сделать жилье доступнее для большего числа россиян, чем сейчас", - заключил Миронов.

Он также отметил, что отказываться от программы льготной ипотеки сейчас рано. На первых порах программой воспользовались в основном те, у кого сразу были деньги на первый взнос. Сворачивать программу сейчас нельзя, поскольку это лишит надежды купить свое жилье тех, кому пришлось копить на первый взнос по ипотеке", - сказал он.

<https://realty.ria.ru/20210211/mironov-1596948832.html>

В 2020 году застройщики УрФО привлекли 166 млрд рублей для финансирования жилищного строительства

УрБК, Екатеринбург, 10.02.2021. На 1 января 2021 года в Уральском федеральном округе (УрФО) заключено 235 кредитных договоров проектного финансирования между банками и застройщиками на сумму 166 млрд руб. Об этом сообщает Уральское ГУ Банка России. По данным регулятора, в 2020 году лимиты проектного финансирования застройщиков в УрФО увеличились в три раза.

"Банковские кредиты становятся основным источником финансирования жилищного долевого строительства. Причем текущий уровень наполняемости счетов дает строителям возможность пользоваться кредитами на выгодных условиях. Средняя процентная ставка по действующим договорам проектного финансирования с застройщиками в Уральском федеральном округе на 1 января 2021 года составила 2,96%", - говорит начальник Экономического управления Уральского ГУ Банка России Алексей Кориков.

Наибольшее число договоров проектного финансирования в строительстве в 2020 году было заключено в Свердловской области. Застройщики и банки подписали 86 таких договоров на сумму 64 млрд руб. В Тюменской было строители заключили 79 договоров на сумму 68 млрд руб. В Челябинской области 32 договора на 13 млрд рублей.

Общее количество эскроу-счетов, открытых жителями УрФО в 2020 году, превысило 32 тыс. За год это показатель вырос в шесть раз. Сумма средств на таких счетах увеличилась в семь раз до 89 млрд. руб.

Как сообщал УрБК, в Свердловской области жители открыли в банках около 11 тыс. эскроу-счетов в долевом строительстве.

<http://urbc.ru/1068101481-v-2020-godu-zastroyschiki-urfo-privlekli-166-mlrd-rubley-dlya-finansirovaniya-zhilischnogo-stroitelstva.html>

В Новосибирской области планируют построить в 2021 году около 1,7 млн. кв. м жилья

По словам замминистра строительства региона Алексея Колмакова, дефицита ввода жилья в регионе не наблюдается

НОВОСИБИРСК, 10 февраля. /ТАСС/. Власти Новосибирской области намерены в 2021 году ввести в эксплуатацию почти 1,7 млн. кв. м жилья, что примерно на 20% ниже объемов, запланированных на 2020 год. Об этом ТАСС сообщил заместитель министра строительства региона Алексей Колмаков.

"В 2021 году стоит задача по вводу в эксплуатацию 1 681,0 тыс. кв. м жилья", - сообщил он. Замминистра добавил, что дефицита ввода жилья в регионе не наблюдается. Он уточнил со ссылкой на данные Новосибирскстата, что по итогам 2020 года в эксплуатацию введено 1,9 млн. кв. м жилья, это на 10,3% выше уровня 2019 года. В начале 2020 года министр строительства Иван Шмидт заявлял, что власти намерены до конца года сдать около 2 млн кв. м жилой недвижимости. Согласно данным Новосибирскстата, в третьем квартале 2020 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 58,8 тыс. рублей, что выше на 8,7% по отношению к аналогичному периоду 2019 года, на вторичном рынке - 56,3 тыс. рублей, или 104,8% к аналогичному периоду 2019 года, сообщил Алексей Колмаков. При этом средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке в октябре составила 80 тыс. рублей, рост стоимости с начала 2020 года составил 13,8%.

Среди причин роста цены замминистра выделил переход строительной отрасли на проектное финансирование и увеличение проектов по системе эскроу-счетов, при которой себестоимость строительства выше, так как застройщики используют кредиты для выполнения работ. Также в числе причин удорожание стоимости привлечения подрядчиков из-за оттока иностранных работников после закрытия границ во время пандемии, рост цен на строительные материалы.

Как сообщал министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт, к 2030 году регион должен достичь показателя по вводу в эксплуатацию в 2,6 млн кв. м, для этого область привлекает дополнительные земельные участки под застройку. При этом власти фиксируют снижение спроса на жилье. По словам министра, "достаточный объем жилья пустует". Чтобы решить проблему, Минстрой намерен увеличить меры поддержки населению, например, снизить ипотечную ставку по программам ипотеки.

В новость была внесена правка (11:30 мск) - исправления в заголовке и далее по тексту: 1,7 млн кв. м.

<http://urbc.ru/1068101481-v-2020-godu-zastroyschiki-urfo-privlekli-166-mlrd-rubley-dlya-finansirovaniya-zhilischnogo-stroitelstva.html>

Аналитики перечислили районы Новосибирска с самыми дорогими новостройками

Средняя цена одного кв.м. в новостройках Центрального района Новосибирска за год выросла на 83% до 118 тыс. руб. за год, в Кировском - на 23% до 67 тыс. руб., в Октябрьском - на 22% до 86 тыс. руб. Об этом по запросу РБК Новосибирск сообщили в аналитическом центре ЦИАН.

Меньше всего цена за один кв.м. за год выросла в Первомайском районе - на 2% до 58 тыс. руб., Калининском - на 3% до 72 тыс. руб. и Ленинском - на 6% до 84 тыс. руб. При этом в одном районе Новосибирска - Железнодорожном - за год цена снизилась на 11% до 112 тыс. руб.

Средняя цена одного кв.м. в новостройках Новосибирска в январе текущего года составила 82 тыс. руб. Это на 2% меньше, чем в декабре и на 22% выше, чем в январе того же года.

Как рассказал РБК Новосибирск руководитель аналитического центра Циан Алексей Попов, в прошлом году застройщики увеличивали стоимость на свои объекты, воспользовавшись ажиотажным спросом на фоне льготной ипотеки в прошлом году.

"На первичном рынке Новосибирска средняя цена квадратного метра выросла за год на 22% до 82 тыс. рублей. Факторами роста цен в ушедшем году помимо льготной ипотеки стали также девальвация курса рубля, переход все большего числа проектов на продажу через счета эскроу и снижение объема активного предложения", - рассказал Попов.

<https://nsk.rbc.ru/nsk/10/02/2021/60216c2a9a79471fde1d5058>

Гендиректор ГК "КОРТРОС": рынок недвижимости в 2021-22 гг. ждет глубокая трансформация

Непростой 2020 год завершился, отдав бразды правления 2021-му, на который девелоперы возлагают много планов и надежд. После отмены ряда ограничений, связанных с пандемией, у бизнеса появилась возможность обсудить актуальные вопросы и поделиться идеями. 9 февраля ИД "Коммерсантъ" провел ежегодную конференцию "Итоги рынка жилой недвижимости", на которой выступили представители крупнейших игроков рынка жилой недвижимости, в их числе - ГК "КОРТРОС".

Застройщики обсудили какие проблемные объекты незавершенного строительства остались на территории Москвы, как поменяется рынок жилищного строительства в 2021 году, а также какие форматы жилья станут привлекательными для потребителей и инвесторов.

Генеральный директор ГК "КОРТРОС" Станислав Киселев рассказал, как ГК "КОРТРОС" прошла кризисные моменты 2020 года, высказал мнение о том, каким будет развитие отрасли жилой недвижимости в новых условиях рынка, а также прокомментировал новые возможные перспективы 2021 года.

"Важнейший итог года - переход на эскроу-счета состоялся в лучшем его виде. Системообразующие компании от этого выиграли, органы власти - тоже. Институты развития работают, отрасль показывает определенные результаты. Важный момент: период, когда какое-то время назад девелоперы сомневались, высказывали критические оценки, прошел, и сегодня позиция ключевых девелоперов отличается от той, которая была 2 года назад. Переход на эскроу-счета - это главный фактор, который сформировал ключевые тенденции 2020 года и будет формировать 2021-й и последующие годы на рынке девелопмента", - отметил генеральный директор ГК "КОРТРОС" Станислав Киселев. Москомстройинвест фиксирует изменения в составе девелоперов - региональные девелоперы пришли в Москву. Подобные трансформационные процессы среди застройщиков начались еще несколько лет назад. В этом есть и положительный фактор, больше конкуренции, но тем не менее переход на новый рынок - это всегда определенные риски.

"Мы наблюдаем тенденцию роста качества предложения и персонализацию спроса. Прошлый год стал спусковым крючком, катализатором для более глубоких процессов. Отрасль вынужденно подошла к процессу цифровой трансформации. Клиента можно поймать либо в телефоне, либо в офисе, либо в квартире, а сейчас офис и квартира в одном месте. Девелоперы в 2021 году будут продавать дополнительный объем услуг, создавая определенную экосистему. Рынок в 2021-2022 году ждет дальнейшая глубокая трансформация, совершенно иной продукт", - заключил Станислав Киселев.

Видеозапись трансляции конференции "Итоги рынка жилой недвижимости" доступна на YouTube-канале ГК "КОРТРОС" - <https://youtu.be/yMM7L7TzacA>.

<http://www.realto.ru/journal/articles/gendirektor-gk-kortros-rynok-nedvizhimosti-v-2021-22-gg-zhdet-glubokaya-transformaciya/>

В Тамбовской области открыто более 830 эскроу счетов

В 2020 году в Тамбовской области открыто свыше 830 эскроу счетов, остаток средств на них составляет более 1,3 млрд руб., сообщил Банк России. Годом ранее таких счетов было 71 на сумму более 79 млн руб.

По состоянию на 1 декабря 2020 года за весь период действия в регионе механизма эскроу-счетов между застройщиками и банками региона заключено четыре кредитных договора на сумму около 1,1 млрд руб. Раскрыто 212 счетов эскроу на сумму 273 млн руб. За 11 месяцев 2020 года почти 200 дольщиков получили ключи от своих квартир.

По данным корпорации Дом.РФ, в Тамбовской области с использованием эскроу счетов строятся 20 объектов 13 застройщиками (150 тыс. кв. м жилья).

За что систему эскроу-счетов критиковали девелоперы, развивающие застроенные территории, читайте в материале "Ъ-Черноземье".

<http://www.kommersant.ru/doc/4682858>

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 9 февраля 2021

Почти все первые ДДУ в новостройках Москвы в 2020 году оформлялись с привлечением эскроу

Из 111 зарегистрированных в Москве в 2020 году первых договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве дома 108 (97%) оформлялись с привлечением эскроу-счетов, сообщила пресс-служба столичного управления Росреестра. "В прошлом году в столице зафиксировано 111 первых ДДУ, из которых 108 (97%) - с привлечением счетов эскроу", - сказала замруководителя ведомства Мария Макарова на конференции "Коммерсанта".

Также она отметила рост доли застройщиков, перешедших на проектное финансирование. В частности, в первом полугодии 2020 года Росреестр по Москве зарегистрировал 13,5 тыс. договоров с применением эскроу-счетов, а во втором - уже 31,4 тыс. При этом в общем объеме сделок их доля выросла с 26% в январе до 54% в декабре, сказала Макарова.

"В общем объеме действующих сейчас разрешений на строительство объектов, которые строятся по 214-ФЗ, 53% уже строится по эскроу. Это 16 млн квадратных метров недвижимости", - сообщила замглавы Москомстройинвеста Карина Малхасян.

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

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/124892>

Официальный сайт Мэра Москвы (mos.ru), Москва, 9 февраля 2021

За 1,5 года существования проектного финансирования открыто более 60 тысяч эскроу-счетов

С июля 2019 года по настоящее время в рамках привлечения денежных средств граждан-участников долевого строительства открыто свыше 60 тысяч эскроу-счетов.

В настоящее время на эскроу-счетах аккумулировано более 522 миллиардов рублей. Об этом сегодня сообщила заместитель Председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян в ходе пресс-конференции "Итоги рынка недвижимости".

"С июля 2019 года по настоящее время в рамках привлечения денежных средств граждан-участников долевого строительства открыто более 60 тысяч эскроу-счетов. Суммарно на них аккумулировано свыше 522 миллиардов рублей", - рассказала Карина Малхасян.

Она пояснила, что если смотреть на этот вопрос в разрезе уполномоченных банков, которые кредитуют застройщиков, то мы видим, что большая часть рынка по проектному финансированию (48%) приходится на Сбербанк. Также в пятерку входят банки ВТБ, Открытие, Дом. РФ, МКБ.

<https://www.mos.ru/news/item/86298073/>

Коммерсантъ # Башкортостан.ru, Уфа, 9 февраля 2021

В Башкирии на эскроу-счетах находится более 10 млрд рублей

Объем средств участников долевого строительства на эскроу-счетах в Башкирии по состоянию на 1 января текущего года превысил 10 млрд руб., сообщает пресс-служба ЦБ России.

При этом число эскроу-счетов увеличилось до 4,2 тыс. (в 5,5 раза). Около 3,2 млрд руб. (четвертая часть общего объема) уже перечислены застройщикам или направлены на погашение кредитов на строительство, которые они получили. За прошедший год общий лимит по кредитным договорам между застройщиками и банками вырос до 38 млрд руб. (в четыре раза).

За 2020 год в среднем по России объем средств на эскроу-счетах увеличился в восемь раз, а общий лимит по договорам - в три раза.

<http://www.kommersant.ru/doc/4682491>

Фонд дольщиков предлагает усовершенствовать учет проблемных объектов

Москва. 5 февраля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства выступил с инициативой усовершенствовать в РФ систему ведения учета проблемных объектов, сообщили в пресс-службе фонда.

"Сегодня в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) попадают такие объекты, по которым застройщик нарушил срок строительства или передачи объекта дольщикам по зарегистрированному ДДУ более чем на шесть месяцев. Мы предлагаем расширить этот перечень и дополнить его еще несколькими пунктами, чтобы у нас было больше оснований исключать объекты из ЕРПО, снимать соответствующие ограничения", - подчеркнул генеральный директор фонда Константин Тимофеев.

Он напомнил, что, если застройщик признан банкротом и по нему открыто конкурсное производство, то его объект также попадет в ЕРПО. Эти критерии прописаны в 214-ФЗ. В этих случаях на объект накладываются ограничения, и новый застройщик не может на законных основаниях заниматься реализацией квартир гражданам.

Фонд предлагает ввести дополнительные критерии для исключения объектов из (ЕРПО), которые дадут возможность новым застройщикам завершать строительство и привлекать денежные средства граждан. Новых обманутых дольщиков по этим объектам не появится, так как денежные средства будут привлекаться по эскроу-счетам.

По состоянию на сегодняшний день в ЕРПО включен 2 861 объект жилой площадью более 17 млн кв.м, в том числе порядка 300 объектов, по которым отсутствуют требования граждан. Однако эти объекты не могут быть исключены из ЕРПО по формальным основаниям.

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/124825/>

Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве за год вырос в восемь раз

На 1 января 2021 года он составил более чем 1,19 трлн рублей

МОСКВА, 5 февраля. /ТАСС/. Объем средств на счетах эскроу в рамках долевого строительства жилья за 2020 год вырос в восемь раз - до более чем 1,19 трлн рублей, говорится в сообщении ЦБ РФ.

"Объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, за год увеличился в восемь раз и на 1 января 2021 года превысил 1,19 трлн рублей, а 126,7 млрд рублей со счетов эскроу по завершенным проектам строительства уже перечислены застройщикам или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов", - отмечается в сообщении.

Общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, за год вырос в три раза, составив на 1 января 2021 года более 2,72 трлн рублей.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, а застройщик реализует проект за счет кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщик может только после ввода объекта в эксплуатацию.

<https://tass.ru/nedvizhimost/10632453>

НОСТРОЙ собрал заявки на прямые поставки 1,9 млн тонн металлопроката

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков сообщил о том, что строители направили в Нацобъединение уже 279 заявок на металлопрокат, общий объем которого составляет 1,9 млн тонн. Соответствующая информация появилась на сайте НОСТРОЙ.

"По данным на 1 февраля 2021 года заключено 190 прямых договоров между застройщиками и металлургами на прямые поставки металла объемом 127 тыс. тонн. Часть из них уже исполнена заводами - производителями", - сообщает НОСТРОЙ.

Металлурги приступили к обеспечению застройщиков металлом по прямым контрактам в связи с поручением Минстроя и Минпромторга. Данная мера призвана урегулировать рост цен на металл. Для ее реализации в конце декабря 2020 года на базе НОСТРОЙ была создана рабочая группа, которая принимает заявки от строительных компаний на металлопрокат. После сбора заявок НОСТРОЙ направляет их производителям металла - участникам рабочей группы: ПАО "НЛМК", ПАО "Северсталь", ПАО "ММК", ООО "ЕвразХолдинг", ПАО "Мечел", ООО УК "ПМХ", ГК "Новосталь-М".

Прямые поставки через электронную площадку

Кроме того, НОСТРОЙ совместно с ЭТП Газпромбанка и Главгосэкспертизой разработали концепцию, предусматривающую заключение прямых договоров между заводами металлопроката и строителями через электронную торговую площадку. Продавать на ней смогут только непосредственные производители, а покупать только строительные компании под реальные объекты. Это поможет бороться с лицами, которые пытаются заработать на перепродаже металла. Отмечается, что площадка уже прошла тестирование.

"Первая электронная сделка уже состоялась на прошлой неделе. Объем небольшой, но это пилот, который для нас был очень важен", - отметил Антон Глушков.

По его словам, далее планируется перевести все взаимоотношения строителей и заводов на данный сервис. Это позволит не только экономить, но и оперативно реагировать на скачки цен.

Рост цен на металл

НОСТРОЙ заявил о росте стоимости металлопроката строительного сортамента в 4-м квартале 2020 года. Тогда этот показатель в отдельных регионах дошел до 100 %. А, как напомнили в Нацобъединении, рост цен на стройматериалы, в том числе, на металлопродукцию заставляют строителей увеличивать объем собственных средств в проекты и снижает их маржинальность.

"Рост цен на металлопродукцию обусловлен, в том числе, объективными причинами - повышение цен на металлолом, мировая конъюнктура, курсовая разница. Металл - биржевой товар. Однако, нужно понимать, что строительная отрасль очень зарегламентирована. По госконтрактам строители ограничены твердой ценой, в жилищном строительстве - это проектное финансирование, при котором бюджет проекта четко спланирован" - резюмировал Антон Глушков.

<https://www.metaltorg.ru/n/9AF8BB>

Петербургу предрекли дефицит новостроек

В 2022 году Санкт-Петербурге ожидается серьезное снижение объемов строительства жилья. Об этом "Стройгазете" сообщили в компании "Альфа Фаберже", уточнив, что причина будущей нехватки новостроек заключается не столько в высоком спросе, сколько в снижении активности застройщиков.

По подсчетам аналитиков, в 2020 году девелоперы получили на 44,94% меньше разрешений на строительство жилых проектов в Петербурге (49), чем в 2019 году (89). В сравнении с 2018 годом этот показатель сократился более чем в пять раз, тогда было выдано 281 разрешение на строительство.

При этом снижается и количество продленных разрешений на строительство: в 2018 году застройщики продлили 172 разрешения, в 2019 и 2020 годах - 136 и 106 соответственно. Учитывая, что цикл строительства многоквартирного жилого дома составляет 2-2,5 года, дефицит первичного предложения ожидается уже в следующем году.

Как отметил собственник и директор управляющей компании "Альфа Фаберже" Виталий Бахарев, в 2020 году объем построенного жилья в Петербурге сократился на 7,2%, а количество выведенных в продажу квартир и апартаментов уменьшилось более чем на 40%. "Снижение объемов нового строительства может стать катализатором роста цен на квадратные метры в городе", – говорит эксперт.

По его словам, к снижению количества новых проектов привели несколько факторов. Во-первых, переход отрасли на эскроу-счета, из-за которого в 2018 году застройщики спешили с выводом на рынок проектов, чтобы те попадали под старые правила. Во-вторых, с дефицитом в Петербурге земельных участков по застройку. В третьих, с ужесточением градостроительных требований к жилищным проектам, в частности, увеличением нормы по соцобъектам и озеленению, а также ограничением по высотности домов.

Ранее "СГ" сообщала, что самую дешевую квартиру на вторичном рынке Санкт-Петербурга можно приобрести за 2,5 млн руб.

<https://www.stroygaz.ru/news/item/peterburgu-predrekli-defitsit-novostroek/>

Глеб Никитин и Виталий Мутко подписали меморандум об использовании инфраструктурных облигаций

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://pfo.volga.news/article/572084.html>

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

РНКБ с января заключил договоры кредитования МСП на 7 млрд рублей

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

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

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

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

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

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

* возрастное ограничение по пользованию приложением 18+

<https://crimea.ria.ru/economy/20210218/1119276118/RNKB-s-yanvaryazaklyuchil-dogovory-kreditovaniya-MSP-na-7-mlrd-rublej.html>

Почему Москва и Петербург отстали по темпам строительства жилья

Москва и Петербург стали аутсайдерами по темпам стройки

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

НА ПОСЛЕДНИХ РЯДАХ

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

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

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

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

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

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

ДАЛЬНЕЙШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

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

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

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

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

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

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

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

"Известия" направили запросы в Минстрой и крупные регионы.

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

<https://iz.ru/1126182/mariia-perevoshchikova/neskoryi-khod-moskva-i-peterburg-stali-autsaiderami-po-tempam-stroiki>

Объем средств на счетах тюменцев превысил 970 млрд рублей

На 15% увеличился объем средств на банковских счетах жителей Тюменской области, Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов по итогам 2020 года. На 1 января 2021 года он превысил 970 млрд рублей. Таковы данные Отделения по Тюменской области Уральского Г У ЦБР.

Более 500 млрд рублей держат на счетах жители Югры, 284 млрд и 186 млрд рублей приходится на тюменцев и ямальцев. При этом наибольший прирост сбережений за год отмечен на Ямале - 22%, у югорчан и тюменцев вклады увеличились на 13 и 14% соответственно.

Средняя сумма вклада в расчете на каждого жителя Ямала составила 341 тыс. рублей, Югры - 297 тыс. рублей, Тюменской области - 184 тыс. рублей.

Значительную часть или 77% в общем объеме депозитов жители области хранят в рублях (в целом по России - 79%).

"Существенный прирост средств на счетах граждан можно объяснить несколькими факторами. Во-первых, в полную силу заработал механизм проектного финансирования в строительстве - остатки средств на счетах эскроу в нашем регионе выросли почти в семь раз. Во-вторых, на фоне неопределенности из-за пандемии люди стали больше сберегать", - прокомментировал ситуацию управляющий Отделением Банка России по Тюменской области Сергей Попов.

https://vsluh.ru/novosti/dengi/obem-sredstv-na-schetakh-tyumentsev-prevysil-970-mlrd-rublej_358767/

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

Сенатор прокомментировал продление льготной ипотеки.

Первый заместитель председателя комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий считает, что продление программы позволит поддержать спрос на рынке жилья.

"Льготная ипотека дала чрезвычайно большой эффект. Кроме того, сыграло роль то, что снизились ставки по депозитам: люди стараются вкладывать деньги в недвижимость. Эффект был получен гораздо больший, чем даже мы ожидали. Если сейчас взять и сказать, что льготная ипотека отменяется, мы получим абсолютно обратный эффект. Особенно учитывая то, что стоимость квадратного метра выросла, мы получим серьезное падение спроса, которое сложно будет восстановить", считает сенатор.

Аргументацию, которую приводит Э. Набиуллина, в принципе, тоже понятна. Но, на мой взгляд, отказываться от льготной ипотеки все-таки нецелесообразно. Здесь нужно более внимательно проанализировать причины, которые привели к росту стоимости жилья. И точным образом на эти вопросы воздействовать.

И я бы не назвал льготную ипотеку главной причиной роста стоимости жилья. К сожалению, сработало несколько факторов: переход на эскроу-счета (проектное финансирование требует дополнительных денег), ослабление рубля (8-10% в строительстве - импортные материалы и техника), осложнение ситуации с рабочей силой (у многих трудовых мигрантов не было возможности вернуться своевременно на рабочие места), и, например, необоснованно резкий рост на арматуру на внутреннем рынке". - заявил Чернецкий.

Вчера Президент России В. Путин озвучил идею продления программы льготной ипотеки под 6,5 процента до 2024 года. Президент России поручил правительству представить предложения по реализации льготных ипотечных программ, сообщает ТАСС.

Кроме этого глава государства поручил рассмотреть возможность снижения процентной ставки для семей, имеющих двух и более детей. Кабмин и Центробанк должны подготовить предложения до 31 марта 2021 года.

<http://region.council.gov.ru/events/news/124078/>

Дрозденко: переход на эскроу-счета снизил активность девелоперов Ленобласти

Автор: Кантемирова Ольга

Использование эскроу-счетов оказало негативное влияние на активность застройщиков Ленобласти в 2020 году. Об этом сегодня сообщил губернатор региона Александр Дрозденко на съезде строителей региона.

Он пояснил, что за прошлый год выдано 58 разрешений на ввод в эксплуатацию 132 домов общей площадью 1,7 млн квадратных метров. Это на 21% меньше, чем за 2019 год.

В целом на территории Ленобласти с использованием эскроу-счетов работают 28 застройщиков, которые возводят 74 многоквартирных дома общей площадью 1,4 млн кв. метров. По информации Александра Дрозденко, в рамках строительства этих объектов заключено почти 7 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) на общую сумму 24,2 млрд рублей. В общей сложности банки одобрили целевых кредитов, предназначенных для строительства жилья с использованием эскроу-счетов, на сумму 41,5 млрд рублей. Из них на начало текущего года строительные компании использовали 10,7 млрд рублей.

Всего по состоянию на 1 января 2021 года в Ленобласти 95 застройщиков возводят 297 многоквартирных домов общей площадью 5,3 млн кв. метров. Заключено почти 39 тыс. ДДУ строительстве на 101,6 млрд рублей.

<http://www.kommersant.ru/doc/4693140>

ТОМСК, 16 фев - РИА Томск. Жители Томской области в 2020 году купили 384 квартиры через эскроу-счета для расчетов по договорам участия в долевом строительстве; объем размещенных на таких счетах средств превысил 1 миллиард рублей, сообщается во вторник на сайте Центрального банка РФ.

Ранее сообщалось, что для защиты прав покупателей квартир в новостройках в закон "О долевом строительстве" были внесены правки, и с июля 2019 года строительные организации обязаны продавать жилье с использованием эскроу-счетов. На таких счетах хранятся средства дольщиков до завершения строительства, они становятся доступны застройщику только после ввода дома в эксплуатацию.

"В 2020 году жители Томской области купили 384 квартиры через счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве. Объем размещенных на таких счетах средств превысил 1 миллиард рублей... На конец 2020 года в Томской области строилось 112 тысяч квадратных метров жилья в многоквартирных домах и почти половина из них - с использованием счетов эскроу", - говорится в сообщении.

Отмечается, что при использовании счетов эскроу, если застройщик обанкротится, не достроив дом, дольщики сразу смогут вернуть свои деньги полностью. Застройщик должен вкладывать в строительство дома собственные или кредитные деньги. На начало года томские строители заключили три кредитных договора с банками на проектное финансирование жилья с общим лимитом кредитования около 1,7 миллиарда рублей.

"В 2020 году первую квартиру через счет эскроу в Томской области купили в феврале. После этого продажи стали набирать обороты. По данным АО "ДОМ.РФ", в конце прошлого года из шести застройщиков, которые строили многоквартирные дома в Томской области, четыре работали через проектное финансирование и счета эскроу", - цитирует сайт управляющую отделением Томск Банка России Елену Петроченко.

По данным ЦБ, на начало 2021 года в регионах Сибири открыто 24 тысячи счетов эскроу, на них хранится около 60 миллиардов рублей. С момента перехода на проектное финансирование сибиряки приобрели 28 тысяч квартир через механизм эскроу. Каждая шестая из этих квартир уже построена.

<https://www.riatomsk.ru/article/20210216/stroiteljstvo-eskrou-scheta-tomskaya-oblastj/>

Новосибирцы набрали ипотеки на 26 млрд рублей

Новосибирск стал лидером по ипотечному кредитованию в регионах Сибири.

В 2019 году через эскроу-счета жители сибирских регионов приобрели 2,4 тыс. квартир в строящихся домах. В 2020 году - в 11 раз больше. С момента перехода на проектное финансирование сибиряки приобрели 28 тыс. квартир через механизм эскроу. Каждая шестая из этих квартир уже построена. Владельцы этого жилья стали первыми дольщиками, деньги которых во время строительства домов были полностью защищены. На начало года в регионах Сибирского федерального округа открыто 24 тыс. счетов эскроу, на них хранится около 60 млрд рублей.

Николай Морев, начальник Сибирского ГУ Банка России:

"Раньше вложения в строительство квартир всегда были сопряжены с определенным риском. Даже надежность застройщика и успешные прошлые проекты не давали стопроцентной гарантии достройки жилья. Сейчас строители имеют постоянный источник денег для строительства в виде кредита от банка, а деньги дольщиков защищены от возможных проблем застройщиков. Такой защитный механизм и низкие ипотечные ставки создали условия для роста кредитования на первичном рынке жилья. В этом сегменте в Сибири в 2020 году кредитов было выдано на 76% больше по сравнению с 2019 годом".

С июля 2019 года застройщики могут привлекать деньги дольщиков только через счета эскроу. В этом случае посредником между будущим владельцем квартиры и строительной компанией выступает банк. Банк на специальном счете хранит деньги покупателя до тех пор, пока застройщик не введет дом в эксплуатацию. До 10 млн рублей на этом счете попадает под действие Системы страхования вкладов. Достроить дом по старой схеме можно было только в том случае, если на 1 июля 2019 года он был готов не менее чем на 30%, и как минимум 10% квартир уже были проданы.

Постепенно дома с правом финансирования по прежним нормам - с прямым привлечением денег дольщиков - достраиваются. По мере этого растет доля эскроу в жилом строительстве. По данным Единой информационной системы жилищного строительства ДОМ.РФ на начало года, всего в Сибири строится 7,5 млн квадратных метров жилья в многоквартирных домах. Больше 50% этого жилья строится по новому механизму: купить такую квартиру можно только с помощью счета эскроу. Год назад соотношение было другим - только 20% жилья строилось через новый механизм финансирования.

На начало года среди регионов Сибирского федерального округа больше всего счетов эскроу открыто в Новосибирской области - 10 тысяч. За год их количество выросло в девять раз. В Алтайском крае 4,5 тыс. таких счетов, рост в 16 раз. В Красноярском крае - 4,3 тыс. счетов, за год показатель увеличился в 11 раз. На эти три региона приходится около 80% от общего количества эскроу в Сибири. На эти же регионы, по данным Единой информационной системы жилищного строительства ДОМ.РФ, приходятся основные объемы строительства многоквартирного жилья в Сибири.

Больше всего средств на счетах эскроу хранится также в Новосибирской области (26 млрд рублей), Красноярском крае (13 млрд рублей) и Алтайском крае (8,8 млрд рублей).

https://www.om1.ru/realty/news/221316-novosibircy_nabrali_ipoteki_na_26_mlrdrublejj/

РИА 57 (ria57.ru), Орел, 12 февраля 2021

На Орловщине "раскрыты" 303 счета эскроу

Автор: Речнай Евгения

В минувшем 2020 году орловцы открыли порядка 2 тысяч счетов эскроу, которые нужны для защиты прав и средств людей, покупающих квартиры в строящихся домах, сообщает пресс-службе Орловского отделения Банка России.

Количество открытых счетов эскроу быстро растет: на 1 января 2020 года было 190 счетов, на 1 января 2021 - 1977 счетов. На счетах на 1 января 2021 года находится 4 млрд рублей.

На данный момент 303 эскроу-счета уже раскрыты, что означает ввод объектов в эксплуатацию и перечисление денег застройщикам.

С лета 2019 застройщики уже не могут напрямую использовать деньги дольщиков. Теперь их средства хранятся на эскроу-счетах. Деньги застройщик получает только после сдачи объекта. Если застройщик обанкротится, то дольщики получают все свои деньги в полном объеме. В случае если банк лишится лицензии, то покупатель получит свои застрахованные средства до 10 млн рублей.

<https://ria57.ru/stroitelstvo/108831/>

Дагестанская правда, Махачкала, 12 февраля 2021

Строительство. Нужен импульс развития

Автор: Османов Абдуразак

Минстрой РФ в рамках исполнения Указа Президента РФ сформировал новый план по строительству жилья до 2030 года. Дагестану поставлена задача - ввести за 10 лет 14,5 млн кв. м жилья. В силах ли строительная отрасль Дагестана претворить в жизнь столь масштабные задачи?

Ореформе строительной отрасли, характере новых требований к застройщикам и перспективах отрасли пойдет наш разговор с президентом Ассоциации Саморегулируемой организации Межрегионального отраслевого объединения работодателей "Гильдия строителей СКФО", Почетным строителем России, заслуженным строителем РД Али ШАХБАНЫМ (на снимке).

- Требования ужесточаются, прежде всего, в целях повышения качества возводимых объектов, - рассказывает он. - Строительством должны заниматься компетентные специалисты, и это в настоящее время закреплено законодательно, а чтобы не было обманутых дольщиков, задействованы новые финансовые механизмы.

- Готовы ли строители Дагестана работать по новой схеме, и как это отразится на жилищном секторе Дагестана?

- Не готовы. Но выбора нет. В соответствии с новой моделью российские застройщики обязаны работать в рамках проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, на которых будут аккумулироваться средства граждан. Для привлечения средств на строительство застройщики могут использовать собственные финансы или обратиться в банк за целевым кредитом, выдаваемым под проценты.

По новой схеме кредитное учреждение теперь является обязательным участником процесса и оценивает не столько самого застройщика с точки зрения надежности, опыта работы на рынке или объемов строительства, а конкретный проект: его устойчивость, рентабельность, ликвидность и способность выдержать банковские "услуги". Для получения кредита каждый застройщик должен защитить свой проект перед банком, минимальная рентабельность которого должна составлять 15%.

При этом к застройщикам предъявляются требования по опыту предшествующих работ, по наличию собственных оборотных средств и т. д. Поэтому многие застройщики, скорее всего, будут испытывать проблемы при переходе на новую модель финансирования с использованием эскроу-счетов.

Пока же, несмотря на усилия Гильдии строителей и Минстроя РД, большинство застройщиков не проявляют особого рвения перейти на новый способ финансирования. На сегодняшний день лишь 13 застройщиков получили 22 разрешения на строительство 22-х многоквартирных домов в городах Дагестана суммарной площадью 263 тыс. кв. м. Из них - 4 застройщика с использованием эскроу-счетов, с оплатой взноса в компенсационный фонд - 9 застройщиков и без привлечения средств граждан - 2 застройщика.

Строительная отрасль Дагестана по причине неготовности застройщиков и строительных организаций к переходу на механизм проектного финансирования жилищного строительства в настоящее время находится в застое. Причин тому много. В частности, причины спада ввода жилья кроются также в дефиците земельных участков для комплексного освоения территорий, обеспеченных инженерной инфраструктурой.

За 2020 год в Дагестане введено в эксплуатацию жилья общей площадью 957,3 тыс. м², в том числе индивидуальных домов - 487,8 тыс. м². Это на 6% меньше по сравнению с 2019 годом. Для справки: в 2019 году введено 991,7 тыс. м² жилья, в 2018 - 976,1 тыс. м² и в 2017 - 1939,6 тыс. м² соответственно.

В отрасли нет альтернативных действенных механизмов привлечения инвестиций в жилищное строительство, и, как следствие, наблюдается отток рабочей силы, усугубляющийся пандемией коронавируса.

- Жилье подорожает?

- По нашим оценкам, в республике застройщиков, соответствующих требованиям закона, не так уж и много. В ближайшие годы мы будем наблюдать процесс вытеснения предыдущих механизмов оплаты квартир эскроу-счетами. А это означает, что по мере завершения перехода на проектное финансирование строительства жилья экономика Дагестана рискует потерять целый сектор жилищного строительства. Будут банкротства строительных компаний, "сужение" рабочих мест, уменьшение ВРП, рост стоимости 1 кв. м жилья и т. д. Нашим застройщикам необходимо привести свои организации в соответствие с требованиями федерального закона и обеспечить свою конкурентоспособность. В противном случае в республику придут застройщики из других регионов и с другой ценовой политикой.

Банковские кредиты, рост цен на строительные материалы прямо влияют на объемы и темпы строительства. Объемы строительства снижаются, а стоимость жилья возрастает.

- Насколько болезненны оказались для дагестанских строителей нововведения в строительстве, в части повышения требований к квалификации специалистов?

- Квалификационные требования к руководителям строительных компаний, специалистам по организации инженерных изысканий вступили в силу еще с 1 июля 2017 года. В Национальном реестре специалистов по организации строительства состоят более 1000 руководителей и главных инженеров проектов организаций - членов нашей Ассоциации СРО "Гильдия строителей СКФО".

Тем не менее, кадровый дефицит на стройках есть, и не только у нас в республике. Отсутствие гарантированных заказов на строительство со стороны государства и инвесторов не позволяет работодателям содержать в штате организации квалифицированных рабочих и специалистов.

В связи с этим требует детальной проработки вопрос о конкретных формах партнерства бизнеса и образования. Прогноз кадровых потребностей должен осуществляться при непосредственном участии работодателей, но при решающей роли государства: бизнес-сообщество дает соответствующую информацию, а государство - выстраивает структурную и промышленную политику с учетом результатов постоянного мониторинга рынка труда.

- Правительство РД заявило о своих планах в ближайшей перспективе построить массу школ, детских садов и других объектов. Участвуют ли члены Гильдии в реализации этих проектов?

- При всей прозрачности и системности госзакупок у строительного сообщества остается много вопросов к практическому применению этой системы. По причине отсутствия квалифицированных специалистов на всех уровнях управления отраслью и организации закупочной деятельности уже третий год подряд не исполняются в полном объеме государственные и региональные программы. В результате многие дагестанские строительные компании предпочли перерегистрацию и работу в других регионах РФ. Из-за неправильного (с отступлением от действующих норм и правил) определения начальной (максимальной) цены контракта по объектам, застраиваемым в горных районах, значительная часть объявленных тендеров на закупку строительного-монтажных работ не состоялась. Строители не принимают участие в таких торгах.

Ассоциация СРО "Гильдия строителей СКФО" объединяет в своих рядах более 570 строительных организаций. Всего членами Гильдии в 2020 году заключено 830 государственных и муниципальных контрактов на общую сумму более 26 млрд рублей, 53 застройщика осуществляют строительство 86 многоквартирных домов.

Мы неоднократно обращались к руководству Дагестана о необходимости наведения порядка в градостроительной деятельности. Предлагали содействие в активизации работы по "обелению" строительной отрасли, указывали на несоблюдение конкурентных условий для всех участников рынка и давали предложения по формированию справедливой цены на строительную продукцию. Все наши обращения остались без особого внимания и не привели к изменениям в сторону улучшения ситуации в отрасли.

В этом году Правительство Дагестана впервые сформировало проект Республиканской инвестиционной программы (РИП) на трехлетний период - на 2021 год и на плановый период 2022-2023 годы, что позволит сократить временные потери на ежегодные аукционные процедуры, заключить контракты на весь период строительства объектов. В рамках РИП за три года предусмотрено финансирование 248 объектов, в 2021 году запланировано строительство 224, из которых 37 объектов будут профинансированы за счет средств федерального бюджета.

Надеемся, что Правительство РД примет соответствующие меры по совершенствованию качества планирования и организации закупочной деятельности государственными заказчиками, а также определит степень ответственности должностных лиц за допущенные ошибки и бездействия.

- Что, на ваш взгляд, в настоящее время является первостепенной задачей, от решения которой зависит развитие отрасли в целом и процветание каждой строительной компании в отдельности?

- В первую очередь, это желание региональных и федеральных чиновников владеть объективной и достоверной информацией, а не выдавать желаемые и зачастую "накрученные" показатели за действительность, желая получить какие-либо преференции или, наоборот, избежать наказания. Это сильно влияет на видение реальной картины в регионе и не позволяет принять правильные управленческие решения. К сожалению, мы уже сталкивались с тем, что наши чиновники "натягивали" количество квадратных метров за счет всех возможных программ, начиная от дачной амнистии и заканчивая неверным статистическим учетом и махинациями с регистрированием объектов жилищного строительства, которые не имеют никакого отношения к новому жилищному строительству и его развитию.

Минстрой РФ в рамках исполнения Указа Президента РФ сформировал новый план по строительству жилья до 2030 года. Дагестану поставлена задача за 10 лет ввести 14,5 млн кв. м жилья. В ходе встречи вице-преьера Правительства РФ М. Хуснуллина и врио Главы Республики Дагестан С. Меликова, конечно же, эта задача обсуждалась. М. Хуснуллин справедливо отметил, что именно строительство жилья является точкой роста экономики Дагестана, предложив С. Меликову поставить перед собой амбициозные задачи и ускорить работу по подготовке территорий для комплексной застройки, их инфраструктурному обеспечению, подготовке документации по незавершенным объектам. Это правильно, так как такие показатели объемов ввода не выполнить без застройки крупных микрорайонов с инже-нерно-коммуникационной инфраструктурой.

Дагестану необходима специальная программа стимулирования малоэтажной застройки и развития индивидуального жилищного строительства, включающая выбор земельных участков, разработку градостроительных концепций, определение источников финансирования строительства инфраструктуры. Нужно определиться в регламентах использования земельных участков, территорий общего пользования. Отрасли нужны фонды долгосрочного финансирования и другие меры стимулирования. Программа, включающая все эти моменты, позволит стимулировать развитие сел и уменьшить отток населения из горных районов.

Строители Дагестана способны реализовать самые сложные задачи. При поддержке со стороны руководства Российской Федерации и Дагестана, совершенствования механизмов финансирования жилищного строительства, основанной на компетенциях и конкуренции, выполнить эту амбициозную задачу вполне возможно. Это даст новый импульс развитию строительной отрасли республики.

<http://dagpravda.ru/ekonomika/stroitelstvo-nuzhen-impuls-razvitiya/>

Объем средств якутских дольщиков на счетах эскроу достиг 1,3 млрд рублей

YAKUTIA.INFO. В Республике Саха (Якутия) с начала 2020 года количество эскроу-счетов, открытых дольщикам в уполномоченных Банком России кредитных организациях, возросло с 3 до 400, объем размещенных на них средств увеличился с 8 млн до 1,3 млрд рублей.

По завершённым проектам 240,5 млн рублей со счетов эскроу уже перечислены застройщикам или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов. Жилищные условия улучшили 66 дольщиков, так как дома, в которых они приобрели квартиры, введены в эксплуатацию.

Общий лимит по действующим кредитным договорам, заключенным между банками и застройщиками, за год вырос почти в пять раз и к 1 января превысил 1,8 млрд рублей.

"Механизм проектного финансирования долевого жилищного строительства получил развитие в том числе благодаря мерам господдержки ипотечного рынка. Это позволяет якутянам улучшать свои жилищные условия, не опасаясь остаться и без денег, и без крыши над головой, как это было раньше. Теперь, если застройщик привлекает банковский кредит на возведение дома, деньги дольщиков он получает уже при вводе объекта в эксплуатацию", - объяснил управляющий Отделением - Национальным банком по Республике Саха (Якутия) Дальневосточного ГУ Банка России Антон Коноплев.

Механизм привлечения средств в доленое жилищное строительство законодательно действует с лета 2019 года. Актуальный перечень банков, имеющих право открывать счета застройщикам и счета эскроу, ежемесячно публикуется на сайте Банка России.

<https://yakutia.info/article/198286>

Объем средств дольщиков на счетах эскроу в РТ достиг 35,8 млрд рублей На 1 января 2021 года

В республике открыто 11 тыс. счетов эскроу.

Объем средств татарстанцев на счетах эскроу на 1 января 2021 года достиг 35,8 млрд рублей. Количество открытых счетов превысило 11 тыс. единиц, следует из отчета ЦБ РФ. Более 7,3 млрд рублей с них перечислили застройщикам или направили на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов. Общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составил 62,6 млрд рублей

" По показателям проектного финансирования к началу этого года Татарстан занимает первое место среди регионов ПФО. В целом по России республика находится на четвертом месте по сумме средств, перечисленных с "раскрытых" счетов, и на пятом - по их объему на действующих счетах эскроу", - отметил управляющий Отделением - Нацбанком по РТ Волго-Вятского ГУ Банка России Марат Шарифуллин.

Рост показателей произошел, в том числе, благодаря мерам государственной поддержки строительной отрасли и программе льготного ипотечного кредитования под 6,5% годовых.

Справка

Эскроу - специальный счет для безопасного проведения расчетов между покупателем и продавцом, в частности, участниками долевого строительства и застройщиком.

С 1 июля 2019 года строительные компании могут продавать квартиры в домах, которые находятся на начальном этапе строительства, только с помощью этого механизма. При этом финансирование строительства осуществляется за счет предоставленного банком кредита или собственных средств застройщика, а внесенные на счета эскроу деньги будущих владельцев жилья поступают в распоряжение застройщика (счета эскроу "раскрываются") только после завершения строительства и передачи квартир в собственность гражданам.

<https://tatcenter.ru/news/obem-sredstv-dolshhikov-na-schetah-eskrou-v-rt-dostig-358-mlrd-rublej/>

Эксперт рассказала, когда перестанут дорожать квартиры в новостройках

МОСКВА, 24 фев - ПРАЙМ. Запуск программы льготного ипотечного кредитования в России в прошлом году увеличил спрос на новостройки и привел к резкому подорожанию жилья. Большинство граждан, имеющих возможность купить квартиру в ипотеку, уже сделали это, поэтому в 2021 году рост цен на рынке остановится, даже если льготная ипотека будет продлена, заявила РИА Новости вице-президент Центра стратегических разработок (ЦСР) Диана Каплинская.

Эксперты объяснили, почему на рынке новостроек наблюдается стагнация

"В прошлом году большое количество людей приобретали квартиру с инвестиционной целью, что вызвало ажиотаж на рынке и усилило рост цен. Дальнейший рост цен на жилье ограничивается платежеспособным спросом. Номинальная заработная плата выросла в 2020 году на 6%, тогда как рост цен на жилье в среднем составил 20-25%. На сегодняшний день большинство граждан, имеющих возможность приобрести в ипотеку жилье, уже реализовали такую возможность, и в текущем году спрос на новостройки может быть гораздо ниже", - сказала Каплинская.

Кроме того, по ее словам, в текущем году застройщики нарастят объемы строительства и ввода объектов в эксплуатацию, адаптировавшись за год к введенному в прошлом году механизму проектного финансирования строительства (использование счетов эскроу).

"Таким образом, в 2021 году рынок новостроек должен сбалансироваться, и темп роста цен может резко замедлиться", - полагает эксперт.

Вместе с тем она отметила, что многим семьям в России по-прежнему недоступна покупка жилья с ипотекой. "Для решения этой проблемы необходимо развивать в России механизмы обеспечения населения доступным арендным жильем, в том числе в рамках социальных программ", - сказала Каплинская.

"Кроме того, основные меры поддержки жилищной сферы сегодня сконцентрированы в сегменте многоквартирных домов, что усиливает проблему перенаселения городов, тогда как рынок индивидуального жилищного строительства пока остается скорее стихийным, слабо стандартизированным - не развиты инструменты финансирования строительства индивидуальных домов, такие как ипотека, рынок низко ликвиден", - добавила она. По ее словам, нужно создавать финансовые механизмы для развития индивидуального жилищного строительства.

А чтобы избежать образования пузырей на рынке недвижимости, по ее словам, власти должны не ограничивать доступные ипотечные продукты, а развивать другие инструменты, способствующие увеличению предложения жилья. "Большое значение имеет доступность "длинных" денег для инвесторов, сокращение инвестиционного цикла, в том числе за счет сокращения процедур, опережающей цифровизации в отрасли, синхронизации программ естественных монополий с планами застройки, внедрение механизмов комплексной застройки", - пояснила эксперт.

<https://1prime.ru/business/20210224/833102204.html>

Минстрой предлагает расширить участие граждан в ЖСК

Пытаясь найти дополнительные стимулы для увеличения объемов жилищного строительства, Минстрой предлагает расширить возможности для участия граждан в жилищно-строительных кооперативах (ЖСК) с господдержкой. В ведомстве рассчитывают, что это позволит дополнительно вводить до 1 млн кв. м в год. Эксперты в целом приветствуют инициативу Минстроя, однако предупреждают о ее рисках - застройщики могут использовать ЖСК для ухода от проектного финансирования.

Минстрой предлагает смягчить требования к участникам ЖСК с господдержкой, соответствующий проект постановления правительства опубликован ведомством. Сейчас, отмечает Минстрой, круг граждан, которые могут стать участниками кооперативов, существенно ограничен - это не только уменьшает возможности улучшать жилищные условия, но иногда даже приводит к невозможности сформировать полный состав ЖСК.

Между тем такие организации обладают большим преимуществом: они могут получать под строительство государственные земли. Создавать кооперативы могут военнослужащие и работники оборонно-промышленного комплекса, многодетные семьи, молодые ученые, научные и инженерно-технические работники, а также работники учреждений образования, здравоохранения и культуры - для каждой из этих категорий предусмотрен целый перечень ограничений.

Большую их часть Минэкономики предлагает снять либо смягчить. Например, из-за предъявляемого к работникам сферы образования требования о стаже работы не менее пяти лет молодые специалисты не могут быть приняты в ЖСК. Минстрой предлагает снизить срок до одного года.

Как отмечается в пояснительной записке, развитие ЖСК необходимо для выполнения цели наращивания объемов ежегодного ввода жилья до 120 млн кв. м к 2030 году - более активная работа ЖСК позволит дополнительно вводить до 1 млн кв. м в год.

Отметим, что в масштабах страны на ЖСК сейчас приходится незначительная доля жилья. Однако темпы строительства в рамках этого механизма набирают обороты - по данным "Дом.РФ", в 2019 году ЖСК с господдержкой ввели 110 тыс. кв. м жилья против 35,6 тыс. кв. м годом ранее. В 2020 году, по информации зампреда комитета Госдумы по транспорту и строительству Павла Федяева, ЖСК построили уже 320 тыс. кв. м.

По мнению руководителя Всероссийского центра национальной строительной политики Александра Моора, сейчас институт ЖСК сильно недооценен. Он отмечает, что наццели по обеспечению ежегодно жильем 5 млн семей и вводу 120 млн кв. м жилья в полной мере не выполняются, поэтому необходимо использовать все варианты, включая ЖСК. Президент фонда "Институт экономики города" Надежда Косарева считает расширение возможности участия в ЖСК правильным не только с точки зрения выполнения наццели, но и в целом, в советские годы в жилищном строительстве доля ЖСК достигала 8-10%, и это было вариантом решить жилищную проблему довольно доступным способом. И сейчас этот механизм позволяет снизить стоимость жилья. При строительстве через ЖСК, добавляет Павел Федяев, "можно сэкономить до 60% рыночной стоимости за счет бесплатного земельного участка и нулевой маржинальности".

Впрочем, предупреждают эксперты, важно, чтобы кооперативы не стали формой ухода застройщиков от требований проектного финансирования. По словам Павла Федяева, при внедрении эскроу-счетов застройщики порой пытались уходить от расчетов через них как раз с помощью ЖСК. Впрочем, эксперты расходятся во мнениях, нужно ли распространять требования об открытии эскроу-счетов и на ЖСК. Так, Александр Моор считает это необходимым, чтобы граждане были защищены, так же как дольщики. Но, по словам Надежды Косаревой, система эскроу-счетов ЖСК не подходит: участники должны выплатить свой первый взнос, который сразу будет инвестирован в строительство, а не заморожен. В связи с этим она напоминает о другом риске: у ЖСК должно хватать средств на завершение строительства. Для этого, подчеркивает Надежда Косарева, необходимо сформировать кредитную систему, предполагающую как проектное финансирование для самого кооператива, так и ипотечные займы для его участников, сейчас таких финансовых инструментов для ЖСК нет.

Минстрой предлагает встроить жилищно-строительные кооперативы с господдержкой в планы достижения национальной цели по объемам возводимого жилья. ФОТО ЭМИНА ДЖАФАРОВА

ГТРК Самара, Самара, 18 февраля 2021

Как избежать подорожания жилья в Самарской области

Проблему обсудили в Самарской Губернской Думе

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

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

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

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

<https://tvsamara.ru/news/kak-izbezhhat-podorozhaniya-zhilya-v-samarskoi-oblasti/>

ЦБ: объем средств на эскроу-счетах долевого строительства превысил 1,2 трлн рублей

Автор: Кузнецова Дарья

Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве за год вырос в восемь раз, передает ОTR сообщение Центробанка. В начале года на специальных счетах регулятор зафиксировал почти 1,2 трлн рублей. Двенадцать месяцев назад там лежало всего 150 млрд, это средства дольщиков.

По новому закону о долевом строительстве, эти деньги застройщик может забрать только после того, как сдаст жилой дом в эксплуатацию. Строительство чаще всего ведут на средства, взятые в кредит у банков. Сумма таких сделок в прошлом году превысила 2,7 трлн рублей. В 2019 показатель был в три раза меньше.

<https://otr-online.ru/news/cb-obem-sredstv-na-eskrou-schetah-dolevogo-stroitelstva-prevysil-12-trln-rublej-172290.html>

Строители рассказали, что вести комплексную застройку на Алтае почти негде

Эту проблему на заседании Союза строителей специалисты назвали главной для отрасли. Несмотря на коронавирус и все его экономические последствия, 2020 год строители называют годом трудным, но не голодным. Это в цифрах подтверждает министр Иван Гилев.

Введено квадратных метров жилья 826 тысяч. Это больше, чем за последние пять лет. Снижение ставок льготного кредитования ипотечного привело к полуторакратному росту объемов инвестиций в отрасль за счет ипотечных кредитов.

Иван Гилев, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края

И это серьезно разогрело спрос. Чтобы предложение не отставало, важно строить, что называется, про запас. Но с этим, говорят строители, могут быть проблемы.

Оформленная земля, сформированный земельный участок - такой земли у нас в городе Барнауле и даже в муниципалитетах нет.

Александр Мишустин, председатель правления Союза строителей Алтайского края
Серьезно испортили ситуацию новые границы охранных зон аэропорта. Они перекрыли и перспективные для квартальной застройки участки. И это предмет совместной работы с Минстроем на этот год. Еще одна проблема, которую предстоит решить, - строительство по госзаказу. Как говорят застройщики, взять такой объект - это шагнуть навстречу банкротству. Цены на аукционах - ниже себестоимости объекта.

Мы предлагали, чтобы цена объекта соцкультбыта поднялась где-то в пределах 20-25 процентов. Сделали перерасчет на коэффициент индекс-дефлятора. Цена поднялась в пределах 10 процентов.

Александр Мишустин, председатель правления Союза строителей Алтайского края
Прошлой осенью федеральный Минстрой разрешил дополнительно включать в смету затраты, которые ранее не учитывались. Но это помощь на перспективу.

К сожалению, включить в существующие контракты эти затраты нельзя.

Иван Гилев, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края

Серьезным испытанием для некоторых стал и переход от долевок к эскроу-счетам и банковским кредитам. Несколько средних и мелких организаций ушли с алтайского рынка, сказали в союзе. При небольшой разнице себестоимости объекта и его рыночной цены банки финансируют застройщиков неохотно.

У нас "Барнаулкапстрой" уходит, возможно, через процедуру банкротства.

Иван Гилев, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края

Но это называют скорее печальным исключением из правил. Почти половина компаний края сейчас успешно работают на проекте финансирования. Как прозвучало на встрече, отрасль жива. Но ее болезни, конечно, нужно вовремя лечить.

<https://vesti22.tv/news/stroiteli-rasskazali-chto-vesti-kompleksnuyu-zastroyku-na-altae-pochti-negde/>

Ставрополь строится: за 2020 год в Юго-Западном районе появились 23 новых многоэтажки

Почти 400 тысяч квадратных метров построили в Ставрополе в 2020 году, в том числе 23 новых многоэтажки в Юго-Западном районе, об этом сообщили в администрации города Ставрополя.

В общем объеме - 389,3 тысяч квадратных метров общей площади жилых домов, в том числе 287,3 тысяч - многоэтажные здания, 102 тысяч - индивидуальные.

В администрации краевой столицы считают, что " в прошлом году на ввод жилья повлиял глобальный переход строительной отрасли на новые рельсы с использованием эскроу-финансирования, начавшееся еще в 2019 году. И Ставропольский край тогда вошел в ТОП-5 лидеров рейтинга регионов финансового института развития в жилищной сфере "ДОМ РФ" по доле новостроек с использованием счетов эскроу ".

Для сравнения: в 2019 году введено в эксплуатацию 448 тысяч квадратных метров жилья. основной прирост - застройка частного сектора, в том числе часть данных - это регистрация прав собственности на индивидуальные жилые и садовые дома, возведенные ранее без получения разрешений на строительство.

Темпы строительства Ставрополь наращивает и в других сегментах. В этом году планируется построить новую дорогу на улицах Тюльпановая и Бирюзовая в Ставрополе. Об этом в администрации сообщили в январе 2021.

<https://stavropolye.tv/news/145046>

Эскроу-счетов более, чем на 1 млрд рублей открыли дольщики Томской области в прошлом году

В 2020 году в нашем регионе дольщики открыли эскроу-счета больше, чем на 1 млрд рублей. Об этом сообщается на официальном сайте отделения Банка России по Томской области. Отмечается, что через счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве жители региона купили 384 квартиры.

По словам управляющей отделением Томск Банка России Елены Петроченко, в конце прошлого года из шести застройщиков, которые строили многоквартирные дома в Томской области, четыре работали через проектное финансирование и счета эскроу. По данным Единой информационной системы жилищного строительства, на конец 2020 года в регионе строилось 112 тыс. кв. м. жилья в многоквартирных домах и почти половина из них - с использованием счетов эскроу.

"Доля жилья, которое строится с использованием эскроу, продолжит расти, так как с июля 2019 года купить квартиры в строящихся домах можно только через такие счета. Новая схема покупки защищает деньги будущих владельцев жилья. Средства хранятся на счетах эскроу в банке до завершения строительства и становятся доступны застройщику только после ввода дома в эксплуатацию. Если застройщик обанкротится и не достроит дом, люди сразу получают доступ к счету эскроу и смогут вернуть свои деньги в полном объеме",

- говорится в сообщении пресс-службы отделения Банка России по Томской области.

При этом отмечается, что застройщик может вкладывать в строительство дома собственные или кредитные деньги. На начало года томские строители заключили три кредитных договора с банками на проектное финансирование жилья с общим лимитом кредитования около 1,7 млрд рублей.

<https://www.tvtomsk.ru/news/65960-jeskrou-schetov-bolee-chem-na-1-mlrd-rublej-otkryli-dolschiki-tomskoj-oblasti-v-proshlom-godu.html>

Культура, экология и строительство жилья в Чувашии отстают в реализации нацпроектов

Объемы ввода нового жилья в Чувашии не достигли плановых показателей. За прошедший год в республике введено в эксплуатацию 577 тысяч квадратных метров, большая часть - это многоквартирные дома в Чебоксарах и Новочебоксарске. Цифра не маленькая, однако составляет всего 88% от планового показателя.

- Снижение объемов ввода жилья мы связываем с введением проектного финансирования, переходом на финансирование через эскроу-счета, в этой связи у нас ушло с рынка порядка четверти застройщиков, и четверть квадратных метров мы недополучили, также у нас заморожены квадратные метры, связанные с обманутыми дольщиками. Условно мы их оцениваем в 140 тысяч квадратных метров, которые в ближайшие 2-3 года мы, надеюсь, разморозим, - министр строительства, архитектуры и ЖКХ Чувашии Александр Героев.

Депутат Госдумы Анатолий Аксаков, который принимал участие в заседании совета по видеосвязи, отметил, что необходимо сравнивать показатели не только с прошлым годом, но и с цифрами в целом по стране. Эскроу-счета вводили по всей России, а показатели других регионов не настолько низкие. Нашим недостающим 12% противопоставлены всего 2% среднероссийских.

- Поэтому мне кажется, нужен тут более серьезный анализ этой ситуации. И я обратил внимание, на 25% должно вырасти жилищное строительство в этом году, и есть ли для этого возможности? - депутат Государственной Думы России Анатолий Аксаков.

Александр Героев признал, действительно, это не все причины снижения показателей. Непонятная ситуация, по его словам, сложилась в районах Чувашии. Почти в половине из них сегодня строительство развивается черепашьими темпами.

- В Яльчикском районе за прошлый год было введено 967 квадратных метров. Это 2 дома. При этом приведу еще 2 цифры - это Аликовский район и Чебоксарский, которые по фактическому вводу жилья на человека достигли показателей 0,45 и 0,47 соответственно. То есть говорить, что в районах невозможно строить и невозможно все это учитывать - не согласен, - рассказал министр строительства, архитектуры, ЖКХ Чувашии Александр Героев.

В этом году на плечи министерства строительства ляжет и национальный проект "Чистая вода", в рамках которого в Чувашии должны будут начать строительство водовода южного куста. В 2020м не были освоены 4,5 млн рублей, запланированные на корректировку проектно-сметной документации этого объекта, но сегодня уже проводятся конкурсные процедуры. Кроме того, в рамках нацпроекта предстоит построить водопровод в Порецком и закрыть финансирование водопровода в Чандрово. Напомню, сам водопровод уже проложили силами Чебоксарского водоканала. Не все средства удалось освоить и министерству культуры в рамках реализации нацпроектов. А именно те, что были выделены на реконструкцию Чувашской государственной филармонии.

- 59% освоено по филармонии средств в 20 году. Проблема известна - не закончены строительно-монтажные работы и не все оборудование на сегодняшний день поставлено. Ведутся переговоры, ведутся работы, со спецстроем договор продлен пока на 21 год, будем принимать решение, - рассказала министр культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашии Светлана Каликова.

При этом лидерами по освоению бюджетных средств стали такие национальные проекты, как "Цифровая экономика", "Малое и среднее предпринимательство", Международная кооперация и экспорт", " Производительность труда и поддержка занятости". Отмечу, что с 2021 года региональный проектный офис будет оценивать эффективность реализации региональных проектов. Олег Николаев предложил Минэку Чувашии проводить такую оценку ежеквартально.

Екатерина Храмкина, Игорь Ульянов

<https://chgtrk.ru/novosti/ekonomika/kultura-ekologiya-i-stroitelstvo-jilya-v-chuvashii-otstayut-v-realizacii-nacproektov/>

ОТВ # Екатеринбург, Екатеринбург, 12 февраля 2021

Евгений Куйвашев встретился с начальником Уральского управления Центробанка

Губернатор Евгений Куйвашев и начальник Уральского главного управления Центробанка Рустэм Марданов обсудили вопросы взаимодействия в решении стратегических задач. В числе приоритетов - финансирование экономики региона и повышение доступности банковских услуг.

В период пандемии, отметил губернатор, была обеспечена стабильная работа банковской системы. Благодаря открытию эскроу-счетов не снизились темпы жилищного строительства, своевременно оказывалась господдержка малому и среднему бизнесу. В свою очередь финансистам удалось нарастить объемы кредитования, отметил Рустэм Марданов. По его оценке, просроченная задолженность юридических лиц по кредитам даже немного снизилась и сейчас составляет меньше двух процентов.

<https://www.obltv.ru/news/economy/evgeniy-kuyvashev-vstretilsya-s-nachalnikom-uralskogo-upravleniya-tsentrobanka/>

ГТРК Амур, Благовещенск, 8 февраля 2021

Василий Орлов объяснил, почему выросла стоимость жилья в Приамурье

Ответ на актуальный вопрос он дал в прямом эфире инстаграм-аккаунта.

Темпы жилищного строительства в 2020 году показали снижение. Вместо запланированных 220 тысяч квадратных метров в области возвели всего 155 тысяч. Глава региона отметил, что причины таких показателей объективны, а главная из них - закрытые границы и ограничение по въезду в Приамурье иностранной рабочей силы. Эта причина стала и одним из факторов возросшей стоимости жилья.

"Первая причина роста цен на жилье - повышенный спрос из-за льготной дальневосточной ипотеки. Вторая - ограничение на въезд иностранной рабочей силы. Кроме того, в России начал действовать закон по переходу на эскроу-счета, что также отразилось на стоимости квадратного метра. Мы очень рассчитываем, что справимся с ситуацией в 2021 году и не только достигнем запланированных показателей, но и восполним объемы 2020 года", - прокомментировал Василий Орлов.

При этом показатели ввода капитального строительства составили 119% за 2020 год по сравнению с предыдущим периодом.

БлаговещенскАмурская область

<https://gtrkamur.ru/news/2021/02/08/142244>

В Дагестане выросли цены на жилье

В Дагестане выросли цены на жилье. Причем, по некоторым данным, сразу на 30%. На это, безусловно, влияют разные факторы. И это, как выяснили наши корреспонденты, не только расположение квартир и наличие ремонта. Так почему дорожает недвижимость, и сколько жителям региона нужно копить, чтобы приобрести заветные квадратные метры?

- По данным аналитиков, цены на жилье в регионах России существенно выросли. Больше всего в Москве, Санкт-Петербурге и Нижнем Новгороде. Столица Дагестана в списке тоже фигурирует.

Для того, чтобы понять насколько выросли цены на квартиры, достаточно заглянуть на сайты недвижимости. Если средняя цена двушки новой планировки еще в прошлом году составляла порядка 3 миллионов рублей, то сегодня это 3700, а если квартира в центре - от 5,5 миллионов рублей. В среднем квартиры за последние два года подорожали на 30 процентов, подмечает и риелтор Луиза Исаева. Девушка поясняет, что верхняя ценовая граница и вовсе может достигать 10 миллионов рублей, за жилье приблизительно в 80 квадратных метров. Критерии оценки разные: учитывается местоположение, состояние дома и самой квартиры, этаж, наличие инфраструктуры. Дороже вторичное жилье, как правило, оно в обустроенных районах. Но большей популярностью пользуются новостройки. В них легче делать ремонт. Однако много и рисков.

Подскочили цены и в других городах республики. Так, средняя стоимость двухкомнатной квартиры в Дербенте составляет 2,5 миллиона, в Хасавюрте - 2 миллиона. Почему дорожает недвижимость? На этот вопрос ответили уже в Минстрое республики. Причин две. Первая - переход застройщиков на эскроу-счета, это когда дольщик перечисляет деньги за строящееся жилье на специальный счет в банке, уже банк отдает деньги застройщику под процент. Так дольщики защищены от недобросовестных строителей, ведь если что-то пойдет не так, то всегда есть возможность вернуть свои средства. Вторая, и основная причина скачка цен - подорожание металлических стройматериалов. По последним оценкам, они на мировом рынке поднялись в цене почти на 40 процентов. Покупать недвижимость или лучше повременить? Однозначного ответа на этот вопрос не дают даже эксперты. Рынок недвижимости непредсказуем. Есть мнение, что жилье все же несколько подешевеет, но вот вряд ли вернуться ценники двухлетней давности. Средняя зарплата в Дагестане немногим более 20 тысяч рублей. Это значит, чтобы купить квартиру стоимостью в 3 миллиона, это скромная двушка, человеку нужно копить средства 12,5 лет. И это при условии, что откладывать он будет всю зарплату.

Решить квартирный вопрос можно за счет программ по поддержке населения. О том, какие категории граждан могут на них рассчитывать, и на каких условиях оказывается помощь, можно узнать МФЦ.

Следите за новостями в социальных сетях

<https://www.rgvktv.ru/obshchestvo/70736>

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

Пост в Facebook, Комитет по строительству "Опоры России",
637 подписчиков, 26.02.2021 22:31

Лайки: 0, Репосты: 4, Комментарии: 0

Тональность: негативная

Сбербанк выступает против поэтапного раскрытия счетов эскроу.

Сбербанк не поддерживает идею о поэтапном раскрытии счетов эскроу для застройщиков.

"Мы не поддерживаем введение поэтапного раскрытия счетов эскроу. Механизм проектного финансирования вводился для того, чтобы защитить средства физических лиц и не допустить появления новых обмануемых дольщиков, фактически все риски по проекту переложены на банк и девелопера, а в случае поэтапного раскрытия счетов возможны ситуации, когда часть средств покупателя будет уже перечислена девелоперу, а дом не будет сдан в срок", — сказал вице-президент банка Сергей Бессонов.

Сбербанк выступает против поэтапного раскрытия счетов эскроу

Москва. 26 февраля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Сбербанк не поддерживает идею о поэтапном раскрытии счетов эскроу для застройщиков, сообщил в интервью "Интерфаксу" ви....

<https://www.facebook.com/2798345327093537>

Пост в ВКонтакте, Иваново | Пешком по Иванову,
62 503 подписчика, 04.02.2021 10:00

СМ Индекс: 394, Лайки: 54, Репосты: 95, Комментарии: 40

Тональность: нейтральная

□ □Иваново на третьем месте в стране по росту цен на "вторичку"

Средняя стоимость кв. м на рынке вторичного жилья в Иваново в 2020 г. выросла на 15,7%. В январе 2021 г. цены продолжили расти – стоимость метра увеличилась на 3,4% по сравнению с декабрем. Об этом говорится в исследовании "ЦИАН аналитика" по России по итогам года. Документ есть в распоряжении и Известно.ру.

Это третий показатель в стране: после Сергиева Посада Московской области, где цены выросли на 4,2%, и Читы, где рост составил 4,1%. Третье место с Ивановом делит подмосковный Серпухов – там жилье на вторичном рынке также подорожало на 3,4%.

В выборку вошли 144 города России с численностью населения от 100 000 человек и объемом предложения в продаже от 100 квартир.

Аналитики связывают подорожание на вторичном рынке с ростом цен на новостройки. "Вторичный рынок дорожает вслед за новостройками, цены на которые увеличились за счет льготного ипотечного кредитования", – говорится в исследовании.

Президент Союза строителей Ивановской области, генеральный директор инвестиционно-строительной компании "Контур-М" Тимофей Липатов подтвердил Известно.ру, что рост цен на первичном рынке жилья в Иваново в 2020 г. составил примерно 15%. "Естественно, когда одна часть рынка растет, вторая неизбежно подтягивается. Ничего удивительного, что в той же пропорции выросли цены на вторичном рынке", – говорит Липатов.

С оценкой причин подорожания жилья в новостройках эксперт не согласен, по его мнению, оно вызвано не льготной ипотекой, а сложностями с проектным финансированием, на которое по закону должны перейти застройщики. "Цены на жилье росли и в этом году, потому что сейчас большинство строительных компаний испытывают сложности, связанные с переходом на проектное финансирование, – отметил Липатов. – Привлечение проектного финансирования сопряжено с большими сложностями – и временными и организационными. Это ведет к сокращению предложений на рынке и, соответственно, к росту цен".

По мнению риелторов, рост цен на жилье на вторичном рынке вызван повышенным спросом, который отчасти спровоцировала пандемия коронавируса и нестабильность курса рубля.

"Из-за пандемии и колебаний курса валют у людей возникло ощущение, что деньги, которые лежат у них на вкладах или просто под подушкой, могут обесцениться. Поэтому многие из тех, у кого были средства или возможность взять ипотеку, поспешили вложиться в недвижимость. Спрос вырос, и предложение его не удовлетворяет. Продавцы в ситуации нестабильности зачастую предпочитают "придержать" недвижимость, чтобы не остаться ни с чем", – рассказала Известно.ру сотрудник агентства недвижимости "Дельта-Риэлти" Татьяна Белова.

"По нашим оценкам, на некоторые объекты рост цен превышает 15%, цена за квадратный метр может достигать и 65 000 руб.", – добавила она.

В целом по России, по данным исследования, средняя стоимость кв. м жилья на вторичном рынке с декабря по январь 2021 г. увеличилась на 1,5% – до 70 000 руб. За год прирост средней стоимости составил 14%. В Иванове метр жилья в январе стоил 52 200 руб.

http://vk.com/wall-89879715_1095304

Репост в ВКонтакте, Северодвинск life,
151 416 подписчиков, 16.02.2021 16:01

СМ Индекс: 385, Лайки: 9, Репосты: 3, Комментарии: 0

Тональность: нейтральная

Как сейчас инвестировать в новостройки с целью дальнейшей перепродажи? □

□ Стоимость квартир в новостройках выросла. После перехода на эскроу-счета находить привлекательные варианты стало сложнее, т.к. застройщикам нет смысла продавать квартиры с дисконтом, деньги все равно они получают после окончания строительства. Тем не менее инвестиционные объекты есть, но их очень мало. В нашем городе иногда появляются интересные предложения, но они уходят мгновенно без рекламы.

□ Сейчас хороший прирост показывают новостройки СПб. По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» рост цен на первичном рынке Санкт-Петербурга составил 12,5% с начала 2020 года. Это рекордный рост за десятилетие!

Если вас интересуют предложения для инвестирования - напишите мне и я отправлю вам варианты □□

☎ Также звоните по 8-911-658-67-35, подберу для Вас варианты квартир в новостройках Северодвинска, Санкт-Петербурга и Москвы от надежных застройщиков без дополнительных комиссий!

http://vk.com/wall-39644772_3751651

Пост в Instagram, Типичный Краснодар,
469 540 подписчиков, 14.02.2021 06:55

СМ Индекс: 377, Лайки: 776, Репосты: 0, Комментарии: 32

Тональность: нейтральная

«Новостройка или Вторичка»?

Что лучше...□

Ответ для каждого клиента индивидуален. Но давайте разберёмся в чем же разница и так ли она существенна в современных реалиях рынка недвижимости.

✓ Первичное жилье — это недвижимость, строящаяся или построенная, право собственности на которую еще не оформлено. Право требования исполнения обязательства по передаче объекта возникает на основании договора долевого участия или уступки прав требования.

✓ Вторичное жилье — это объект недвижимости, на который уже оформлено право собственности.

Велика ли разница в цене квартиры в строящемся доме и стоимости жилья на вторичном рынке в г. Краснодаре?□

Здесь будут иметь значение локация, этап строительства и ваш источник финансирования. В некоторых районах нашего города в комфортабельных жилых комплексах например по улицам Кубанская Набережная, Постовая, Шоссе Нефтяников стоимость жилья существенно повышается после сдачи дома в эксплуатацию.

Собственники объектов на вторичном рынке заинтересованы в том, чтобы продать недвижимость как можно дороже. □

Застройщик же заинтересован в том, чтобы продать быстро как можно больше квартир. Раньше на стадии проектирования или начала строительства стоимость квартир была значительно дешевле. На этой разнице зарабатывали инвесторы.

Однако после перехода на расчет с использованием эскроу-счетов и повышения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка застройщики увеличили цены на квартиры на 15%. С учётом роста инфляции заработать на перепродаже уже не получится.

Вместе с тем спрос на новостройки в г. Краснодаре вырос на 25% за 2020 год. Всё дело в льготных программах ипотеки, которые субсидируются государством.□

Условия льготного кредитования для новостроек выгоднее, чем ипотечные ставки для вторичного жилья.

И здесь имеют значение бюджет, источник финансирования и пожелания клиента по локации. Если я вижу, что для клиента выгоднее приобрести квартиру на вторичном рынке именно этот вариант я ему предложу. Но для сравнения у меня всегда есть несколько вариантов.

«+» и «-» обоих видов недвижимости вы найдёте в карусели. ↗

[Партнерская публикация]

<https://www.instagram.com/p/CLQo1GFC1pa/>

Пост в ВКонтате, 47channel.ru - о жизни Ленинградской области, 99 515 подписчиков, 17.02.2021 07:48

СМ Индекс: 355, Лайки: 6, Репосты: 1, Комментарии: 2

Тональность: нейтральная

Застройщики Ленобласти активно переходят на эскроу-счета

В Ленинградской области уже более четверти договоров долевого участия в строительстве полностью защищены счетами эскроу.

Эскроу-счет используют, чтобы снизить риски при оформлении сделки. Одна сторона сделки вносит на счет эскроу деньги, которые депонируются (замораживаются). Вторая сторона сделки получит оплату только после того, как выполнит свои обязательства.

Переход к эскроу-счетам привел к снижению активности застройщиков Ленинградской области в 2020 году. Было выдано 58 разрешений на ввод в эксплуатацию 132 многоквартирных домов, общей площадью 1,7 млн м.кв. Это на 21% меньше в 2019 году.

"Полный переход на счета эскроу неизбежен, так как это единственная защищенная форма долевого строительства, которая гарантирует, что в регионе не появится больше обманутых дольщиков. Естественно, что любая реформа может приводить к временному замедлению процессов", - сказал Александр Дрозденко на ежегодном съезде строителей Ленобласти.

Подробнее:

https://47channel.ru/event/Zastrojschiki_Lenoblasti_aktivno_perehodyat_na_eskrou_scheta/

http://vk.com/wall-91073227_162463

Пост в ВКонтакте, Типичная Самара,
229 876 подписчиков, 19.02.2021 11:15

СМ Индекс: 337, Лайки: 3, Репосты: 0, Комментарии: 1

Тональность: нейтральная

Главу Минстроя Самарской области попросили отчитаться о работе перед депутатами губдумы

Депутатов волнует падение показателей в отрасли

Работы министерства строительства Самарской области подверглась критики со стороны членов профильного комитета Губернской Думы, который состоялся в четверг, 18 февраля. Поводом стало падение объем ввода в эксплуатацию жилья в многоквартирных домах на 54%, за последние 2 года.

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

«За 2020 год выдано 33 разрешения на строительство 438 тыс. кв.м жилой площади, в 2021 году прогнозируется выдача 40 разрешений на строительство 1299 тыс. кв.м жилья», заявила Анна Урусова.

Заместитель главы ведомства так же отметила, что по объему ввода жилья по сравнению с другими регионами ПФО губерния занимает четвертое место. В свою очередь парламентарии высказали опасение, что цены на квадратные метры могут значительно вырасти, так как в России благодаря введению льготной ипотеки, спрос на жилье увеличился, а строители рискуют не обеспечить всех желающих новыми квартирами. В итоге было принято решение, собрать повторное заседание комитета, на который для повторного отчета вызвать главу ведомства Евгения Чудаева.

http://vk.com/wall-79894688_476457

Пост в ВКонтакте, Новости Великого Новгорода сегодня,
51 485 подписчиков, 10.02.2021 14:31

СМ Индекс: 255, Лайки: 1, Репосты: 1, Комментарии: 1

Тональность: нейтральная

За год в Новгородской области открыли почти 600 счетов эскроу / Текст: ВНовгороде.ру / Эксперты зафиксировали в Новгородской области значительный рост показателей проектного финансирования долевого жилищного строительства. По данным на 1 января 2021 года, в регионе было открыто 580 счетов эскроу. Объём средств дольщиков, размещённых на этих счетах, составил 1,3 миллиарда рублей. Это при этом, что на 1 января 2020 года в области был открыт всего один счет эскроу.

Проектное финансирование долевого жилищного строительства действует в России с 1 июля 2019 года. Застройщики теперь не могут привлекать деньги дольщиков напрямую – средства граждан на приобретение жилья хранятся на счетах эскроу, а строительство ведётся строительными компаниями либо за счёт собственных средств, либо с применением банковского кредитования. На конец 2020 года в Новгородской области строительные компании заключили 2 кредитных договора с банками более чем на 352 миллиона рублей. При этом застройщик получает доступ к деньгам на счетах эскроу только после подписания акта о введении дома в эксплуатацию. Так средства дольщиков гарантированно защищены, а все риски при реализации проекта берут на себя строительные компании и кредитные организации.

Популярность проектного финансирования при строительстве жилья в регионе выросла вместе с ростом общего спроса на дома и квартиры, – комментирует управляющий Отделением Новгород Северо-Западного главного управления Банка России Сергей Левчаков. – Этому способствовали антикризисные меры поддержки строительной отрасли и социальной сферы, в том числе государственные программы льготного ипотечного кредитования, условия использования материнского капитала. Тем более, что благодаря применению механизма счетов эскроу права дольщиков надежно защищены: ведь даже если застройщик не завершит строительство, они не потеряют свои деньги и смогут вернуть их, обратившись в банк, в котором открыт счёт эскроу.

<https://vnovgorode.ru/vse-novosti/ekonomika/31968-za-god-v-novgorodskoj-oblasti-otkryli-pochti-600-schetov-eskrou.html>

http://vk.com/wall-17699037_128016

Пост в ВКонтакте, Признавашки Каменск-Уральский,
59 115 подписчиков, 10.02.2021 17:43

СМ Индекс: 248, Лайки: 5, Репосты: 2, Комментарии: 12

Тональность: нейтральная

В прошлом году уральцы вложили в доленое строительство 36 миллиардов рублей. Это в восемь раз больше, чем годом раньше. В 2021 году на развитие строительного комплекса и доступности областной бюджет направит 26,8 миллиарда рублей.

Примерно треть от общего объема жилья, строящегося на Среднем Урале, возводится по правилам проектного финансирования. Это означает, что дольщики переводят деньги не напрямую застройщику, а банку на специальный счет эскроу. Данный механизм позволит предотвратить появление долгостроев и новых «обманутых» дольщиков, а также будет способствовать достижению целей нацпроекта «Жилье и городская среда».

http://vk.com/wall-62277729_3193687

Пост в Twitter, KP.RU - Крым, 5 286 подписчиков, 18.02.2021 14:26

СМ Индекс: 226, Лайки: 0, Репосты: 0, Комментарии: 0

Тональность: нейтральная

С начала года крымские предприниматели взяли 7 миллиардов рублей кредитов на развитие бизнеса

Из них 2,8 миллиарда было выдано застройщикам в рамках проектного финансирования с использования эскроу-счетов

crimea.kp.ru/daily/27241/43... <https://www.crimea.kp.ru/daily/27241/4369718/?from=twall>

http://twitter.com/kp_crim/status/1362377833843146754

Пост в ВКонтакте, Про Липецк, 23 774 подписчика, 24.02.2021 19:25

СМ Индекс: 225, Лайки: 2, Репосты: 4, Комментарии: 0

Тональность: нейтральная

Липчане предпочитают брать ипотеку на 19 лет

В 2020 году почти 12 тысяч кредитов получили липчане с помощью ипотеки. Это на 3 тысячи больше, чем годом ранее. Всего в прошлом году банки выдали ипотечных жилищных кредитов на сумму свыше 24 млрд рублей, что более чем на половину превышает объем предоставленных кредитов за 2019 год, рассказали в Липецком отделении Банка России.

Изменился и средний срок, на который берут ипотеку. Если раньше липчане в основном расплачивались за кредиты за 18 лет и 5 месяцев, то теперь — за 18 лет и 8 месяцев.

Стал другим и средний размер кредита: он возрос с 1 млн 800 тысяч до 2 млн рублей. А средневзвешенная процентная ставка по выданным кредитам снизилась до 7,5% за 2020 год против 9,9% за 2019 год.

«Спрос на кредиты поддерживался как за счет снижения процентных ставок, так и благодаря программам льготной ипотеки. Сохранению устойчивой ситуации в строительной отрасли способствовало и развитие механизма проектного финансирования, который защищает дольщиков от ненадежных застройщиков. По состоянию на 1 января 2021 года, в регионе открыто более 1200 счетов эскроу. Год назад их было всего 20», — подчеркивает руководитель Липецкого отделения Банка России Татьяна Божко.

<https://most.tv/news/133034.html>

http://vk.com/wall-156808826_84655