

ОТЧЕТ НА ТЕМУ

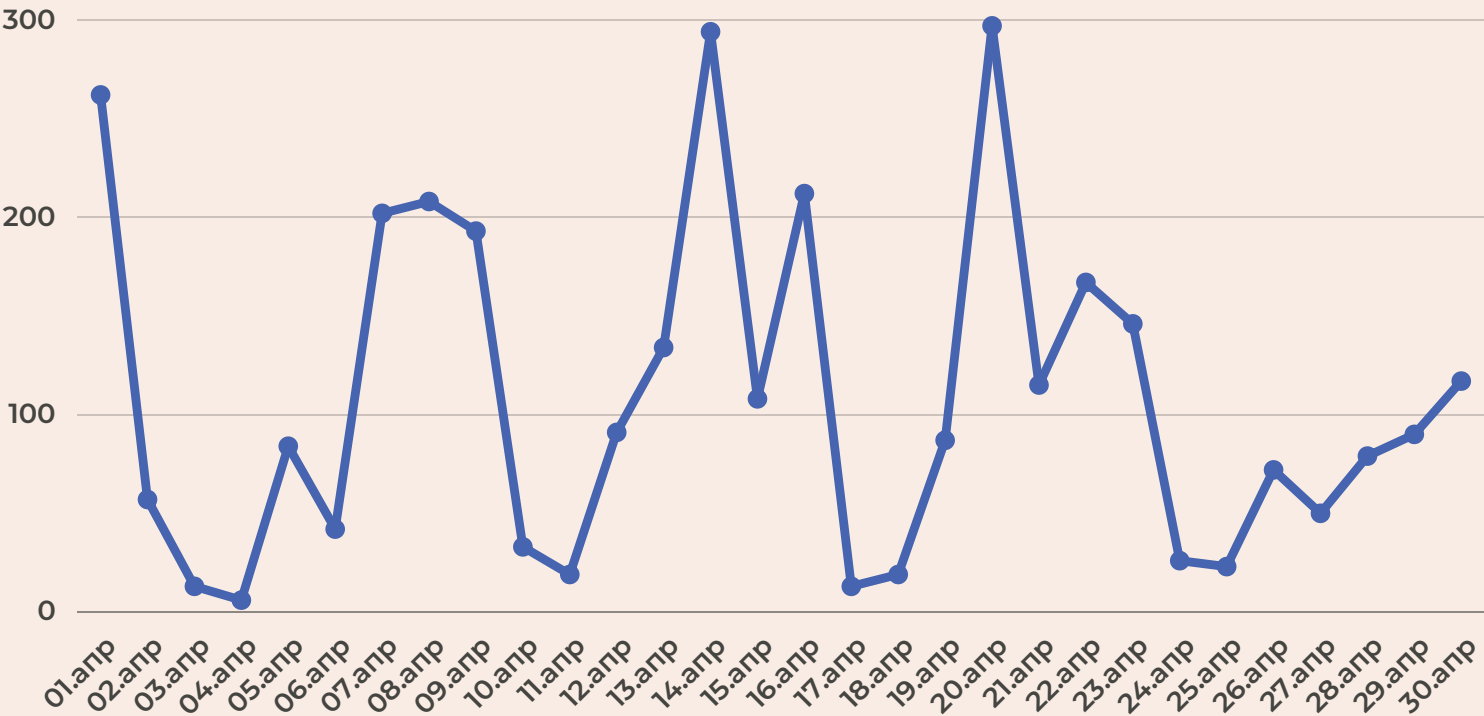
**ПРОЕКТНОЕ
ФИНАНСИРОВАНИЕ
И ПЕРЕХОД НА
ЭСКРОУ-СЧЕТА**

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

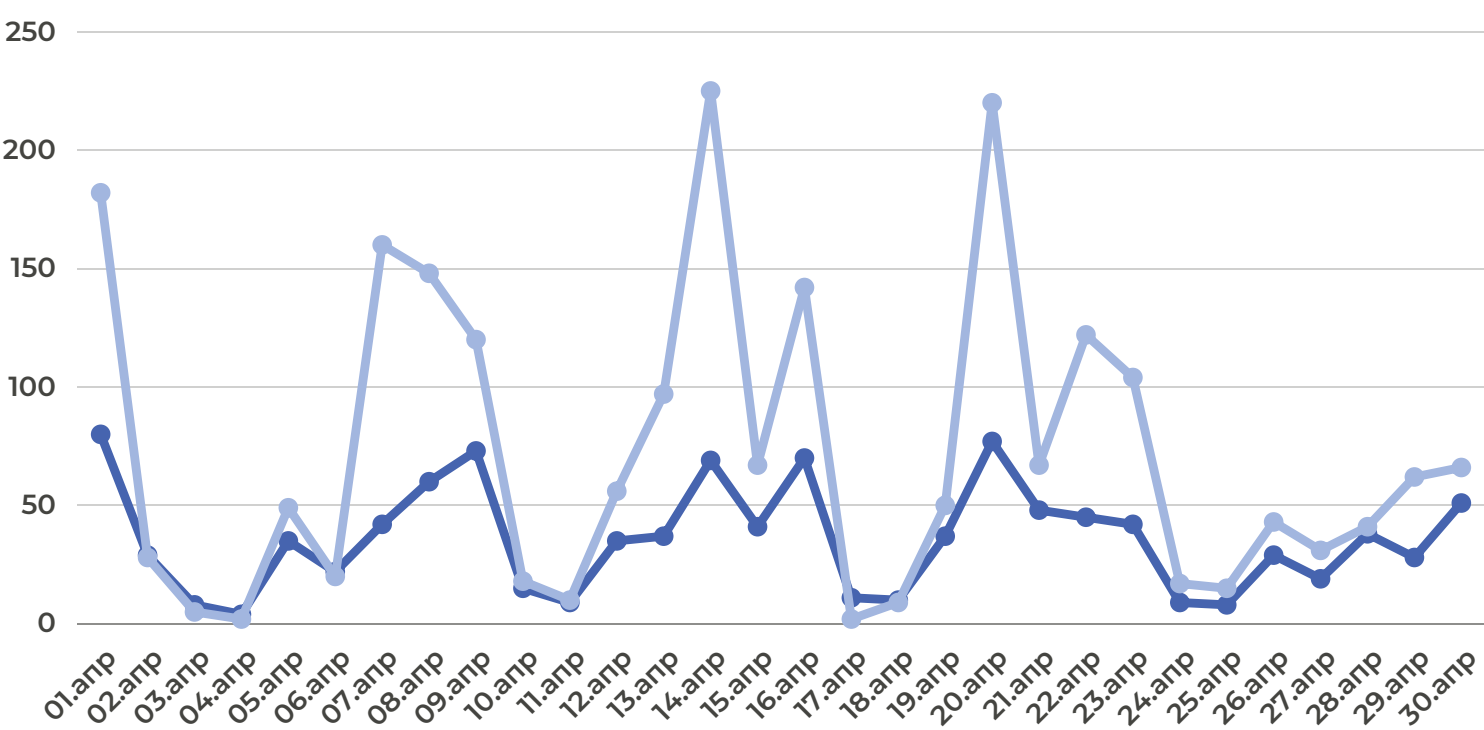
СОДЕРЖАНИЕ:

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.....	6
8. Критические сообщения.....	11
9. Структура СМИ по уровню.....	13
10. Структура СМИ по категориям.....	13
11. Топ ТВ-сюжетов по заметности.....	14
12. Критические ТВ-сюжеты.....	16
13. Структура ТВ-сюжетов по уровню.....	18
14. Публикации в социальных сетях.....	18
15. Структура публикаций в соцсетях по тональности.....	19
16. Структура публикаций в соцсетях по площадкам.....	19
17. Самые заметные темы в соцсетях.....	20
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.....	66

Динамика количества сообщений



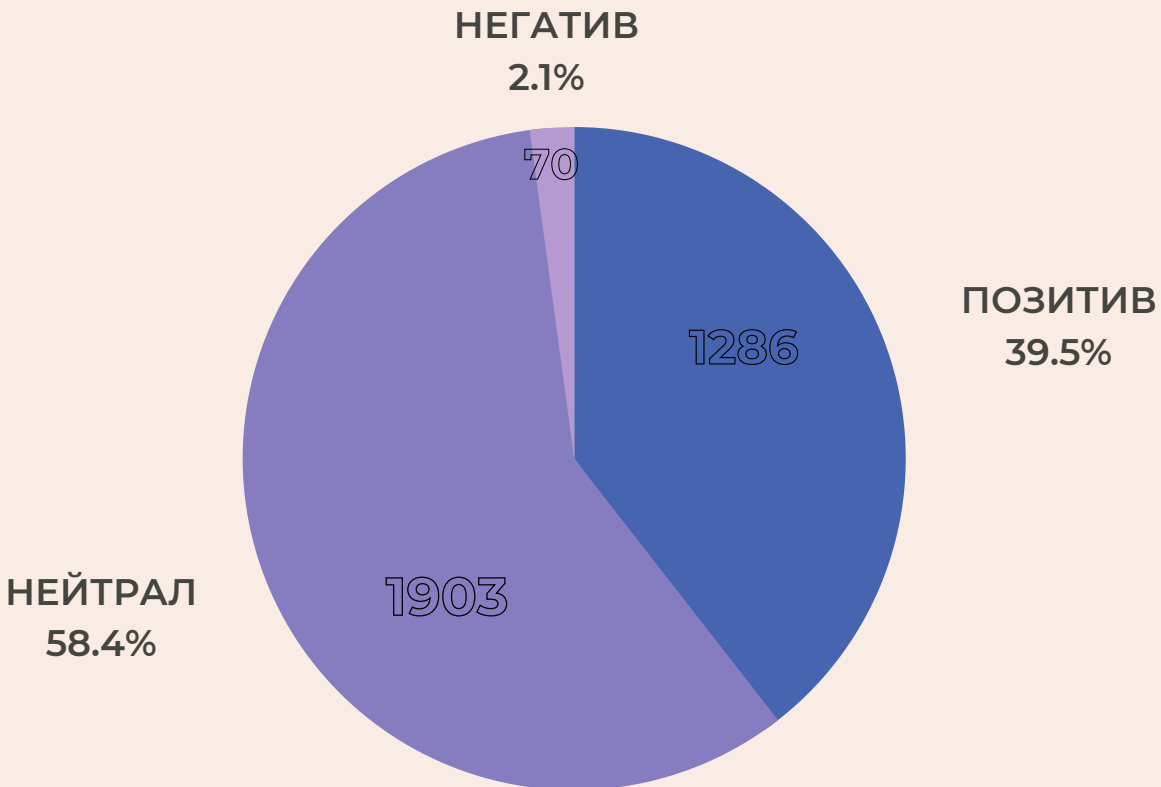
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



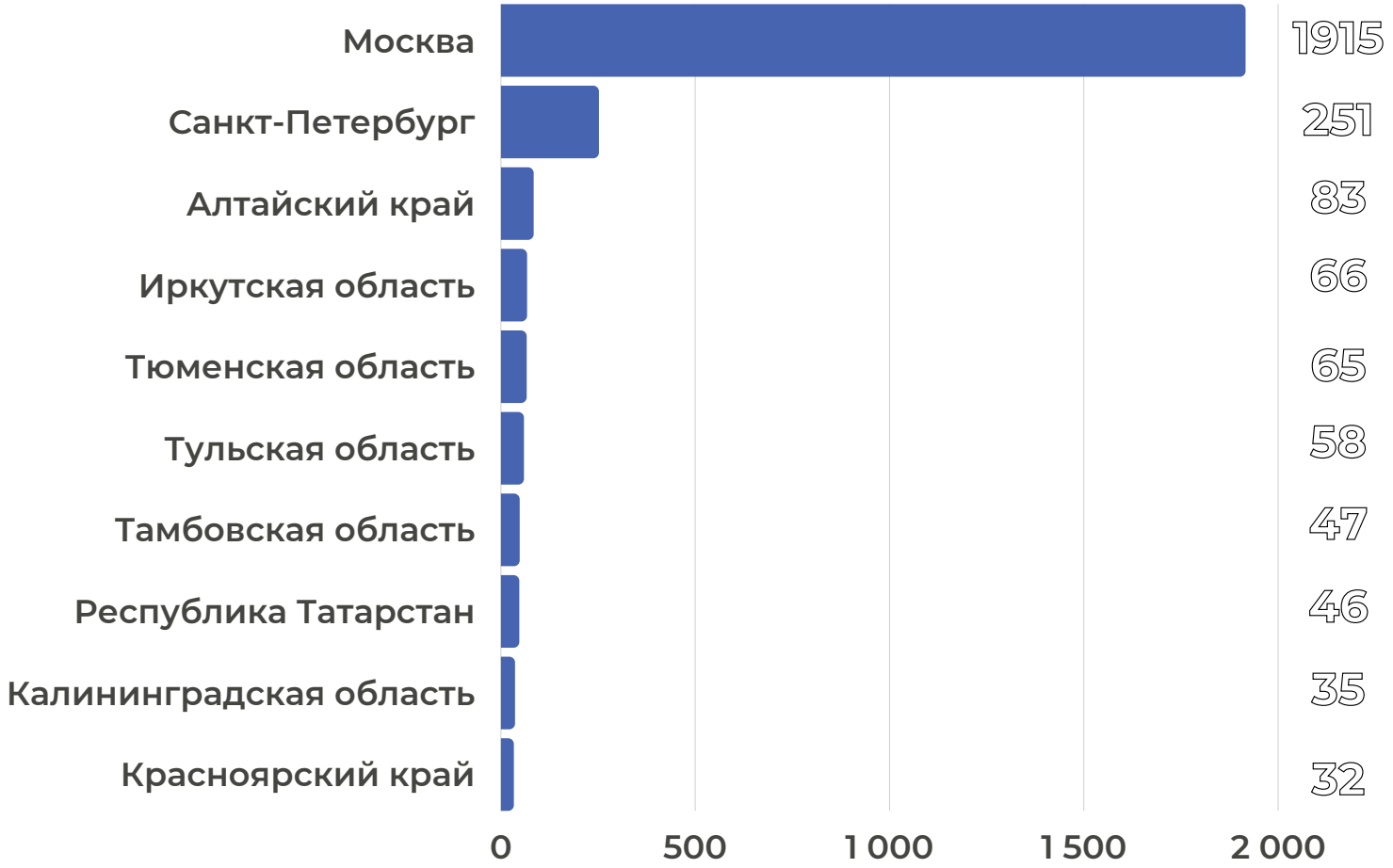
ОРИГИНАЛЬНЫЕ
СООБЩЕНИЯ – 1081

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ
СООБЩЕНИЯ – 2178

СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема СМИ Количество сообщений

Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей

ТАСС

119

Около 58% жилья в России строится с использованием счетов эскроу

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

77

Туляки внесли на эскроу-счета 5 миллиардов рублей за полтора года

Тульская Служба Новостей

58

В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%

РИА Новости

49

Сбербанк профинансировал первый низкомаржинальный проект жилищного строительства. Банк открыл группе компаний «Новый век» кредитный лимит на 368 млн рублей для финансирования строительства ЖК «Локомотив» в городе Энгельсе Саратовской области

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

44

В Тамбовской области открыто 1074 эскроу-счетов

Коммерсантъ # Воронеж

24

ДОМ.РФ: В шести крупных регионах России доля проектов с эскроу достигла 70-90%

Realto.ru

22

В Орловской области раскрыли почти 1000 эскроу-счетов

Неделя в Орле

18

36 домов общей площадью 92,4 тысячи кв. метров возведены на территории Волгоградской области с использованием счетов эскроу

Официальный сайт
администрации Волгоградской
области

13

В Твери и области на счета эскроу положили более 4,6 млрд рублей

Вся Тверь

11

ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата Спикер Кол-во сообщений Суммарный МедиаИндекс

В Москве на сегодня 56% проектов реализуются с использованием эскроу-счетов, что исключает угрозу появления новых обманутых дольщиков. При этом из 37% проектов, реализуемых по «старой» схеме, проблемных нет

заместитель мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев

139

265

Всего в России по состоянию на 19 апреля 2021 года строилось 92,5 млн кв. м многоквартирного жилья. Из них 54,6 млн кв. м возводится с использованием счетов эскроу

генеральный директор «ДОМ. РФ»
Виталий Мутко

67

643

Проблема обманутых дольщиков в России осталась в прошлом после внедрения проектного финансирования с использованием эскроу-счетов

замминистра финансов
Алексей Моисеев

63

754

На заседании в Минстрое определены первые низкомаржинальные проекты жилищного строительства, которым будет предоставлено проектное финансирование с господдержкой. Ими стали жилые комплексы «Наследие» во Владимире и «Локомотив» в городе Энгельсе Саратовской области

вице-премьер РФ
Марат Хуснуллин

63

337

Закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ) в недвижимости могут стать полноценной альтернативой проектному финансированию от банков при строительстве объектов недвижимости и вернуть на рынок частных квалифицированных инвесторов

руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК «А101» Анатолий Клинков

36

116

ЦБ РФ совместно с Минстроем и банком «ДОМ.РФ» разработал рекомендации, согласно которым кредитные организации должны будут рассматривать заявки на одобрение финансирования застройщиков и последующее открытие счетов эскроу в течении 35-40 дней

заместитель председателя ЦБ
Ольга Полякова

35

189

Свыше 641 млрд рублей сейчас аккумулировано в Москве на эскроу-счетах

заместитель председателя Москомстройинвеста
Карина Малхасян

31

162

Доля проектов жилищного строительства, которые возводятся с использованием счетов эскроу в рамках проектного финансирования, в среднем по России составляет 50%, а в некоторых регионах превышает 80%

замминистра строительства и ЖКХ России
Никита Стасишин

27

159

Программа предполагает субсидирование процентных ставок по кредитам, которые выдаются на реализацию низкомаржинальных проектов на территории 49 субъектов РФ. Первые субсидии для поддержки проектов могут быть предоставлены уже в апреле. При этом инициатива распространяется только на проекты с использованием эскроу-счетов с применением 214-ФЗ, а стоимость таких проектов не должна превышать 500 миллионов рублей

директор подразделения «Государственные программы в жилищной сфере» компании «ДОМ.РФ» Виталий Насонов

27

88

Много говорится о том, что было бы правильнее все-таки предусмотреть поэтапное раскрытие эскроу-счетов. Ранее говорили, что к этому вопросу можно будет вернуться тогда, когда механизм повсеместно заработает. По моему мнению, это время пришло. Я подписал ряд писем, чтобы предусмотреть механизм поэтапного раскрытия счетов. Механизм понятный, прозрачный, и он даст возможность пополнения оборотных средств застройщика

глава Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)
Антон Глушков

27

75

Угроза появления новых обманутых дольщиков сохранится в ближайшие 2-2,5 года, пока строительная отрасль полностью не перейдет на проектное финансирование

гендиректор Фонда защиты прав граждан участников долевого строительства Константин Тимофеев

26

386

Введение механизма поэтапного раскрытия эскроу-счетов в ходе строительства может привести к тому, что снижения ставок по мере накопления счетов происходить не будет

советник директора департамента обеспечения банковского надзора Банка России Ирина Карпова

23

64

Наша задача – сделать так, чтобы не появилось новых обманутых дольщиков. Реформа, которая была проведена в 2018 году в части организации работ по долевому строительству, когда мы перешли на счета-эскроу, была правильной

врио губернатора Пензенской области
Олег Мельниченко

22

86

Чтобы сдержать дальнейший рост цен, необходимо создать экономически благоприятные условия для застройщиков, чтобы они смогли возводить больше жилья. Например, можно снижать затраты на проектное финансирование, налоговые выплаты, субсидировать строительство социальной инфраструктуры и так далее

управляющий партнер «ВекторСтройФинанс»
Андрей Колочинский

20

209

Начиная с 4 квартала 2020 года покрытие на счетах эскроу опережает выборку. Это значит, что конъюнктура на рынке очень хорошая. За счет этого ставки кредитования очень низкие. Такого уровня ставок нет ни в какой другой отрасли

заместитель генерального директора «ДОМ.РФ»
Артем Федорко

20

67

57% проектов из общего объема действующих сегодня на территории столицы разрешений на строительство в рамках 214-ФЗ возводятся с использованием эскроу-счетов

заместитель председателя Москомстройинвеста
Карина Малхасян

18

92

Ограничение проектной стоимости 500 млн рублей действительно нужно менять. За эти средства можно построить в лучшем случае два многоквартирных дома, а за 2 млрд – 7-8

президент фонда «Институт экономики города»
Надежда Косарева

8

205

В настоящее время программа субсидирования низкомаржинальных проектов с целью получения проектного финансирования применяется только в тех субъектах Российской Федерации, в которых среднедушевые денежные доходы населения за 1 квартал 2020 г. на 15 и более процентов ниже среднедушевых доходов населения в целом по Российской Федерации

руководитель комиссии по проектному финансированию
Общественного совета при Минстрое РФ Рифат Гарипов

8

35

Были опасения, что из-за перехода на проектное финансирование вырастет стоимость жилья, подорожает ипотека, строительный комплекс столкнется с проблемами. Но этого не произошло. Жилье строится. Люди могут быть уверены, что получат свои квартиры

председатель Комитета Государственной Думы по природным
ресурсам, собственности и земельным отношениям
Николай Николаев

8

20

КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

Цитата Спикер Кол-во сообщений Суммарный МедиаИндекс

Рост цен на жилье в России обусловлен совокупностью факторов, среди которых пандемия коронавируса, отток мигрантов, удорожание стройматериалов и переход на проектное финансирование

вице-премьер РФ
Марат Хуснуллин

434

4638

Основными причинами подорожания жилья стали реформа строительной отрасли и введение эскроу-счетов, рост себестоимости комплектующих и возможный сговор поставщиков

член Общественного совета при Минстрое РФ,
президент «ИНТЕКО» Александр Николаев

91

878

Переход на схему работы через эскроу-счета оздоровил рынок, однако привел к дефициту капитала у застройщиков

вице-президент Сбера по инвестиционной деятельности,
председатель совета директоров «Сбербанк инвестиции»
Оскар Рацин

27

203

Одним из факторов роста цен на недвижимость были процентные платежи по кредитам, взятым строительными организациями в рамках реализации проектного финансирования

глава администрации Тамбовской области
Александр Никитин

24

528

Доля жилья, которое возводится с использованием эскроу-счетов, в общем объеме стройки сейчас составляет около 50%. Несмотря на это, остались регионы, где все еще нет таких проектов. Речь о субъектах, где маржа застройщиков составляет 5-10%. Получить проектное финансирование при таком показателе невозможно. Поэтому девелоперы нуждаются в помощи государства, особенно сегодня, когда наметился рост ключевой ставки и продолжается увеличение себестоимости строительства

управляющий партнер «ВекторСтройФинанс»
Андрей Колочинский

19

336

Застройщикам теперь необходимо работать по новым правилам – применять проектное финансирование, открывать эскроу-счета в уполномоченных банках. В Дагестане достраиваются дома, начатые по старым правилам, а новое строительство не ведется, потому что отрасль не готова работать по-новому

президент Гильдии строителей СКФО
Али Шахбанов

10

66

Из-за введения проектного финансирования низкомаржинальные проекты «зависли», и мы вернулись к тому, что надо развивать «малоэтажку» и ИЖС. Сегодня этим вопросом занимаются практически на всех уровнях

председатель комиссии по ИЖС при Общественном совете
Минстроя РФ Олег Бетин

4

18

Отток мигрантов толкнул цены вверх процента на 3, но были и другие факторы. Остальное – это металл, сталь, которые потянули за собой объемы, эскроу-счета. Все застройщики в среднем заложили плюс 6% только на свои обязательства перед банком

член Общественного совета при Минстрое РФ
Дмитрий Котровский

1

16

Введение новых правил, проектного финансирования и эскроу-счетов резко увеличило себестоимость строительства

генеральный директор ООО «Мегалит - Охта Групп»
Александр Брега

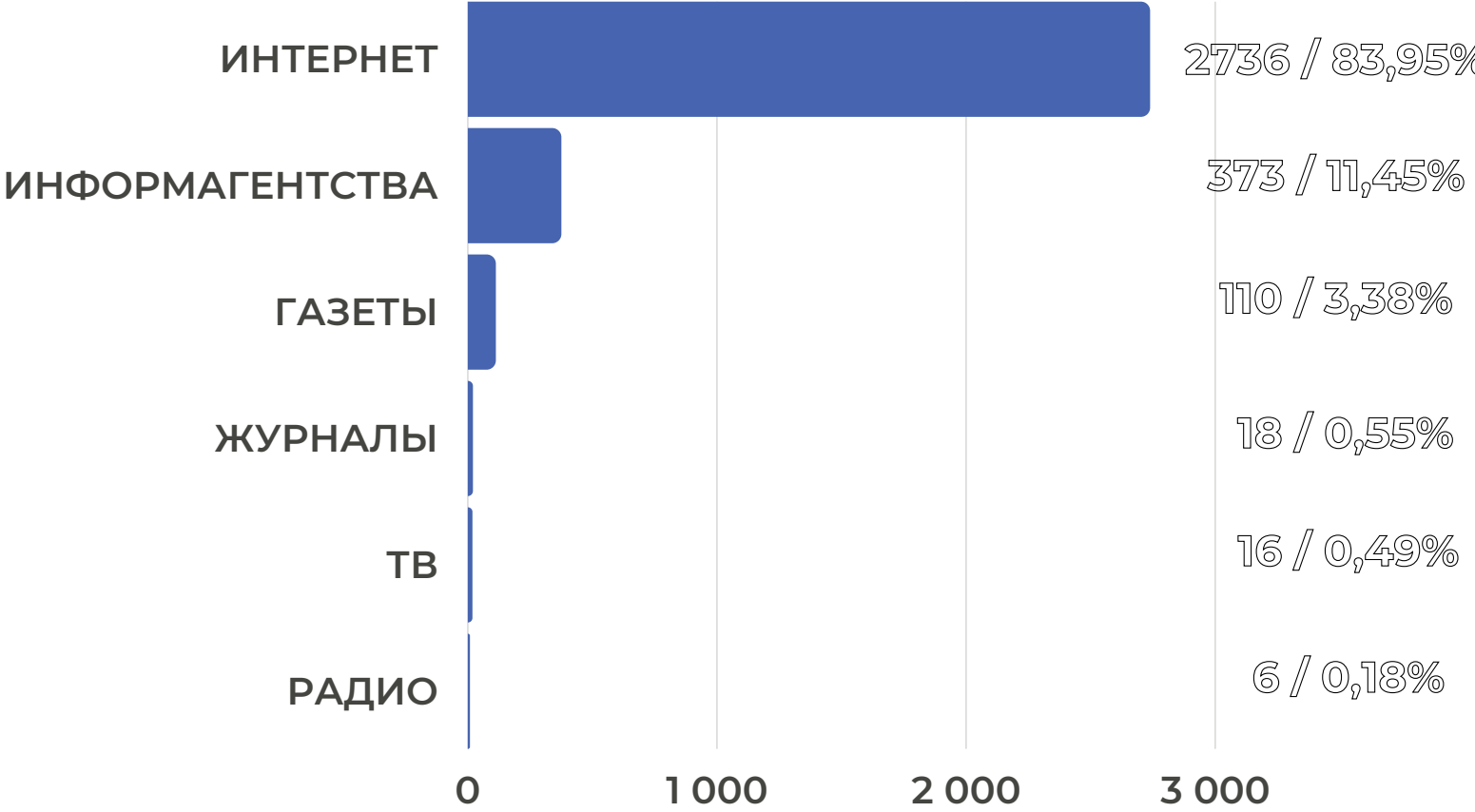
1

3

СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ



СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ



ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

Тема СМИ Количество ТВ-сюжетов

«В СФ обсудили проблемы, с которыми сталкиваются застройщики». Больше половины жилищного строительства идет через проектное финансирование. С использованием эскроу-счетов в прошлом году возвели примерно пять тысяч домов - это около пятидесяти миллионов квадратных метров

Вместе-РФ

1

«Владимирцы чаще приобретают в ипотеку вторичное жилье». Для покупки строящегося жилья владимирцы стали активнее использовать счета эскроу. Так, объем средств на счетах эскроу на 1 марта 2021 года составил 2,2 млрд рублей и за год увеличился практически в два раза, а количество счетов эскроу, открытых покупателями строящегося жилья в банках, увеличилось за год в пять раз, до 1492 счетов

ОГТРК Ямал-Регион

1

«Россияне вложили в покупку строящегося жилья четыре триллиона рублей». По мнению главы «ДОМ.РФ» Виталия Мутко, люди начали охотнее покупать квартиры на стадии строительства из-за снижения ипотечных ставок, введения льготной программы кредитования, а также в связи с тем, что застройщики теперь обязаны использовать эскроу-счета. Это снижает риски дольщиков

Общественное телевидение России

1

«Жители Курской области разместили на счетах эскроу 964 млн рублей». По данным на начало марта куряне, решившие принять участие в долевом строительстве, разместили на счетах эскроу 964 миллиона рублей застройщикам, закончившим возведение домов, перечислено 780 млн рублей

ГТРК Курск

1

«Как строить надежно? В Госдуме России обсудили опыт проектного финансирования». Переход на работу в условиях проектного финансирования и использование эскроу-счетов значительно повлиял на развитие отрасли. Очевидным плюсом для покупателей жилья является полное нивелирование финансовых рисков. А для застройщиков это – подтверждение надежности

КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Тема СМИ Количество ТВ-сюжетов

«Рост цен на недвижимость в Барнауле показал нестандартную тенденцию». Если в 2016 году в Барнауле было выдано 30 разрешений на многоквартирное строительство, то в 2019-м только 25. В прошлом году – 20. В первом квартале этого года всего пять. Некоторые компании вовсе ушли с рынка, не все приспособились работать по схеме эскроу-счетов, когда стройка ведётся фактически в кредит, под проценты банка. Юрий Гатилов, руководитель строительной компании: «Нам нужна 3%-ная ипотека! Как воздух нужна. Загнёмся в своём дотационном регионе, если не будем какие-то прогрессивные меры предоставлять. И банки должны нам уже помогать, потому что нечего им будет ловить. Не будет здесь никакого проектного финансирования, потому что вообще ничего строиться не будет, если мы вот эти мероприятия не предоставим: земельный вопрос не решим, программы не подготовим и льготную ипотеку на дотационные регионы»

ГТРК Барнаул

1

«В России создадут штаб по анализу роста цен на жилье». Цены на жилье в основном растут из-за дорогих стройматериалов, нехватки строителей, перехода на проектное финансирование, программы льготной ипотеки и пандемии коронавирусной инфекции, считает вице-премьер РФ Марат Хуснуллин

ТРК Новый Век, ГТРК Татарстан,
Общественное телевидение России

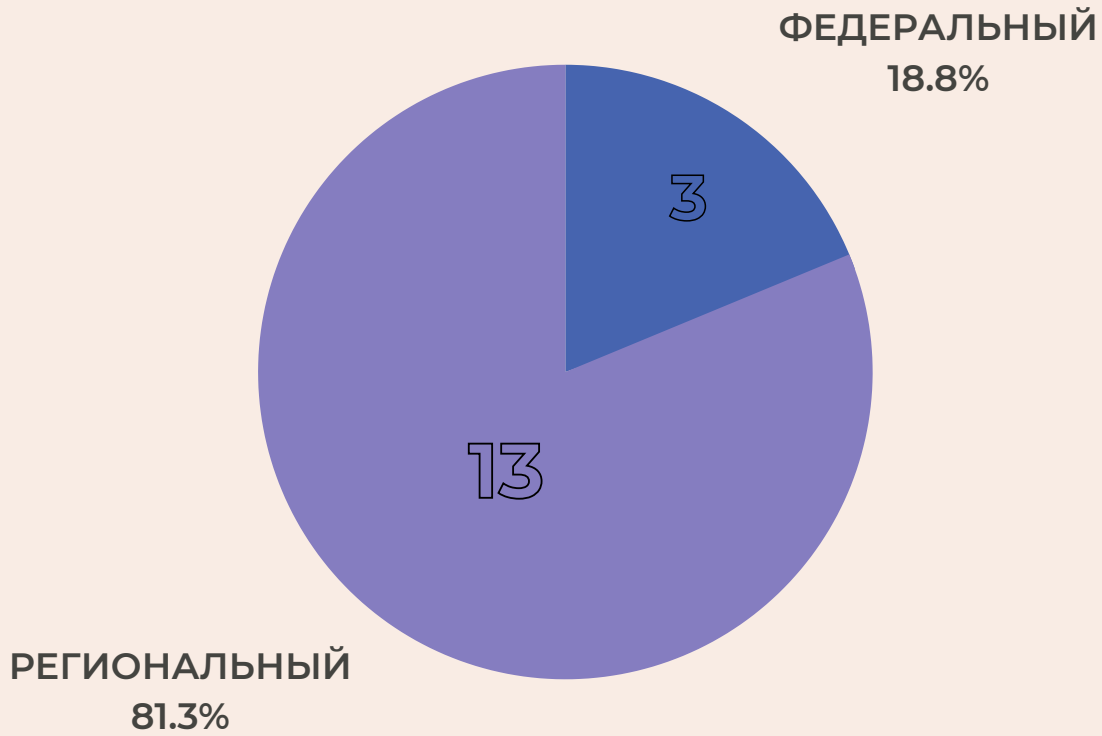
3

«Новостройки Барнаула могут подорожать еще на 15%». Причины увеличения стоимости первичных квартир риелторы и девелоперы обсудили на круглом столе 14 апреля 2021 года, сообщает Алтайский портал недвижимости. Факторами, влияющими на рост цен на новые квартиры, участники встречи также назвали увеличение стоимости строительно-монтажных работ и проектное финансирование, когда свой процент со стройки забирают банки. Кроме того, с рынка уходят компании, которые не смогли приспособиться к новым правилам, с начала проектного финансирования свой бизнес свернули около пяти фирм

Катунь 24

1

СТРУКТУРА ТВ-СЮЖЕТОВ ПО УРОВНЮ



ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

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

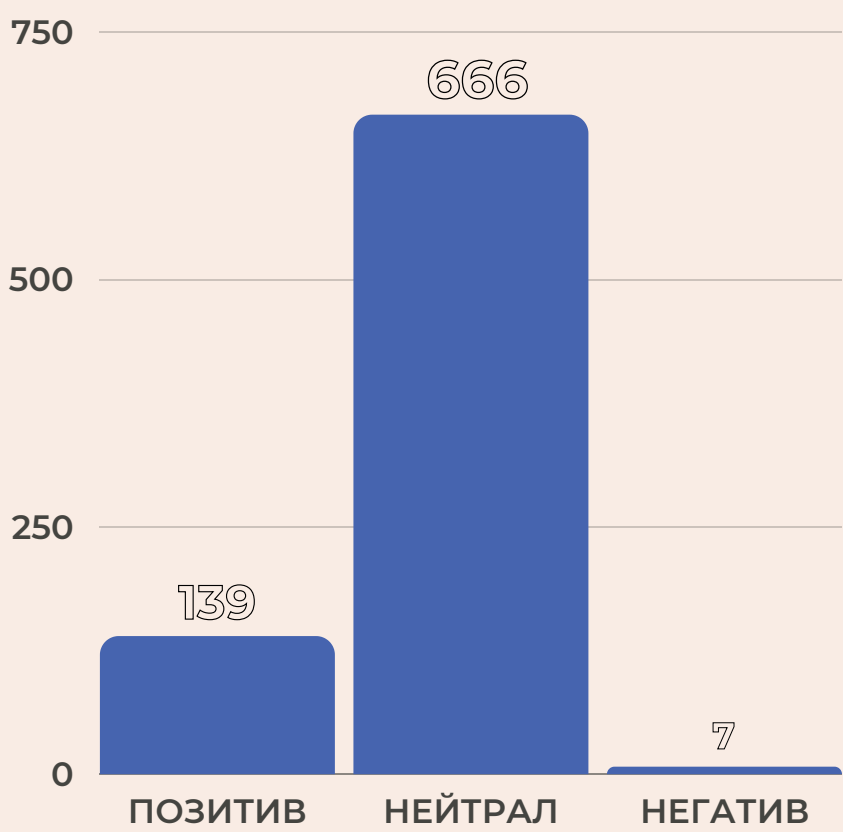
ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ПУБЛИКАЦИЙ

812

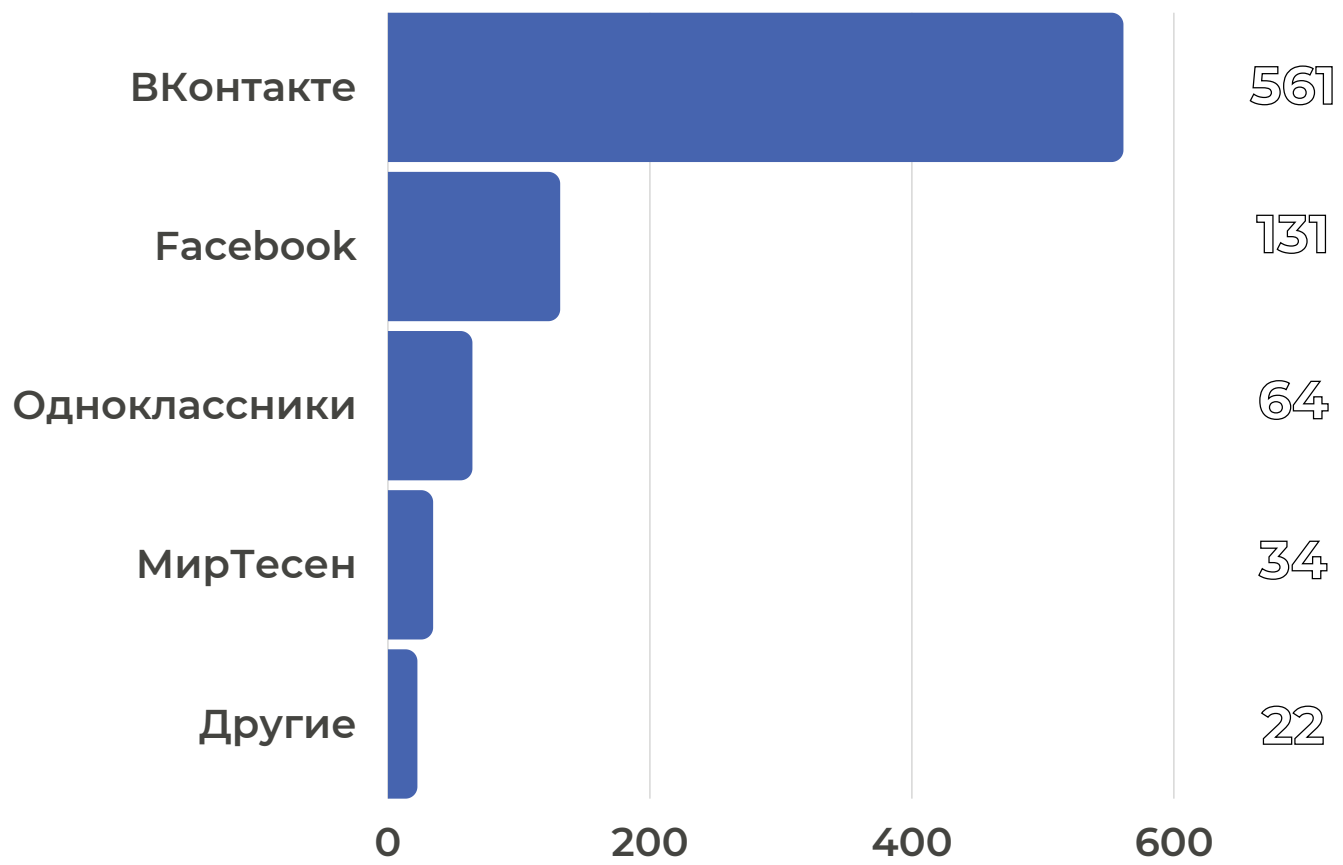
СМ ИНДЕКС

14 795

СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ПЛОЩАДКАМ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Соцсеть

СМ Индекс

В Тамбовской области за два месяца число эскроу-счетов увеличилось на 26%

Вконтакте

569

Ранее замминистра финансов Алексей Моисеев уверил, что проблема обманутых дольщиков в России «осталась в прошлом» после внедрения проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. Эта система предполагает, что застройщик будет получать деньги дольщиков только после введения здания в эксплуатацию

Вконтакте

396

За 2020 год введено в эксплуатацию 82, 2 млн кв. м. ИЖС. Несмотря на пандемию объем ввода жилья стал больше, чем в 2019 году. Реформы проектного финансирования и поддержка застройщиков повлияли на увеличение объемов жилищного строительства, в том числе и индивидуального. До конца года будет разработан законопроект, который позволит распространить проектное финансирование на ИЖС

Instagram

312

Центробанк выступил против поэтапного раскрытия эскроу-счетов. В случае, если эскроу-счета разрешат раскрывать поэтапно, это может вызвать удорожание проектного финансирования для застройщиков и, как следствие, новостройки подорожают

Вконтакте

171

Генеральный директор Фонда защиты прав дольщиков Константин Тимофеев: «Угроза появления новых обмануемых дольщиков сохранится в ближайшие 2-2,5 года, пока строительная отрасль полностью не перейдет на проектное финансирование»

Вконтакте

169

КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Соцсеть

СМ Индекс

Эксперты по-прежнему связывают подорожание жилья с увеличением себестоимости строительства, вызванного высокими темпами инфляции, постепенным переходом на проектное финансирование, подорожанием материалов, выросшими расходами застройщиков и колебаниями курсов валют, а также дефицитом новых объектов для продажи

Вконтакте

931

Цены на жильё в России растут из-за целого ряда факторов, среди которых и пандемия коронавируса. Об этом ТАСС сообщили в пресс-службе вице-преьера Марата Хуснуллина, отвечающего в правительстве за строительную отрасль. «Мы видим, что на изменение цен оказал влияние комплекс факторов, среди которых можно выделить и отток трудовых мигрантов, и увеличение цен на стройматериалы, и переход на проектное финансирование, и, конечно, эпидемиологическую ситуацию», - уточнили в пресс-службе

Вконтакте

363

В Омске средняя стоимость 1 квадратного метра по итогам первого квартала составила 59 667 тысяч рублей. Основным фактором подорожания недвижимости эксперты считают рост себестоимости строительства, переход застройщиков на проектное финансирование и дефицит новых объектов

Вконтакте

320

Аналитики ожидают, что в ближайшие два-три года объем предложения существенно сократится, это будет вызвано сложностями мелких игроков при переходе на проектное финансирование

Вконтакте

245

На рост стоимости жилья оказал влияние переход на проектное финансирование, предусмотренное изменениями в действующем законодательстве

Вконтакте

238

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ СООБЩЕНИЙ С САМЫМИ ЗАМЕТНЫМИ ИНФОРМАЦИОННЫМИ ПОВОДАМИ И ЦИТАТАМИ СПИКЕРОВ

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru),
Москва, 1 апреля 2021

Первых низкорентабельные застройщики жилья получат субсидии в апреле

МОСКВА, 1 апр - РИА Недвижимость. Субсидирование первых низкомаржинальных жилых проектов в России может начаться уже в апреле 2021 года, сообщил в четверг директор подразделения "Государственные программы в жилищной сфере" компании "Дом.РФ" Виталий Насонов.

Он напомнил, что запуск государственной программы поддержки низкомаржинальных проектов жилищного строительства, оператором которой является "Дом.РФ", позволит дополнительно построить несколько миллионов квадратных метров жилой недвижимости в регионах с низкими темпами ввода многоквартирных домов.

"Программа предполагает субсидирование процентных ставок по кредитам, которые выдаются на реализацию низкомаржинальных проектов на территории 49 субъектов РФ. Первые субсидии для поддержки проектов могут быть предоставлены уже в апреле. В целом финансирование программы составит 6,2 миллиарда рублей", - сказал он на совещании с региональными застройщиками.

Насонов напомнил, что на текущий момент для участия в программе заявили 12 кредиторов, среди которых банки-лидеры: Сбербанк, Альфа-банк, банк "Дом.РФ", Банк ВТБ.

Для каждого из них установлены лимиты, которые гарантируют, что льготная ставка для застройщиков по такому привлеченному кредиту будет действовать до момента ввода объекта в эксплуатацию. При этом инициатива распространяется только на проекты с использованием эскроу-счетов с применением 214-ФЗ, а стоимость таких проектов не должна превышать 500 миллионов рублей.

Насонов также призвал застройщиков активнее пользоваться условиями программы.

"Программа уже запущена и в активной стадии. Если вы планируете принять в ней участие, то уже сегодня необходимо подготовить полный комплект документов", - подытожил он.

<https://realty.ria.ru/20210401/subsidii-1603810782.html>

Туляки внесли на эскроу счета 5 миллиардов рублей за полтора года

Жители Тульской области открыли 1 879 эскроу счетов за полтора года введения нового механизма финансирования жилищного строительства.

На этих счетах граждане разместили порядка 5 миллиардов рублей, которые в последствии будут переданы застройщикам после получения туляками ключей от квартир. На данный момент в эксплуатацию сданы 82 квартиры.

"Сегодня, покупая жилье в новостройке, гражданин может быть спокоен. Если дом по каким-то причинам не построят, средства, которые находятся на эскроу-счете, будут возвращены покупателю в полном объеме", - пояснил заместитель управляющего тульским отделением Банка России Дмитрий Борискин.

Отмечается, что на средства в объеме до 10 миллионов рублей, которые хранятся на эскроу счетах, распространяется государственная гарантия. Тем самым, деньги все равно вернуться хозяину в случае не достройки дома, даже если у банка отзовут лицензию.

С июля 2019 года строительные компании строят жилье за счет своих средств или кредитов. На начало февраля 2021 года в регионе застройщики заключили с банками 18 кредитных договоров на сумму 4,9 млрд рублей.

<https://realty.ria.ru/20210401/subsidii-1603810782.html>

ТАСС, Москва, 1 апреля 2021

Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей

Общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составляет более 3,28 трлн рублей

МОСКВА, 1 апреля. /ТАСС/. Объем средств на счетах эскроу в рамках долевого строительства жилья на 1 марта этого года превысил отметку в 1,41 трлн рублей. Об этом говорится в сообщении пресс-службы Банка России.

"Общий объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, на 1 марта 2021 года превысил 1,41 трлн рублей. При этом 213,2 млрд рублей со счетов эскроу по завершенным проектам строительства уже перечислено застройщикам или в погашение кредитов на строительство объектов", - отмечается в сообщении.

Общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составляет более 3,28 трлн рублей, следует из данных регулятора.

В ЦБ РФ также уточнили, что в феврале показатели проектного финансирования строительства жилья продолжили расти, в том числе благодаря мерам государственной поддержки.

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/11047415>

НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов

МОСКВА, 1 апр - РИА Недвижимость. Глава Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков предложил вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов для застройщиков.

Реформа долевого строительства обязала всех российских девелоперов, привлекающих средства граждан в строительство жилья, работать через механизм счетов эскроу, предполагающий, что получить деньги дольщики они смогут лишь после передачи им квартир.

"Много говорится о том, что было бы правильнее все-таки предусмотреть поэтапное раскрытие эскроу-счетов. Ранее говорили, что к этому вопросу можно будет вернуться тогда, когда механизм повсеместно заработает. По нашему мнению, это время пришло", - сказал Глушков в рамках совещания с компанией "Дом.РФ".

По его словам, организация уже выступила с соответствующей инициативой. "Я подписал ряд писем, чтобы предусмотреть механизм поэтапного раскрытия счетов. Механизм понятный, прозрачный, и он даст возможность пополнения оборотных средств застройщика", - отметил глава НОСТРОЙ.

В конце ноября заместитель председателя Банка России Ольга Полякова сообщала, что ЦБ пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу, эффект этого неочевиден, и к вопросу нужно возвращаться не раньше чем через год-два.

<https://realty.ria.ru/20210401/nostroy-1603750189.html>

В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%

МОСКВА, 1 апр - РИА Недвижимость. В Москве доля договоров долевого участия (ДДУ) с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%, говорится в столичном управлении Росреестра.

В феврале 2021 года в Москве зарегистрировано 7 060 договоров участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости с использованием эскроу-счетов, что в 1,7 раза превышает показатель января. В годовом выражении количество таких договоров выросло в 2,7 раза, отмечается в нем.

По итогам февраля доля ДДУ, оформленных застройщиками с использованием эскроу-счетов, впервые превысила 60%, тогда как годом ранее данный показатель был на уровне 33%, указывается в релизе.

Ранее Росреестр сообщал о том, что в целом продажи жилых новостроек в Москве выросли за два месяца 2021 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года на 19% - до 12,9 тысячи договоров долевого участия.

<https://realty.ria.ru/20210401/ddu-1603741772.html>

Эксперты предложили пул мер, которые могут увеличить число регионов, участвующих в программе субсидирования низкомаржинальных проектов

Комиссия по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России предложила поддержать "малых застройщиков" пулом мер, которые позволят распространить субсидирование низкомаржинальных проектов жилищного строительства в целях получения проектного финансирования на большее число регионов. Заседание прошло 8 апреля под председательством Рифата Гарипова.

Участники заседания обсудили проблемы и перспективы проектного финансирования строительной отрасли, в том числе подходы к мониторингу и подготовке аналитических материалов, регламент сроков выдачи проектного финансирования; механизм контроля соблюдения этих сроков банками; сокращение сроков раскрытия счетов эскроу; предложения по поддержке региональных застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты.

Руководитель Экспертной рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли Эдуард Самигуллин представил отчет о проделанной работе и анализ текущей ситуации с проектным финансированием в России.

По данным отчета, общий объем строительства с применением проектного финансирования составил 47,9 млн. кв. м. Первое место по объему ПФ занял Уральский федеральный округ (65,5%), последние - Северо-Кавказский (33,8%), Северо-Западный и Южный (по 41,3%) федеральные округа. В 14 субъектах РФ коэффициент применения проектного финансирования ниже 30%, при этом в Еврейской АО, Мурманской области, Карачаево-Черкесской Республике и Ингушетии этот показатель - нулевой. Общая доля жилья, строящегося с применением механизма проектного финансирования в городах с населением до 250 тыс. человек составила 44,7%, а в общем объеме строительства - 48,3%. Из 31 банка, которые предоставляют полный перечень услуг по проектному финансированию, активны только 7; 24 - малоактивны.

Основным вопросом повестки стала подготовка предложений по поддержке "малых застройщиков" - девелоперов, реализующих низкомаржинальные проекты в регионах. В целях повышения доступности проектного финансирования для малых региональных застройщиков эксперты рекомендовали Общественному совету внести на рассмотрение в Минстрой РФ предложение о распространении действия программы субсидирования на регионы с низкой долей охвата проектного финансирования, в том числе увеличить предельную стоимость проектов жилищного строительства, которые могут участвовать в программе субсидирования. Они также считают важным уточнить требования об отсутствии у застройщика неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Еще одна мера: законодательно зафиксировать распределение и закрепление выделяемых банками субсидий до начала финансирования (при одобрении проектов на участие в программе). При обсуждении проблем застройщиков эксперты обратили внимание на взаимосвязь сокращения сроков выдачи проектного финансирования и унификации запрашиваемого пакета документов. Предложено проработать единую унифицированную форму финансовой модели проекта, постатейных сводно-сметных расходов, графика финансирования, графика строительства, квартирографии.

При обсуждении проблем застройщиков эксперты обратили внимание на взаимосвязь сокращения сроков выдачи проектного финансирования и унификации запрашиваемого пакета документов. Предложено проработать единую унифицированную форму финансовой модели проекта, постатейных сводно-сметных расходов, графика финансирования, графика строительства, квартирографии.

По словам председателя комиссии Рифата Гарипова, в настоящее время программа субсидирования низкомаржинальных проектов с целью получения проектного финансирования применяется только в тех субъектах Российской Федерации, в которых среднедушевые денежные доходы населения за 1 квартал 2020 г. на 15 и более процентов ниже среднедушевых доходов населения в целом по Российской Федерации. Соответственно, программа субсидирования низкомаржинальных проектов может применяться только в 49 регионах со среднедушевым доходом менее 26 790 руб. Поэтому в программу субсидирования не попали многие регионы Дальнего Востока, Арктической зоны (Мурманская область, Республика Коми, Ненецкий Автономный округ) и другие. "Низкую маржинальность проектов жилищного строительства в этих зонах обуславливает высокая стоимость строительства в указанных регионах", - отметил Рифат Гарипов.

По данным Росстата в 2020 г. средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа в Республике Коми составила 53 201 руб., тогда как средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке жилья за 4 квартал 2020 г. по данным ЕМИСС составила всего 50 649 руб. В Ненецком Автономном округе стоимость строительства 1 кв. м жилья составляет 62 461 руб., а цена 1 кв. м - 66 107 руб. Таким образом, средняя доходность от проектов составляет всего 5,8%, что недостаточно для получения проектного финансирования.

Резолюция по итогам заседания будет направлена Председателю Общественного Совета Минстроя РФ.

<https://osminstroy.ru/news/eksperty-predlozhili-pul-mer--kotorye-mogut-velichit-chislo-regionov--uchastvuyushchikh-v-programme/>

Сбербанк профинансировал первый низкомаржинальный проект жилищного строительства

Москва. 8 апреля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ — Сбербанк реализовал первую сделку по госпрограмме субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства, сообщили в четверг в пресс-службе банка.

"Банк открыл группе компаний "Новый век" кредитный лимит на 368 млн рублей для финансирования строительства ЖК "Локомотив" в городе Энгельсе Саратовской области", - говорится в сообщении.

Лимит Сбербанка на субсидирование низкомаржинальных проектов составляет почти половину от всего объема программы - 3 млрд рублей.

"Сейчас в Сбере мы рассматриваем около 80 проектов и рассчитываем, что не менее половины из них попадут в программу", - отметил вице-президент, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сбербанка Сергей Бессонов.

Он отметил, что новая программа субсидирования помогает реализовывать проекты девелоперов с невысокой рентабельностью - около 10-15%.

В октябре 2020 года президент РФ Владимир Путин поручил правительству до 1 июля 2021 года принять меры поддержки для низкомаржинальных проектов строительства жилья, предусмотрев субсидирование процентной ставки по кредитам застройщиков.

Ранее в Минстрое сообщали, что определены первые низкомаржинальные проекты жилищного строительства в регионах РФ для получения госсубсидий. Ими стали жилые комплексы "Наследие" во Владимире и "Локомотив" в Энгельсе. Для работы с низкомаржинальными проектами аккредитованы двенадцать российских банков.

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.

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/126556/>

Главное, чтобы у участников долевого строительства не было претензий, - врио губернатора

Рабочая поездка Олега Мельниченко по жилым объектам капитального строительства в Пензе состоялась в четверг, 8 апреля 2021 года.

Многоквартирный дом ЖК "Тернопольский" на улице Рахманинова введен в эксплуатацию в конце марта текущего года. Обязательства по объекту застройщика-банкрота "Пензастрой" взяла и исполнила компания "Новое решение". Строительство осуществлялось посредством софинансирования ППК "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства". Количество жилых помещений - 264. Общее число заключенных договоров долевого участия - 253. В ходе выездного совещания временно исполняющий обязанности главы региона уточнил срок вручения ключей новоселам, получив ответ о том, что процесс передачи квартир собственникам планируется начать уже на следующей неделе.

"Спасибо за работу. Этот дом мы сопровождали очень внимательно. В силу того, что как председатель комитета Совета Федерации я являлся и сейчас являюсь членом наблюдательного совета Фонда прав дольщиков. Правительство Пензенской области активно работало по достройке этого дома. Я благодарен Николаю Петровичу Симонову, временно исполняющему обязанности председателя правительства. Он лично сопровождал все процессы. Мы ему помогли, в том числе со своевременным выделением необходимого финансирования для достройки", - пояснил Олег Мельниченко.

"Поэтому хочу вас поблагодарить за ту работу, которую вы провели в максимально короткие сроки. И вопрос по 253 договорам закрыли. Это очень важно, потому что это люди, которые были, к сожалению, обмануты. И в отношении которых в соответствии с решением Президента РФ были взяты обязательства по незавершенному строительству", - добавил он.

Врио главы субъекта РФ подчеркнул правильность принятого Президентом России решения о выделении необходимых средств для завершения долгостроев с участием дольщиков.

"Наша задача - сделать так, чтобы не появилось новых обманутых дольщиков. Реформа, которая была проведена в 2018 году в части организации работ по долевого строительству, когда мы перешли на счета-эскроу, была правильной", - дал оценку Олег Мельниченко.

"Как председатель комитета Совета Федерации я занимался этой проблемой. По поручению Президента мы разрабатывали правовую базу, закон. Я сопровождал объекты Пензенской области. Самое главное, чтобы у людей - участников долевого строительства - не было претензий", - подчеркнул он.

Также врио главы областной исполнительной власти затронул тему завершения строительства последнего из проблемных жилых объектов в Пензе - застройщика "Север-Траст", поручил активизировать работу в данном направлении.

Вторая очередь ЖК "Райки" достраивается подрядчиком - ООО "Пенза-Стройком". И также с помощью ППК "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства".

В настоящее время на объекте работает около 130 человек. Осуществляется отделка фасада и мест общего пользования, разводка электросетей, устройство полов, монтаж лифтового оборудования и входных групп.

Олег Мельниченко нацелил на успешное завершение строительных работ к маю текущего года, указал на обязательность перед сдачей жилых помещений предоставления собственникам возможности осмотреть свои квартиры, чтобы дольщики были уверены в качестве приобретенного жилья.

Врио губернатора поблагодарил строителей за добросовестную, напряженную работу и ответственность перед людьми.

В России выбрали первых девелоперов с низкомаржинальными проектами для получения поддержки

Ими стали жилые комплексы "Наследие" во Владимире и "Локомотив" в Энгельсе Саратовской области

МОСКВА, 7 апреля. /ТАСС/. Межведомственная комиссия, созданная Минстроем России, определила первых двух девелоперов с низкомаржинальными проектами - во Владимире и Саратовской области. Кредиты застройщиков на строительство жилых комплексов будут просубсидированы государством, сообщила в среду пресс-служба вице-преьера РФ Марата Хуснуллина.

"Сегодня на заседании в Минстрое определены первые низкомаржинальные проекты жилищного строительства, которым будет предоставлено проектное финансирование с господдержкой. Ими стали жилые комплексы "Наследие" во Владимире и "Локомотив" в городе Энгельсе Саратовской области" - приводятся в сообщении слова Хуснуллина.

Проектное финансирование указанных проектов обеспечивают Сбербанк и Банк ДОМ.РФ. Общая сумма возмещения достигает почти 62 млн рублей за весь период строительства проектов, что составляет почти 10% от общей стоимости строительства этих объектов.

Как отметил замглавы Минстроя России Никита Стасишин, это первая в России межведомственная комиссия, работа которой проходит полностью в электронном виде - от момента приема заявок до их рассмотрения и подтверждения.

"Онлайн-формат работы обеспечивает прозрачность и открытость работы комиссии и исключает прямой контакт членов комиссии с банками и застройщиками. Голосование по субсидированию проектов также проходит в режиме онлайн. По итогам голосования будет сформирован электронный протокол, который будет подписан мной с помощью электронной цифровой подписи", - сказал Стасишин, которого цитирует пресс-служба Минстроя.

Условия программы

Осенью 2020 года президент России Владимир Путин поручил правительству разработать механизмы субсидирования процентной ставки по кредитам застройщиков. В 2021 году на финансирование программы выделено 6,2 млрд рублей, оператор выступает ДОМ.РФ. Ожидается, что реализация программы позволит дополнительно построить несколько миллионов квадратных метров жилой недвижимости в регионах с низкими темпами ввода многоквартирных домов.

По условиям программы, кредитные организации - участники программы будут предоставлять проектное финансирование по льготной ставке застройщикам по объектам с низкой маржинальностью. Возмещение недополученных доходов будет осуществляться за счет бюджетных средств.

Планируемая стоимость строительства проекта в соответствии с проектной декларацией застройщика ограничена 500 млн рублей, однако, как сообщалось, этот критерий программы может быть пересмотрен. Строительство должно вестись в тех регионах, в которых среднедушевые доходы за первый квартал 2020 года на 15 или более процентов ниже среднедушевых доходов в целом по России.

Как ранее поясняли в Минстрое России, в тех регионах, где маржа между себестоимостью квадратного метра и ценой продажи невысокая, у застройщиков возникает проблема получения проектного финансирования. Банки, как правило, дают проектное финансирование, если маржа составляет не менее 15%. Без государственной поддержки жилищное строительство в таких регионах может исчезнуть, отмечали в министерстве.

<https://tass.ru/nedvizhimos/11090133>

Для прорыва в "малоэтажке" надо перестроить отношения между участниками строительства

Олег Бетин, председатель комиссии по ИЖС при Общественном совете Минстроя России.

Несколько лет назад Минстроем России был сделан акцент на многоквартирные дома. Но оказалось, что построить более 80 млн кв. м МКД в год никак не получается. Из-за введения проектного финансирования низко маржинальные проекты "зависли", и мы вернулись к тому, что надо развивать "малоэтажку" и ИЖС. Сегодня этим вопросом занимаются практически на всех уровнях. Ясно, что нужен прорыв, но пока мы его не наблюдаем. Что мешает?

Прежде всего - это вопросы выделения земли. Застройщик самостоятельно замучается ходить по кабинетам, чтобы выбить ту или иную площадку. Принято решение о комплексном развитии территорий. Это жесткое планирование, присоединение сетей и так далее. Кто из застройщиков сегодня может с этим справиться? Для решения данных вопросов некоторые регионы создали своих операторов. И этот опыт надо распространять.

Второй момент - это стандарты застройки. Понятно, что банкам для финансирования нужны какие-то понятные проекты, но слишком их упрощать нельзя, такие дома просто не будут покупать. Если на ранних стадиях конкуренция была между производителями, то сегодня основная борьба идет за покупателя. Значит нужно создать условия для жизни, комфорт, чтобы люди жили в малоэтажном жилье 30 и более лет. Необходимо найти компромиссное решение между производителем и потребителем. Для городских территорий стандарт уже существует, нужно разрабатывать его и для сельских поселений.

Очень сложно согласовать технические условия присоединения сетей. В Москве ежегодно вводится по 340 домов и всем нужно тепло, воду, канализацию и т.д. Москвичи определили оптимальные затраты и регламентировали все отношения между участниками строительства. Нам тоже нужно это делать. В разных регионах ситуация разная, но принципы мы должны заложить. Надо посмотреть, сколько реально стоит та или иная услуга, причем согласованные в технических условиях цены, не должны меняться, когда мы придем услугу реализовывать.

Нам вообще нужно пересмотреть взаимоотношения между всеми участниками развития системы малоэтажного строительства и ИЖС. Мы вроде бы решаем общую задачу, а получается, что каждый заинтересован в своих доходах. По данным союза сельских строителей, заготовки леса в стране составляют 200 млн кубометров в год, а на строительство деревянных домов уходит только 1,5-2%. Вице-премьер Виктория Абрамченко приводила цифры, что только 3% изделий 65 комбинатов, которые изготавливают домокомплекты, собираются в России.

В строительстве большое количество участников: кто-то занимается производством, кто-то застройкой, кто-то предоставляет услуги, а связей между ними, гарантии качества на выходе нет. Кроме того, нужно развитие, а для этого необходимо, чтобы мы договорились друг с другом и вместе сделали что-то новое.

<https://rcmm.ru/ekspertnoe-mnenie/52644-dlja-proryva-v-malojetazhke-nado-perestroit-otnoshenija-mezhdu-uchastnikami-stroitelstva.html>

МОСКВА, 5 апр - ПРАЙМ. Инвестиции в жилую недвижимость, подкрепленные льготной ипотекой толкнули цены на жилье вверх. Спрос на вложения в квадратные метра подогрело также обесценивание рубля. О том, как будет в ближайшее время развиваться этот рынок, как средним застройщикам после введения эскроу-счетов решать вопросы с дефицитом капитала, а также о будущем ювелирной сети "Пандора" в России в интервью агентству Прайм рассказал вице-президент Сбера по инвестиционной деятельности, председатель совета директоров "Сбербанк инвестиции" Оскар Рацин. Беседовала Елена Лыкова.

- Цены на новостройки в РФ в прошлом году выросли. На ваш взгляд, как будет развиваться рынок первичного жилья в 2021 году? Какие тенденции вы уже видите? Можно ли ожидать стабилизацию цен на квадратные метры?

- В поддержку рынка жилья в России за последние несколько лет сыграло несколько факторов: ситуация с рублем, недообеспеченность квадратными метрами и льготная ипотека.

Недвижимость всегда воспринималась как защитный актив, который так или иначе индексируется к доллару и, соответственно, девальвация, которая произошла, сыграла на рост спроса. А повышение цен, которое мы видели, - это обычная реакция: когда появляется оплаченный спрос, подкрепленный ипотечными ресурсами, то рынок, особенно в центральных регионах, очевидно реагирует на это, чтобы потихонечку наращивать цены.

Пока льготная ипотека работает, она будет, конечно поддерживать рынок, но, наверное, темпы роста будут понемногу снижаться, и рынок будет искать новый баланс. Мы за стабилизацию и спокойный рост, потому что он не позволяет формирование опасных "пузырей".

- Чего сейчас не хватает этому сегменту? Как чувствуют себя небольшие застройщики, есть ли у них будущее?

- Переход на схему работы через эскроу-счета оздоровил рынок, однако привел к дефициту капитала у застройщиков. Сейчас у нас появляется новая роль - дать застройщикам деньги на раннем этапе, чтобы они смогли либо купить участок, либо на купленный участок получить всю необходимую документацию и разрешения, и начать строительство. В 2019 году мы запустили "Проектный бридж". Этот продукт финансирует приобретения участков, на которых есть уже генеральный план земельного участка (ГПЗУ). В настоящий момент мы оцениваем возможность финансирования приобретения земельных участков в Москве и других крупных городах до получения ГПЗУ с помощью наших продуктов с акционерным риском.

Еще один из ключевых трендов в нашем развитии - это тиражирование сложных продуктов. Например, в прошлом году мы закрыли сделку почти на 150 миллионов евро, в это было вложено 4-5 месяцев работы, и сделка успешная. Когда мы смотрим на такие сделки, то видим, что было бы неправильно оставить такой опыт и ждать, когда получится поймать еще одного такого крупного "слона". Наша задача разобрать сложную структуру на ее составные части, упростить, чтобы затем создать стандартизированный продукт (мы их называем "коробочными" продуктами). Такой продукт мы запустили в январе и назвали "долевое участие в жилой недвижимости".

Суть в том, что мы готовы покупать в компании-застройщике до 50%, и у наших партнеров, у которых мы покупаем эту долю, нет контрактного обязательства перед нами эти деньги вернуть. Мы берем риск проекта, мы не берем за периметром этой сделки дополнительного обеспечения и единственное условие этой сделки в том, что после погашения проектного финансирования, который берется на стройку, все деньги идут сначала на выплату нам, потом уже нашему партнеру. И этот "водопад" распределения средств как раз уравнивает шансы сторон, потому что наши партнеры отвечают и управляют операционным бизнесом, мы не вмешиваемся в их деятельность, но они знают, что сначала должны вернуть нашу долю. Преимущество для наших партнеров в том, что у них нет жесткой даты и обязательства погашения. Это делает продукт интересным также и для небольших региональных застройщиков.

- Сейчас активно развивается складская недвижимость. Вы финансируете компании из этого сектора?

- Мы активно работаем с целым рядом компаний, которые занимаются эксплуатацией или строительством складских помещений. Например, в конце 2020 года мы профинансировали приобретение мульти температурного склада площадью более 23 тысяч квадратных метров в Перми. Клиент создает платформу для приобретения складских объектов, и данная сделка была первой в рамках этого проекта. Поэтому для нас сектор интересный, устойчивый, стабильный, и ему еще предстоит расти.

- Вы упомянули сельскохозяйственный сектор. В каких сегментах там работаете с бизнесом и какие идеи по развитию этого направления у вас есть?

- Последние несколько лет очень популярны экспортно-ориентированные инфраструктурные проекты и m&a сделки в ряде отраслей, к примеру, закрытый грунт. Мы работали с компаниями по всей России, из наиболее привлекательных мы отмечаем традиционно Южный федеральный округ и регионы Черноземья, но также смотрим с/х проекты вплоть до Дальнего Востока. В 2020 году мы реализовали сделку с одним из лидеров сектора растениеводства, на текущий момент одобрена сделка с одним из крупнейших производителей овощей закрытого грунта. Переработка привлекательна, если она приносит добавленную стоимость, и у нее есть понятный выход на потребителя и сильный бренд.

Наверное, стоит упомянуть в контексте сельского хозяйства еще такие вещи как инфраструктура логистики и хранения. Одно дело вырастить, а другое немаловажное дело - сохранить и довести это все до конечного потребителя. Логистика в России традиционно была импортной, сейчас задача стоит удвоить экспорт до 2024 года, и мы ищем возможности финансирования инфраструктурных проектов, которые направлены именно на экспорт, поэтому что это стабильный бизнес с валютной выручкой и рублевыми затратами.

Мы работаем практически со всеми секторами российского бизнеса, но для меня полная загадка - где российский сектор производства потребительских товаров?

Есть такие самородки - компании, которые нашли свою нишу, приобрели оборудование, придумали бренды, проложили себе дорогу на "полку" и успешно продают свою продукцию. Таких региональных чемпионов мы и ищем. Когда у людей есть амбиции, глаза горят, есть опыт, и они доказали, что они могут делать хорошее дело, зарабатывать и развиваться - когда такие предприниматели с опытом и амбициями появляются, для нас это победа и большая удача.

- Расскажите, пожалуйста, о работе Сбербанка над цифровой трансформацией инвестиционного бизнеса. Завершилось ли внедрение автоматизированного процесса заключения, учета и сопровождения сделок?

- Для нас основная цифровизация заключается в том, чтобы перейти от ручного труда, которого раньше вполне хватало, чтобы обслужить 10-15 сделок в год, на работу в автоматизированных системах, цифровых платформах, которые позволяют как инициировать и структурировать сделку, так и учитывать ее, сопровождать и с этой сделкой жить еще несколько лет.

В прошлом 2020 году мы закрыли около 60 сделок и одобрили еще 20 сделок, то есть по сравнению с 15-ю сделками, которые мы ранее делали за год, это более чем четырехкратный рост. В банке поставлена цель создания единой платформы, наша часть работы проходит именно на этой платформе. Мы правильные шаги сделали, и, думаю, до конца 2021 года мы уже значимую часть бизнеса переведем на платформу. Сейчас мы запустили прототипы, они работают и показывают свою эффективность, снижают операционные риски, возможное число и объем ошибок, освобождают людей, которые могут заниматься чем-то более интересным. Думаю, что в 2021 году результат уже точно будет налицо.

- В декабре 2019 года вы говорили о том, что Сбербанк планирует продать ЗАО "Панклуб", который развивает ювелирную сеть Pandora в России. Как удалось продвинуться в реализации этого непрофильного актива?

- Мы пока остаемся акционером этой компании. Прошлый год был болезненный, особенно для розничного бизнеса, и Pandora не исключение. Глобальная сеть Pandora была закрыта несколько месяцев по всему миру, наш российский бизнес был закрыт с марта по июнь. Это сказало на компании. Мы, как финансирующий банк и акционер, понимаем, что это был тот форс-мажор, который мы не могли предвидеть и который точно не могла обойти управленческая команда.

Мы продолжаем верить, что в силах управленческой команды вернуть этот бизнес на уровень 2014-2015 годов. Девальвация - это основной фактор финансовых неурядиц, потому что продукция закупается за евро, а продается за рубли. Мы уверены, что рано или поздно этот актив продадим. Наша задача его продать, когда стоимость будет максимальной, но это не 2021 год.

- Как коронавирус повлиял на ваши планы по привлечению к сотрудничеству международных партнеров?

- Хотя наш портфель на 90% - это Российская Федерация, мы вышли из одной инвестиции в СНГ, и одновременно занимались развитием нашего ближневосточного направления. Этот сегмент недостаточно развит, потому что на нем с российской стороны работал только один игрок. Мы получили одобрение регулятора как российского, так и местного на открытие офиса в Абу-Даби, и сейчас заканчиваем регистрацию компании - это будет дочерняя компания "Сбербанк Инвестиции". Основная задача офиса на Ближнем Востоке - это работать с нашей командой в Москве для привлечения внешнего капитала в наши проекты. Любой экономике нужен приток внешнего капитала, чтобы она росла; нужна не рециркуляция кредитов банка, а новые деньги, которые приносят мультипликативный эффект.

Также мы в прошлом году успешно закончили создание privateequity фонда, который сделали в партнерстве с ведущим ближневосточным суверенным фондом. Это первый в истории Сбербанка privateequity фонд, где Сбербанк выступает как инвестор, а также участвует в поиске и одобрении сделок.

Фонд создан и активно работает, мы с нашим ближневосточным партнером вложили по 100 миллионов долларов и еще примерно 3 миллиона долларов вложила управляющая команда. Так как фонд 200 миллионов долларов (это значимый, но небольшой фонд), у него средний размер чека на одну сделку - порядка 20-30 миллионов долларов. Основная стратегия этого фонда - инвестировать в рост именно российских компаний, и это сегмент как раз крупного и среднего бизнеса, где такие суммы могут быть знаковыми с точки зрения объема инвестиций.

Кроме того, Сбербанк подписал соглашение о стратегическом взаимодействии и дорожную карту с крупнейшим фондом Абу Даби MubadalalInvestmentCompany - это фонд с 230 миллиардами долларов под управлением. Соглашение направлено не только на развитие инвестиционной работы, но и цифровизацию и инвестиции в цифровизацию, в развитие наших компаний на Ближнем Востоке, включая компании экосистемы.

- По какому параметру для этого фонда будут отбираться компании?

- В стратегии фонда заложена целевая доходность инвестиций не меньше 15% в долларах США - это основной критерий. Команда фонда должна находить сделки, которые на горизонте 5-7 лет получают такую доходность. Наша роль в фонде не только как инвестора, но и как профессионального игрока на рынке, у которого в России есть уникальная глубина проникновения в корпоративный сектор. Из того портфеля сделок, который у нас есть, мы видим, что потребность именно в акционерном финансировании высока, дефицит институционального капитала в России никуда не делся, он продолжает только расти.

- Есть еще планы по развитию международного бизнеса?

- У нас большой интерес к китайскому рынку. Планы развития в Китае были сильно пересмотрены из-за пандемии коронавируса и изоляции - Китай до сих пор закрыт, и китайцы не путешествуют. У нас были проекты на продвинутой стадии, которые пришлось заморозить. Сегодня китайские партнеры постепенно активизируются, и мы видим перспективные проекты в сельском хозяйстве, добыче ресурсов и локализации производства как в России, так и Китае. Надеемся, что как только границы откроются, мы сможем ускорить процессы. Мы хотели бы совместно с коллегами создать хаб на базе Дальневосточного банка Сбербанка, который поддерживался бы нашей командой из Москвы, а также опирался бы на представительство Сбера в Пекине. Мы планируем работать и с Китаем, и с Японией, и с Кореей, и другими странами региона. Идей много, и мы их поэтапно реализуем.

- Если подвести итоги прошлого года - чем он вам запомнился?

- Когда мы строили свои планы в 2019 году на 2020 год, никто не мог предполагать то, что будет происходить в экономике в связи с COVID-19. Несмотря на это, те инициативы, которые мы планировали в 2019 году, дали определенный результат: мы увидели, что и по объему, и по количеству сделок в 2020 году мы сработали достаточно хорошо. В прошлом году мы закрыли сделок на 140 миллиардов рублей, что примерно в 2,5 раза больше, чем в 2019 году благодаря нашей стратегии - сохраняя фокус на крупнейших клиентах, строить параллельно flow-бизнес для крупного и среднего сегмента тоже.

Почему это важно? Во-первых, компаний в этих сегментах больше, во-вторых, они имеют гораздо меньшую вариативность с точки зрения источников финансирования. Наша задача была сделать продукты доступными не только крупнейшим компаниям, у которых средний размер сделки был, например, 70 миллионов долларов, но и крупному и среднему бизнесу, и мы сейчас рассматриваем сделки от 250 миллионов рублей. Это разница в риск-аппетите в десятки раз, она позволяет нам диверсифицировать бизнес, больше делать сделок, снижать средний чек на одного заемщика, формировать сбалансированный портфель, и в то же время быстро расти.

<https://1prime.ru/Interview/20210405/833384749.html>

Девелоперам не хватило помощи от государства

Девелоперам предложили существенно увеличить субсидии

Девелоперам в России предложили увеличить госпомощь. Предельную стоимость проектов строительства жилья, которые могут получать субсидирование, предложили повысить с 500 млн до 2 млрд рублей. С такой инициативой в Минстрой обратились эксперты общественного совета при ведомстве (документ есть у "Известий"). В случае реализации идеи объемы ввода жилья в стране могут вырасти на 10- 20%, что поспособствует стабилизации цен на квартиры, считают в отрасли. Программа распространяется на низкомаржинальные проекты, которые строятся в 49 регионах (с доходами населения на 15% ниже среднедушевых по РФ), отметили эксперты. Предлагается распространить ее также на субъекты, где излишне высокая стоимость стройки.

НОВЫЙ ПРЕДЕЛ

Доля жилья, которое возводится с использованием эскроу-счетов, в общем объеме стройки сейчас составляет около 50%. Несмотря на это, остались регионы, где все еще нет таких проектов, сказал "Известиям" управляющий партнер "ВекторСтройФинанс" Андрей Колочинский. Речь о субъектах, где маржа застройщиков составляет 5-10%. Получить проектное финансирование при таком показателе невозможно, отметил он. Поэтому девелоперы нуждаются в помощи государства, особенно сегодня, когда наметился рост ключевой ставки и продолжается увеличение себестоимости строительства, добавил Андрей Колочинский.

В апреле 2020-го президент Владимир Путин поручил правительству разработать механизмы субсидирования процентной ставки по кредитам девелоперов. Программа начала действовать в 2021 году, в начале апреля были определены первые проекты строительства жилья, которые получают помощь. Мера распространяется на регионы, где средние доходы населения за первый квартал 2020-го на 15% и более ниже среднедушевых в целом по стране. Субсидии могут получить проекты с маржинальностью ниже 15% и общей стоимостью не более 500 млн рублей, отметил руководитель комиссии по проектному финансированию общественного совета при Минстрое Рифат Гарипов.

- Мы предлагаем увеличить предельную стоимость проектов жилищного строительства, которые могут участвовать в программе субсидирования, с 500 млн до 2 млрд рублей, а возможно, и вовсе отменить эту планку. Для городов, где фокусируется большинство проектов с маржинальностью ниже 15% при высокой стоимости строительства, эти меры могут стать драйвером роста и заметно нарастить его объемы, - сказал "Известиям" Рифат Гарипов.

Поскольку сейчас мера может применяться только в 49 субъектах со средним доходом населения менее 26,8 тыс. рублей месяц, в программу не попали многие регионы Дальнего Востока, Арктической зоны (Мурманская область, Республика Коми, Ненецкий автономный округ) и другие, указал он. Но там высокая стоимость строительства (например, из-за холодов и сложности доставки стройматериалов), поэтому низкомаржинальных проектов также немало.

Эксперты общественного совета при Минстрое считают, что стоит распространить действие программы на регионы с низкой долей охвата проектного финансирования.

Соответствующие предложения были сформулированы после заседания комиссии по проектному финансированию совета. Инициативу вскоре направят в Минстрой (с копией документа ознакомились "Известия").

МЕТР НА ВЫРОСТ

Пересмотр условий в сторону повышения планки входа в программу будет способствовать росту объемов строительства жилья в регионах, сказала руководитель ипотечного центра "Уфимский" Приволжского филиала ПСБ Лира Ахметова. Показатель по стране вырастет примерно на 10- 20%, считает Рифат Гарипов.

Как сообщалось ранее, в 2021-м на финансирование программы выделили 6,2 млрд рублей. В случае увеличения предельной стоимости проектов объемы помощи необходимо расширить минимум вдвое, оценил для "Известий" вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз.

- Ограничение проектной стоимости 500 млн рублей действительно нужно менять. За эти средства можно построить в лучшем случае два многоквартирных дома, а за 2 млрд - 7-8, - сказала президент фонда "Институт экономики города" Надежда Косарева.

Такая помощь застройщикам позволит стабилизировать ситуацию в регионах, преодолеть дефицит квадратных метров и, как следствие, сдержать рост цен на жилье, полагает Андрей Колочинский. Кроме того, так появятся новые рабочие места в строительной и смежных отраслях, добавил он. Может вырасти число компаний, выступающих в роли застройщика, полагает директор "СЗ Ренова" Ярослав Богданов.

Помощь небольшим застройщикам нужна также для того, чтобы они могли вести собственные обновления, инвестировать в образование своих сотрудников и иметь устойчивый сбыт, отметил эксперт общественного совета при Минстрое Илья Пономарев.

При этом параллельно стоит вносить изменения в критерии допуска застройщикам к проектному финансированию, считает омбудсмен по нацпроектам в сфере градостроительной политики Елена Киселева. При выдаче субсидий особое внимание нужно обращать на то, насколько востребованы проекты в регионе, есть ли там потенциальный спрос, уверена Надежда Косарева. Ведь речь идет о больших бюджетных затратах, которые должны быть эффективными, подчеркнула она.

Помимо увеличения объема господомощи застройщикам следует продлить действие льготной ипотеки, считает председатель комитета "Деловой России" по строительству Владимир Кошелев. Реализация этих двух мер даст уверенность не только покупателю, но и застройщику: спрос позволит сделать достойное количество предложений на рынке жилья, уточнил он.

<https://iz.ru/1152108/mariia-perevoshchikova/pod-planku-developeram-predlozhili-sushchestvenno-velichit-subsidii>

Москве не хватает мигрантов

Как отток рабочей силы влияет на бизнес столичных застройщиков

Налоговые поступления от трудовых мигрантов в столице сократились на треть. Власти города призывают открыть для них въезд. Как сообщили "Ъ FM" в департаменте экономической политики и развития города, доходы бюджета от трудовых патентов за первый квартал составили 3 млрд руб., при том что в прошлом году этот показатель был больше 4 млрд. 14 апреля заместитель мэра по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов призвал постепенно отменять ограничения на въезд для иностранных рабочих. "Ъ FM" узнал, как нехватка мигрантов влияет на бизнес столичных застройщиков и что говорят об этом власти. С подробностями - Иван Якунин.

Еще прошлой осенью столичные власти говорили, что количество мигрантов в городе сократилось на 40%. Владелец строительной компании "Дом Лазовского" Максим Лазовский объяснил, как отток рабочей силы повлиял на его бизнес: "Мигрантов до пандемии было более 200, после их число сократилось примерно в два раза. Расход на привлечение новых кадров - наших соотечественников - увеличился примерно в полтора-два раза.

Россияне не готовы работать в таком объеме и за тот доход, за который работают мигранты.

Те, кто приезжает к нам, трудятся по 12 часов в сутки, а наш человек по стандартам - не более восьми. Естественно, это все влияет на сдвиг сроков сдачи объектов примерно на 25%".

Участники рынка рассказали "Ъ FM", что заменить уехавших на родину мигрантов было не так просто. Многие россияне либо отказывались заниматься черновой работой, либо, как ни парадоксально, не обладали нужной квалификацией. С этим столкнулся и управляющий партнер KaskadFamily Борис Цыркин: "На наших стройках они составляли порядка 30%. Есть большое количество различных подсобных работ, которые не требуют инженерного образования, - это важная составляющая. У нас были сотрудники в подрядных организациях, которые много лет выполняют определенные задачи - например, они прекрасно делают монолитные, фундаментные работы, и процесс производства идет гораздо быстрее, нежели когда мы ставим какого-то нового человека".

Как итог: сроки сдачи объектов срывались, но правительство решило не штрафовать застройщиков из-за форс-мажоров, а цена квадратного метра росла. В среднем, по данным Минстроя, жилье в России подорожало за год на 12%, Владимир Путин даже просил ФАС провести проверку. По подсчетам члена Общественного совета при Минстрое Дмитрия Котровского, отток мигрантов толкнул цены вверх процента на 3, но были и другие факторы: "Остальное - это металл, сталь, которые потянули за собой объемы, эскроу-счета. Все застройщики в среднем заложили плюс 6% только на свои обязательства перед банком. Безусловно, возникают вопросы с техникой. Более 90% строительной техники - это импорт".

Городу нехватка трудовых мигрантов тоже не выгодна, хотя бы потому что сокращаются налоговые поступления. Но, как заявил "Ъ FM" министр московского правительства, руководитель департамента экономической политики и развития города Кирилл Пуртов, ни один из крупных инвестиционных проектов в городе не приостановлен, все они реализуются в штатном режиме. У застройщиков есть легальный механизм, чтобы вернуть мигрантов на работу, но пользуются им неактивно. "В рамках действующего алгоритма по привлечению иностранных граждан работодатели должны размещать свои заявки на портале "Работа в России".

На текущую дату опубликованы заявки 29 организаций в сфере строительства для привлечения порядка 9 тыс. трудовых мигрантов. В основном идет запрос на граждан Узбекистана.

Тем не менее это не такая значительная цифра для отрасли, общее количество мигрантов, которые трудятся на территории города Москвы, сравнительно больше", - отмечает Пуртов.

Прежде власти говорили, что только на бюджетных стройках не хватает 20 тыс. мигрантов. Собеседники "Ъ FM" из отрасли, правда, без ссылки на источник, говорили про 600 тыс. рабочих, поэтому предложение снять ограничение на въезд звучит логично, тем более серьезной угрозы оно не несет, уверен профессор "Сколтеха" Георгий Базыкин: "Риск сейчас ровно один - это перевоз туда-сюда новых штаммов. У меня впечатление, что все опасные версии, которые к нам могли приехать, уже приехали. Сейчас британский штамм - это больше 10% новых заболевших в России. Это означает, что ваши шансы заразиться от какого-нибудь приезжего гораздо меньше, чем от соседа".

Столичные власти, впрочем, заявили, что снятие ограничений должно быть согласовано с Роспотребнадзором. Тот буквально 1 апреля разрешил восстановить авиасообщение с Узбекистаном и Таджикистаном. Участники рынка, впрочем, сообщили "Ъ FM", что эффекта от этого пока не почувствовали.

<https://www.kommersant.ru/doc/4772939>

Квартальный спад

Автор: Синочкин Дмитрий

Количество сделок с новостройками в Петербурге в I квартале 2021-го сократилось на 14,5%. За первые три месяца текущего года, по данным петербургского управления Росреестра, строители заключили 16 405 ДДУ. В 2020-м за тот же период - 19 116 договоров. По отношению к 2019 году спад еще глубже - минус 32,7% (см. табл. 1). Спрос начинает тормозиться.

Как мы и предупреждали в предыдущих обзорах, покупательская активность, подогретая льготной ипотекой, уперлась в потолок цен.

Похоже, сейчас главным рыночным фактором становится не стоимость "квадрата" и даже не общий бюджет покупки. А размер ежемесячного платежа по ипотечному кредиту. Тот факт, что платить банку придется на несколько лет дольше, отечественный покупатель не принимает во внимание: кто знает, что будет через 15-20 лет, к моменту погашения кредита...

Поэтому объем ипотечного кредитования пока неуклонно растет, параллельно с сокращением количества сделок. Граждане покупают все меньше жилья, но тратят на это все больше денег.

Застройщиков такая ситуация полностью устраивает. Выручка ведущих девелоперских компаний за прошлый год выросла от 20 до 40%. А доля себестоимости в выручке застройщиков, по данным ЦБ РФ, увеличилась на 2-2,5%. Так что когда строители сетуют на рост издержек, они (отчасти) лукавят. Пока доходы с большим запасом перекрывают некоторое увеличение затрат. Конечно, на следующем этапе может наступить время, когда доходы упадут, а издержки останутся. Но строители склонны думать об отдаленных перспективах не больше, чем ипотечные заемщики. У них сейчас другие задачи: куда пристроить накопленную выручку? В валюту, в биткоины, в новые участки?

В Ленобласти снижение количества ДДУ на фоне торможения спроса началось уже в прошлом году (см. табл. 2), поэтому в областных новостройках ситуация более стабильная и предсказуемая. Но и в области ипотека также растет с существенным опережением количества сделок в новостройках.

"После подъема активности спад неизбежен. И он будет еще продолжаться на протяжении 2021 года; возможно, перед отменой льготной ипотеки под 6,5% будет небольшой всплеск интереса к строящемуся жилью. Мы оцениваем возможное дальнейшее сокращение общего объема продаж в 10-15%. А дальше начнется выравнивание, полагаю, примерно до уровня 2018-2019 года. Надо еще учитывать, что данные по регистрации ДДУ приходят с некоторым отставанием"

Максим Жабин

заместитель генерального директора ИСК "ЛенРусСтрой"

"Оценка роста издержек ЦБ в 2-2,5% полностью коррелирует с оценкой роста инфляции в 4% по итогам года. В эти цифры, глядя на стоимость продуктов, автомобилей и бытовой техники, никто не верит. Данные ЦБ, видимо, представляют среднюю оценку температуры по больнице, но вряд ли с ней согласятся девелоперы, которые предлагают в своих проектах не только квадратные метры бетона, но и качественную среду обитания. Если говорить о спросе, то в марте в наших проектах мы фиксировали рост покупательского интереса на 50% по сравнению с февралем. В апреле он остается на том же уровне. Качественные объекты в хороших локациях востребованы у покупателей всегда. Также на общий объем сделок оказывает влияние сокращение предложения на рынке, и о подобном спаде девелоперы говорили давно. Именно поэтому мы фиксируем рост спроса в конкретных проектах при общем падении количества зарегистрированных ДДУ"

Александр Брега, генеральный директор ООО "Мегалит - Охта Групп"

"Никакой эйфории от того, что продажи сейчас высоки, никто из застройщиков не испытывает, все озабочены спадом покупательской активности. Хотя по нашим продажам за первый квартал мы такого не наблюдаем. Спрос не просто устойчив, но с каждым месяцем есть и небольшой прирост. Надо понимать, что в основе роста цен лежат не зверские аппетиты строителей и даже не льготная ипотека. Введение новых правил, проектного финансирования и эскроу-счетов резко увеличило себестоимость строительства. Если к этому добавить социальную нагрузку на девелоперов и повышение стоимости строительных материалов и рабочей силы, станет очевидным, что повышение цен неизбежно"

<https://nsp.ru/28269-kvartalnyi-spad>

В шести крупных регионах России доля проектов с эскроу достигла 70-90%

В большинстве крупных регионов России объем многоквартирного долевого строительства с использованием счетов эскроу, по данным информационной системы наш.дом.рф, составляет уже более половины всей стройки, а в шести крупных субъектах этот показатель находится в диапазоне 70-90%. Об этом говорится в обзоре многоквартирного жилищного строительства за март, подготовленном Аналитическим центром ДОМ.РФ.

"Мы проанализировали ситуацию с переходом на счета эскроу в 20 крупных субъектах, где объем многоквартирного долевого строительства превышает 1 млн кв. м. Выяснилось, что в 17 из них объем проектов с использованием эскроу составляет более половины всей стройки. Лидирует Челябинская область, где со счетами эскроу реализуется 93% всех многоквартирных проектов, на втором месте Удмуртская Республика - 91%, на третьем - Пермский край (83%). В среднем по стране на счета эскроу уже перешло почти 60% долевого строительства", - рассказывает заместитель руководителя Аналитического центра ДОМ.РФ Никита Белоусов.

Переход на счета эскроу происходит устойчиво в разрезе как регионов, так и застройщиков. Ранее, в феврале, еще один крупный застройщик из числа компаний с объемами строительства более 500 тыс. кв. м полностью перешел на эскроу - компания "Брусника". До этого единственной крупной компанией, работающей исключительно по схеме эскроу, была ГК МИЦ. Еще у трех лидеров рынка доля эскроу в портфеле по состоянию на 1 апреля этого года составила от 90% до 98%.

"Мы видим, что портфель эскроу прирастает хорошими темпами: только с начала этого года - на 9%, а всего за год - с 1 апреля 2020 года по 1 апреля текущего - он подрос на 70%. Во многом это объясняется увеличением запусков новых проектов, которое наблюдается уже восьмой месяц подряд в условиях реализации льготной программы на новостройки под 6,5% и низких рыночных ставок по ипотеке. Всего с августа 2020 года по март этого года запущено 23,2 млн кв. м нового жилья - на 51% больше, чем за такой же период прошлого-позапрошлого годов", - говорит Никита Белоусов.

Согласно правилам, вступившим в силу с 1 июля 2019 года, покупатели строящихся в рамках закона о долевом строительстве квартир переводят деньги не застройщику, а на счет эскроу в банке. Тем самым обеспечивается полная гарантия сохранности этих средств, поскольку застройщик получает их только при вводе дома в эксплуатацию. Полный переход на новую схему ожидается в течение ближайших двух лет, по мере того как строящиеся по старым правилам дома будут завершены и введены в эксплуатацию.

По данным совместного опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ, 77% россиян согласны с тем, что благодаря эскроу риски покупателя жилья на стадии строительства снизились. Одновременно с этим переход на счета эскроу и проектное финансирование повысил и устойчивость застройщиков: они строят дома на средства банковских кредитов и не зависят от колебаний продаж в своих проектах. Кроме того, новая схема позволяет девелоперам профинансировать приобретение земельных участков за счет банковских средств, что серьезно сокращает их издержки на начальной стадии реализации проекта.

Справочно:

В расчетах доли эскроу не учитывалось многоквартирное строительство за рамками Федерального закона № 214-ФЗ - в частности, без привлечения средств граждан; строительство, осуществляемое за счет бюджетов разного уровня либо специальными институтами развития, среди которых Московский Фонд реновации жилой застройки, Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан и другие.

<http://www.realto.ru/journal/articles/v-shesti-krupnyh-regionah-rossii-dolya-proektov-s-eskrou-dostigla-70-90/>

В Твери и области на счета эскроу положили более 4,6 млрд рублей

В Твери и области люди активно пользуются счетами эскроу для того, чтобы приобретать жилплощадь в строящихся объектах. Количество подобных счетов за год выросло в шесть раз, а объем поступивших на них денег превысил 4,6 млрд рублей.

В Тверской области всю работу выполняет новая система покупки недвижимости, которая пришла на смену "долевке". Теперь конечный пользователь - покупатель недвижимости при внесении средств за квадраты в еще строящемся объекте отправляет деньги в банк на специальный счет эскроу. Застройщик получает доступ к этим деньгам лишь после сдачи здания в эксплуатацию.

К 1 марта количество счетов эскроу в Тверской области увеличилось в шесть раз по сравнению с тем же периодом прошлого года - до 2321. А объем средств на этих счетах превысил 4,6 млрд рублей. Причем застройщики уже получили доступ к 841 счету, на которых хранились почти 2 млрд рублей.

Как сообщили в региональном отделении Центробанка РФ, рост количества счетов эскроу связан с ростом объемов строительства жилья и невысокой ставкой по ипотечному кредиту.

Напомним, средства дольщиков уже почти год как можно привлекать только с помощью счетов эскроу. При этом застройщик ведет строительные работы либо за собственные деньги, либо берет в банке кредит. Их, к слову, уже к началу марта было выдано 26 штук на общую сумму более 6,4 млрд рублей, сообщили в тверском отделении Банка России.

Плюс счетов эскроу для покупателей квартир в том, что в случае банкротства застройщика им полностью вернут деньги. Если же будет отозвана лицензия у банка, где открыт подобный счет, то опять же люди смогут вернуть свои деньги. Средства на счетах страхуются АСВ на сумму до 10 млн рублей.

<https://газета-вся-тверь.рф/news/obshchestvo/v-tveri-i-oblasti-na-scheta-eskrou-polozhili-bolee-4-6-mlrd-rubley/>

Губернатор Александр Никитин выступил за продление льготной ипотеки

ТАМБОВ, 13 апр - РИА Новости. Глава администрации Тамбовской области Александр Никитин на заседании комиссии Госсовета по направлению "Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда" во вторник выступил за продление льготной ипотеки, сообщил РИА Новости представитель пресс-службы обладминистрации.

"Несмотря на сложности 2020 года, Тамбовская область выполнила план по вводу жилья с показателем 102,7%. При этом в регионе обеспеченность жильем на душу населения составляет 31,5 квадратный метр, что является одним из самых высоких показателей в стране. В 2020 году средняя стоимость квадратного метра на рынке жилищного строительства региона составляла 46,3 тысячи рублей. В сравнении с 2019 годом показатель вырос на 22%", - приводит пресс-служба слова Никитина.

Как отметил губернатор, региональные власти провели факторный анализ увеличения цен.

"Если предоставление льготной ипотеки и повлияло на рост цен на жилье в Тамбовской области, то это случилось в наименьшей степени. Основные факторы были другими. Это рост цен на материалы, на оборудование, который по отдельным позициям фиксировался от 30% до 70%, что в целом привело к росту на 15-20%", - сказал Никитин.

По его словам, еще одним фактором стал отток мигрантов. "Мы привлекли свою, местную рабочую силу на строительство объектов. Их труд оценивается дороже. С одной стороны, мы рады росту заработной платы в строительной отрасли региона. С другой, этот факт приблизительно на 7% увеличил стоимость жилья", - пояснил Никитин.

Он уточнил, что третьим фактором были процентные платежи по кредитам, взятым строительными организациями в рамках реализации проектного финансирования, а еще одним слагаемым - рост продаж в 2020 году квартир в элитных жилых домах, где средняя цена превышает 70 тысяч рублей за квадратный метр, что также сказалось на значении средней стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке в целом.

"Учитывая планы ввода жилья на 2022 год и следующие периоды, без льготного кредитования стимулировать спрос на жилищное строительство нам вряд ли удастся. Поэтому просим рассмотреть вопрос продления действия льготной ипотеки", - сказал Никитин.

<https://ria.ru/20210413/ipoteka-1728146627.html>

Москва почти вернулась к "доковидным" показателям строительства - Андрей Бочкарев

С момента объявления пандемии коронавируса прошло уже больше года. О том, как пережила этот период строительная отрасль Москвы, как на нее повлияла пандемия и каковы перспективы развития, рассказал в интервью "Интерфаксу" заместитель мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев.

- Андрей Юрьевич, насколько серьезно сказались прошлогодние "пандемийные" ограничения на строительной отрасли? Как пережили это непростое время?

- Действительно, пандемия стала серьезным вызовом для всех нас, и внесла серьезные коррективы, в том числе и в сферу строительной отрасли. Например, для того чтобы уберечь людей от массового заражения весной прошлого года, нам пришлось в то время приостановить работу частистроек. Вследствие этого произошел отток рабочей силы, а инвесторы и город пересмотрели свои финансовые планы по срокам реализации ряда проектов.

В то же время решение во время общего локдауна не останавливать значимые, ключевые стройки Москвы позволило справиться с задачами по вводу медицинских объектов и объектов транспортной инфраструктуры.

- Федеральные власти предоставили строителям определенные меры поддержки. А что же столичные?

- На уровне правительства Москвы тоже были приняты специальные меры поддержки девелоперов: продлены сроки действия различных разрешительных документов, снижены ставки по кредитам, открыта возможность получать займы от СРО. Свою положительную роль сыграла цифровизация, благодаря которой застройщики в режиме онлайн получали необходимую документацию, что позволило сохранить высокие темпы ввода объектов.

В итоге мы даже нарастили объемы: по итогам прошлого года было введено почти 11 млн кв. м недвижимости, включая почти 5 млн "квадратов" жилья. Кстати, отмечу, что по жилью мы фактически вплотную приблизились к историческому рекорду 1965 года - года начала ударной "хрущевской" стройки, когда также было введено 5 млн кв. м.

Кстати, федеральные меры поддержки также прекрасно сработали в Москве. Например, льготная ипотека. За прошлый год в столице было выдано более 49 тыс. ипотечных жилищных кредитов в новостройках, что составляет 10% от общего объема по России.

- Самые жесткие ограничения вроде бы кончились? Что происходит в стройкомплексе сегодня?

- Сегодня мы практически вернулись к "доковидным" показателям. Например, за первый квартал этого года сдано 2,5 млн кв.м недвижимости, из них более миллиона "квадратов" - жилье, то есть четверть от намеченного плана. Параллельно в городе введены девять социальных объектов различного назначения.

Что касается перспектив на будущее, Москва по итогам января-февраля стала лидером среди российских городов по выдаче разрешений на строительство жилья. За это время была оформлена документация на 722,4 тыс. кв.м. Словом, ситуация в отрасли рабочая, и нет сомнений в том, что годовых плановых показателей - 8,5 млн кв. м недвижимости, включая 4 млн кв. м жилья, мы достигнем.

- Не придется ли корректировать АИП?

- Как любая программа, она подвержена корректировкам. По итогам "коронавирусного" 2020 года мы отложили в реализации по времени ряд проектов, но при этом были ускорены работы по строительству Большой кольцевой линии метро, двух хордовых магистралей, а также объектов медицины. Ни от одного инфраструктурного проекта, серьезно влияющего на жизнь города и горожан, мы не отказались.

- Тем не менее, по отдельным объектам все-таки пришлось переносить сроки строительства. Что послужило причиной?

- Да, по разным обстоятельствам пришлось перенести сроки ввода порядка десяти объектов. Например, весной прошлого года потребовалось время на мобилизацию рабочих ресурсов после почти месячного простоя, и работы, запланированные на октябрь-ноябрь, были выполнены лишь в декабре.

- Кстати, о дефиците строителей: не секрет, что Москве из-за пандемии коронавируса теперь их не хватает. Сколько именно, и каких специальностей?

- Действительно, Москва столкнулась с дефицитом кадров из-за оттока в прошлом году рабочих из стран СНГ и ближнего зарубежья. Сегодня на строительстве объектов по госзаказу занято порядка 55 тыс. человек; но по нашим расчетам, для реализации проектов, включенных в АИП, необходимо еще не менее 20 тыс. рабочих и инженерно-технического персонала. Более того, я скажу, что потребности программы реновации еще шире. А так как мы планируем выйти на показатель ввода в 1 млн кв.м жилья, то, чтобы выполнить эту задачу, нам нужно мобилизовать еще несколько тысяч специалистов.

Могу сказать, что на столичных стройках наметилась тенденция по заполнению вакансий и, соответственно, увеличению количества специалистов. Места занимают жители Москвы и Подмосковья.

- Андрей Юрьевич, а как девелоперский рынок переживает этот период? Изменились ли предпочтения частного бизнеса, например, по функциональному назначению планируемых к строительству объектов?

- Дефицита интереса к каким-либо объектам в зависимости от их функционального назначения не наблюдается, но наибольший интерес жилье. В прошлом году было одобрено строительство 13,61 млн кв. м жилья. Да, этот показатель существенно ниже, чем в 2019 году (55 млн кв. м), но пандемия здесь ни при чем - в позапрошлом году, так же как и в 2018, рост объемов одобренного жилья был напрямую связан с реализацией программы реновации.

Что касается нежилых объектов, то их число в портфеле девелоперов растет. В 2019 году на ГЗК были одобрены разрешения на строительство 3,09 млн кв.м промышленных объектов, а в 2020 году уже 6,4 млн кв.м. Это объясняется тем, что принятое в 2019 году постановление правительства Москвы дает инвесторам возможность снизить плату за вид разрешенного использования земельного участка, планируемого к застройке жилыми объектами.

- Многие застройщики высказывают пожелания о переносе сроков строительства социальных и объектов инфраструктуры при возведении жилых комплексов. Это возможно?

- При наличии объективных причин, конечно, прислушиваемся к просьбам застройщиков, но если девелопер построил жилые дома, ему необходимо обеспечить жильцов школами, садами, объектами здравоохранения. Этот вопрос также рассматривается в рамках деятельности межведомственной комиссии в Москомстройинвесте.

- Как сложившаяся ситуация сказывается на работе с обманутыми дольщиками?

- Интересно, что 2020-й год для участников долевого строительства оказался даже более результативным, чем 2019-й. Достигнут рекорд по вводу жилых корпусов в долгостроях: введено 386 тыс. кв.м, что в 2,5 раза выше показателей 2019 года (153 тыс. кв.м). Разрешения на ввод получили 34 корпуса в восьми объектах "Дорожной карты". Всего квартирами в них обеспечены 2 892 пострадавших дольщика.

В этом году на проблемные объекты, которые достраивает Московский фонд защиты прав обманутых дольщиков и АО "Мосотделстрой №1", из бюджета выделено более 24,8 млрд рублей. Кроме того, Адресной инвестиционной программой Москвы предусмотрено финансирование на 2021 год КП "Управление гражданского строительства" в размере 3 млрд рублей на строительство компенсационных жилых домов для обманутых дольщиков.

Например, мы надеемся, что к концу весны права всех дольщиков ЖК "Марьино Град" в новой Москве будут восстановлены, и объект будет исключен из "Дорожной карты". Кроме этого, введен в эксплуатацию последний на территории города Москвы долгострой АО "СУ-155".

Согласно "дорожной карте", включающей в себя 32 объекта, в планах на этот год завершение строительства еще 54 жилых корпусов в проблемных объектах.

- Сохраняется ли, на ваш взгляд, угроза появления новых обманутых дольщиков?

- В Москве на сегодня 56% проектов реализуются с использованием эскроу-счетов, что исключает угрозу появления новых обманутых дольщиков. При этом из 37% проектов, реализуемых по "старой" схеме, проблемных нет. Остальные 7% - проекты, достраиваемые в основном в рамках "Дорожной карты".

- Москва всегда была привлекательна для иностранных инвесторов. Сохраняется ли их интерес к московским проектам?

- Интерес сохраняется, несмотря на кризис, вызванный пандемией. Кстати, по итогам прошлого "пандемийного" года мы впервые с 2014 года снова вошли в топ самых привлекательных для инвесторов городов. Причем, если в 2014-м Москва занимала 25-ю строчку рейтинга, то по итогам 2020-го поднялась на три позиции, выйдя на 22-е место и опередив Сан-Франциско, Монреаль и Вильнюс.

На сегодняшний день в Москве продолжают свою работу такие крупные компании, как Энка и Ант Япи. Есть ряд проектов с европейскими инвесторами. Помимо этого, московский рынок недвижимости по-прежнему представляет интерес для компаний из Китая.

- Медики говорят о возможности еще одного всплеска заболеваемости. Готовы ли московские строители к такому развитию событий?

- Нет никаких оснований считать, что ситуация весны прошлого года может повториться, обстановка кардинально отличается от прошлогодней. В то же время мы не снижаем контроль за эпидемиологической ситуацией на строительных площадках. Думаю, это исключает введение каких-то либо дополнительных ограничений, способных повлиять на работу нашей отрасли.

<https://realty.interfax.ru/ru/experts/interviews/126652/>

Около 58% жилья в России строится с использованием счетов эскроу

Москва. 12 апреля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ — В настоящее время с привлечением проектного финансирования в России строится около 53 млн кв.м жилья, что составляет примерно 58% от общего объема, сообщила пресс-служба Минстроя РФ.

"На сегодняшний день в России по проектному финансированию строится порядка 53 млн кв.м жилой недвижимости - это порядка 58% от общего объема строительства жилья. В общей сложности по механизму привлечения средств граждан с использованием счетов эскроу в настоящее время работают 2 038 застройщиков", - говорится в сообщении.

Как отмечается, годом ранее в стадии строительства за счет средств проектного финансирования находилось менее 31 млн кв.м. Доля таких проектов составляла 31%.

Больше всего таких проектов сейчас насчитывается в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге, Краснодарском крае и Свердловской области. Всего по новым правилам работают застройщики в 75 регионах России.

Около 47 млн кв.м (90%) жилья, возводимого по счетам эскроу, будет сдано до 2023 года, отметили в министерстве.

"Финансирование строительства на фоне снижения деловой активности было стабильным и не приостанавливалось, что позволило избежать последствий, с которыми отрасль могла бы столкнуться без реформы 2019 года", - отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Сташишин.

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

Ожидается, что полный переход застройщиков на счета эскроу будет завершён в ближайшие два-три года.

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/126640>

Президент "Интеко" назвал главные причины роста цен на жилье Авторы: Гордеев Владислав, Федорова Надежда

Подорожание квадратного метра стало следствием комплекса причин, среди которых реформа строительной отрасли, - отметил Александр Николаев. Он также согласен с мнением о возможном сговоре поставщиков металла для строительства

Основными причинами подорожания жилья стали реформа строительной отрасли и введение эскроу-счетов, рост себестоимости комплектующих и возможный сговор поставщиков, заявил в интервью РБК президент группы компаний "Интеко" Александр Николаев. Ранее президент Владимир Путин поручил проверить цены на жилье, отметив, что в среднем по России его стоимость выросла на 12%, но есть регионы, в которых этот показатель достигает 30%.

По словам Николаева, не все строительные компании успели перейти на новую схему финансирования с помощью эскроу-счетов, поэтому "качественного предложения больше не стало".

"Это не единственная, но одна из причин. Потом, мы почему-то все время говорим о росте стоимости квадратного метра, а с другой стороны, забываем о росте себестоимости. Потому что у нас есть целый ряд товарных наименований, которые в горизонте предыдущих 12-24 месяцев выросли весьма и весьма существенно", - продолжил Николаев.

Он привел как пример цену арматуры, которая в 2019 году стоила 31 тыс. руб. за тонну, а сейчас - 58 тыс., причем цена поднималась до 60 тыс. Говоря о причинах подорожания, Николаев сослался на расследование ФАС, которое еще не закончено. "Есть ли там искусственное завышение цен или нет, посмотрим, что результаты экспертизы покажут, но определенные признаки соответствующие усматриваются", - отметил он.

Николаев согласился с оценкой вице-преьера Марата Хуснуллина, который сказал о возможном сговоре на рынке поставщиков металла. Николаев отметил, что благодаря действиям Минстроя "у нас, наконец, появился прямой диалог с производителями". "Пока, скажу откровенно, этот диалог не дал еще конкретных результатов, но сам факт, что он начался, я считаю, что это очень хорошо, потому что планировать надо хотя бы на среднесрочную перспективу", - подчеркнул он.

РБК направил запросы в пресс-службы ФАС, Минстроя и вице-преьера Хуснуллина.

Коммерческий директор ГК "Страна Девелопмент" Александр Гуторов в разговоре с РБК заявил, что нарушения антимонопольного законодательства при росте цен на квартиры возможны только в регионах, где есть один-два застройщика. Объяснить рост цен в высококонкурентных регионах, таких как Москва, этим невозможно.

"Рост цен обусловлен рыночной экономикой. Если говорить конкретно, то мы связываем рост с ростом курса валют в марте и кризисом, последовавшим за ним: люди просто испугались за свои сбережения и понесли вкладывать их в квадратные метры. К этому добавилась льготная ипотека, рост цен на стройматериалы и т.д. В среднем по стране с начала этого года цены выросли еще на 4%, и мы полагаем, что они продолжат расти", - объяснил Гуторов.

Директор департамента аналитики и планирования продаж ГК "ФСК" Ксения Цаплина назвала закономерным рост цен на 30% в Москве и Московской области после снижения ставки ипотеки с 9,5 до 6,5%. "Рост мог бы быть больше за счет удорожания рабочей силы и материалов, однако оказался более сдержанным", - считает Цаплина.

Генеральный директор агентства недвижимости VSNRealty Яна Глазунова назвала ключевым фактором роста цен пандемию, а дефицит рабочей силы и подорожание стройматериалов, по ее мнению, прибавили к стоимости квадратного метра жилья 5-7%. Она считает, что рост цен во второй половине года продолжится из-за роста ключевой ставки, то есть и роста расходов на проектное финансирование.

ГК "Интеко" - крупная компания-застройщик, созданная Еленой Батуриной, сейчас принадлежит банку непрофильных активов "Траст" и имеет в своем портфеле 5 млн кв. м реализованных проектов.

"Также стоит следить за объемами выводимого в продажи жилья, чем меньше дефицита предложения и ровнее рынок, тем более плавный и незначительный рост стоимости", - пояснила Глазунова.

<https://www.rbc.ru/business/09/04/2021/607047069a79471a0351f90d>

ТАСС, Москва, 9 апреля 2021

Хуснуллин назвал причины роста цен на жилье

В пресс-службе вице-преьера сообщили, что рост цен на жилье обусловлен совокупностью факторов, среди которых пандемия, отток мигрантов и удорожание стройматериалов
МОСКВА, 9 апреля. /ТАСС/. Рост цен на жилье в России обусловлен совокупностью факторов, среди которых пандемия коронавируса, отток мигрантов, удорожание стройматериалов и переход на проектное финансирование, сообщили в пятницу ТАСС в пресс-службе вице-преьера РФ Марата Хуснуллина.

Президент РФ Владимир Путин ранее поручил Федеральной антимонопольной службе проанализировать ситуацию на рынке жилищного строительства с точки зрения роста цен на новостройки. По словам Путина, в среднем по России рост цен на жилье составил 12%, но в ряде регионов динамика была выше.

"Мы видим, что на изменение цен оказал влияние комплекс факторов, среди которых можно выделить и отток трудовых мигрантов, и увеличение цен на стройматериалы, и переход на проектное финансирование, и, конечно, эпидемиологическую ситуацию", - сказали в пресс-службе.

Так, строительным компаниям пришлось перестраивать сложившиеся рабочие процессы, где-то прерывались производственные цепочки, а где-то стройки в том или ином виде приостанавливались, отметили в аппарате Хуснуллина. В свою очередь в пресс-службе Минстроя ТАСС напомнили, что из-за коронавируса в той или иной мере работы на стройплощадках приостанавливались более чем в 50 регионах. Что касается, роста цен на стройматериалы, то по некоторым позициям, таким как металл, цены выросли в среднем на 70%, отметили в Минстрое.

"При этом мы видим разную динамику изменения цен на жилье в зависимости от региона - это в том числе связано с объемами предложения на рынке. Одна из ключевых задач сегодня - это увеличение объема предложения, и мы видим, что положительная динамика существует", - добавили в пресс-службе Хуснуллина.

При этом рыночная тенденция показывает, что 1 млрд кв. м жилья, который должен быть построен в России до конца 2030 года, будет востребован у населения, считают в Минстрое. "Сегодня, согласно аналитическим данным и опросам, две трети российских семей хотят сменить или улучшить свое жилье. В том числе благодаря льготным ипотечным программам жилье становится доступнее", - отметили в пресс-службе министерства.

<https://tass.ru/nedvizhimost/11106215>

Неделя в Орле (orelgrad.ru), Орел, 9 апреля 2021

В Орловской области раскрыли почти 1000 эскроу-счетов

А всего их было открыто около 3000

В Орловской области раскрыт 931 эскроу-счет, где хранятся деньги дольщиков до сдачи квартир в эксплуатацию. Статистикой поделились в орловском отделении Центробанка. Застройщики получили более 2 млрд рублей.

По состоянию на 1 марта в регионе всего было открыто около 3000 эскроу-счетов. Общая сумма, которая хранится на еще закрытых депозитах, превышает 4,3 млрд рублей.

Резкий прирост раскрытых эскроу-счетов отмечен в начале 2021 года. В январе в Орловской области насчитывалось только 303 раскрытых депозита, а застройщикам отправили 600 млн рублей.

"С лета 2019 года застройщики не могут напрямую использовать деньги граждан при строительстве. Средства дольщиков хранятся на эскроу -счетах. Доступ к деньгам клиента застройщик получает только после сдачи объекта в эксплуатацию. Строит будущее жилье он за счет кредитов или собственных средств. В случае банкротства строительной компании дольщикам вернут вложенные ими деньги в полном объеме. На случай отзыва лицензии у банка, средства покупателя на счетах эскроу застрахованы до 10 млн рублей", - поясняет начальник экономического отдела Орловского отделения Банка России Наталья Киселева.

<https://orelgrad.ru/blog/2021/04/09/v-orlovskoj-oblasti-raskryli-pochti-1000-eskrou-schetov/>

Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 9 апреля 2021

В Тамбовской области открыто 1074 эскроу-счетов

За январь-февраль 2021 года в Тамбовской области количество эскроу-счетов увеличилось почти на 26% и составило 1074 счетов, сообщила пресс-служба региональной администрации со ссылкой на отделение главного управления Банка России по ЦФО. Остаток средств на эскроу-счетах составил чуть больше 2 млрд руб. На 1 января 2020 года в регионе был открыт 71 эскроу-счет на сумму около 80 млн руб.

На 1 марта 2021 года между застройщиками и банками региона заключено пять кредитных договоров на сумму 1,4 млрд руб. За два месяца 2021 года раскрыто 79 счетов эскроу на 149 млн руб., дольщикам передано 79 квартир. За весь период действия механизма эскроу в регионе раскрыто 420 счетов на сумму свыше 720 млн руб.

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

<http://www.kommersant.ru/doc/4763428>

В Волгоградской области растет количество жилищных проектов по системе эскроу

36 домов общей площадью 92,4 тысячи кв. метров возведены на территории Волгоградской области с использованием счетов эскроу. Механизм, внедренный в рамках проекта "Ипотека" нацпроекта "Жилье и городская среда", позволяет значительно снизить риски для покупателей - в случае расторжения договора долевого участия средства возвращаются дольщику или (если он брал кредит) в кредитную организацию.

По информации облстроя, на систему проектного финансирования перешли уже 13 застройщиков волгоградского региона. В стадии строительства в настоящее время находятся 40 многоквартирных домов общей площадью 265,2 тысячи кв. метров.

Напомним, регион использует все возможности для решения поставленной Президентом РФ задачи по восстановлению прав обманутых дольщиков. Разработаны и применяются эффективные практики, включая законодательные. Результат масштабной работы - с 2014 года завершены 86 долгостроев, восстановлены права порядка 7,7 тысячи семей дольщиков. Комплекс задач по защите прав участников долевого строительства губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров держит на особом контроле.

Добавим, системная работа и решения, принятые в регионе для поддержки строительной отрасли, а также участие в национальном проекте "Жилье и городская среда" позволили увеличить показатели по вводу жилья. Так, в 2020 году сдано 771 тысяча кв. метров жилья, с начала 2021 года в эксплуатацию ввели уже 179 тысяч кв. метров, что на 62% превышает показатели аналогичного периода прошлого года.

<http://www.volgograd.ru/news/341234/>

Тамбовские застройщики поделились опытом перехода на проектное финансирование в ходе круглого стола в ГосДуме

По приглашению председателя Комитета Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николая Николаева представители строительного комплекса Тамбовской области приняли участие в круглом столе, посвященном переходу на проектное финансирование. Эксперты обсудили существующие проблемы и возможности для дальнейшего развития строительного комплекса.

В работе круглого стола приняли участие исполняющий обязанности заместителя главы администрации Тамбовской области Арсен Габуев и два ведущих застройщика региона - генеральный директор ООО "Специализированный застройщик "Строительная компания Жупиков" Антон Карганов и руководитель группы "Мегаполис" Альберт Дорожкин.

Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Стасишин недавно посетил Тамбовскую область. Он отметил, что регион развивается в строительной сфере и имеет большие перспективы и интересные проекты.

Губернатор Александр Никитин считает развитие строительного комплекса - одной из приоритетных задач региональной власти. Благодаря переходу на проектное финансирование в прошлом должна остаться проблема обманутых дольщиков. Администрация Тамбовской области совместно с представителями банковских структур и ведущих застройщиков регулярно проводит совместные расширенные заседания по вопросам, связанным с переходом на новую схему финансирования долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу, их эффективного взаимодействия, устранения организационных и технических ошибок, даются рекомендации.

"Были опасения, что из-за перехода на проектное финансирование вырастет стоимость жилья, подорожает ипотека, строительный комплекс столкнется с проблемами. Но этого не произошло. Жилье строится. Люди могут быть уверены, что получают свои квартиры", - обратился к участникам "круглого стола" Николай Николаев.

В Тамбовской области с привлечением средств граждан строятся 39 многоквартирных жилых домов, общая площадь застройки которых превышает 324 тысячи квадратных метра. Из них более 56 процентов объектов - с использованием эскроу-счетов.

В администрации области отмечают, что тамбовские застройщики готовы к реализации масштабных проектов. Один из них - комплексное развитие сельских территорий. Сейчас прорабатывается с одним из банков пилотный проект сельской ипотеки, который позволит строить частное жилье под низкий процент. Кроме того, тамбовские застройщики высказали ряд предложений, принятие которых позволит привлечь дополнительные средства при строительстве многоквартирных домов.

<https://tamlife.ru/informaciya/obshhestvo/2021042015424286104.html/tambovskie-zastrojshniki-podelilis-opytom-perehoda-na-proektnoe-finansirovanie-v-hode-kruglogo-stola-v-gosdume/>

В Фонде дольщиков заявили, что строящие 2,7 млн кв. м жилья девелоперы могут обанкротиться

По мнению гендиректора фонда Константина Тимофеева, угроза появления новых обманутых дольщиков сохранится в ближайшие 2-2,5 года

МОСКВА, 20 апреля. /ТАСС/. Российские застройщики, которые в настоящий момент возводят около 2,7 млн кв. м жилья, находятся под угрозой банкротства, что может привести к появлению новых обманутых дольщиков, сообщил во вторник гендиректор Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Константин Тимофеев.

"Основная задача - это предбанкротный мониторинг, чтобы не допустить появление пострадавших граждан дополнительно. У нас сегодня в зоне предбанкротного мониторинга 2 млн 700 тыс. кв. м недвижимости", - сказал Тимофеев на круглом столе комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. По данным единой информационной системы жилищного строительства, в целом в России сейчас строится 92,6 млн кв. м многоквартирных домов.

Тимофеев назвал высокой вероятность того, что застройщики в зоне риска станут банкротами. При этом угроза появления новых обманутых дольщиков сохранится в ближайшие 2-2,5 года, пока строительная отрасль полностью не перейдет на проектное финансирование, добавил он.

Глава Фонда дольщиков отметил, что регионы ежемесячно получают информацию о ситуации с проблемными объектами на своей территории. В целом субъекты РФ взяли на себя обязательства по восстановлению прав 67 тыс. обманутых дольщиков и разработали для этого дорожные карты, однако по результатам первого квартала 2021 года выполнение 70% дорожных карт было нарушено, подчеркнул Тимофеев.

Он отметил, что информация о планах и сроках по завершению долгостроев должна быть публичной, для этого предлагается модернизировать единую информационную систему жилищного строительства, чтобы в ней появились личные кабинеты обманутых дольщиков со всеми необходимыми сведениями. Предполагается, что новый функционал заработает через два-три месяца.

Ранее Тимофеев сообщал, что за первый квартал 2021 года в России появилось около 5 тыс. новых обманутых дольщиков, а за ближайшие два с половиной года их число может увеличиться на 25 тыс. человек. Сегодня в Единый реестр проблемных объектов включено почти 2,9 тыс. долгостроев жилой площадью более 17 млн кв. м в 73 регионах России. Ранее пресс-служба Фонда защиты прав дольщиков сообщила, что в целом в России насчитывается более 121 тыс. обманутых дольщиков. В 2021 году фонд планирует принять решения по 257 долгостроям.

<https://tass.ru/nedvizhimost/11195361>

Центробанк намерен ускорить одобрение кредитов застройщикам

МОСКВА, 20 апр - ПРАЙМ. ЦБ РФ совместно с Минстроем и банком "Дом.РФ" разработал рекомендации, согласно которым кредитные организации должны будут рассматривать заявки на одобрение финансирования застройщиков и последующее открытие счетов эскроу в течении 35-40 дней, заявила заместитель председателя ЦБ Ольга Полякова.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, должны работать через механизм счетов эскроу, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты.

"Мы можем уже предложить банкам сократить сроки рассмотрения заявок, банки после обсуждения этого нашего предложения не выразили какого-то отрицательного мнения, поэтому мы сейчас готовим вместе с Минстроем и с "Дом.РФ" изменения в эти рекомендации и будем рекомендовать банкам рассматривать заявки не в течение 45 дней, как это было рекомендовано ранее, а уже в течение 35-40 дней", - сказала она, выступая на круглом столе комитета Госдумы по природным ресурсам.

По данным регулятора, в данный момент есть кредитные организации, которые одобряют заявку за 20 рабочих дней, а есть и те, кто рассматривает обращения застройщиков по три месяца. "Проблема на стороне в меньшей степени банков, а в большей степени скорее качества той документации, которая предоставляется застройщиком", - пояснила Полякова.

По словам зампреда, совместные рекомендации также подразумевают создание единой формы заявки, что должно будет снизить трудозатраты для застройщиков, которые обращаются сразу в несколько банков. "Будет единая форма, единый перечень документов", - добавила она.

По данным Банка России, общая сумма действующих кредитных договоров, заключенных российскими банками и застройщиками, составила на 1 марта почти 3,28 триллиона рублей, а объем средств, размещенных участниками долевого строительства на эскроу-счетах, превысил 1,4 триллиона рублей.

<https://1prime.ru/finance/20210420/833501270.html>

МОСКВА, 20 апр - ПРАЙМ. Проблема обманутых дольщиков в России осталась в прошлом после внедрения проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, заявил замминистра финансов Алексей Моисеев.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с 1 июля 2019 года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты - это так называемое проектное финансирование.

"Мы сейчас уже видим проблему обманутых дольщиков... Это наш долг перед гражданами, безусловно. Но и это проблема, которая по своей сути осталась в прошлом. То есть мы должны гражданам за те проблемы, которые были в прошлом", - заявил Моисеев, выступая на круглом столе в Госдуме по переходу на проектное финансирование деятельности застройщиков.

Он отметил, что в России достаточно успешно работает Фонд защиты прав дольщиков.

В начале апреля глава Фонда защиты прав дольщиков Константин Тимофеев заявил о риске появления в России 25 тысяч обманутых граждан в ближайшие 2-2,5 года, добавив, что только с начала текущего года в стране было зарегистрировано около 5 тысяч новых обманутых дольщиков. Позже вице-премьер РФ Марат Хуснуллин на совещании с президентом Владимиром Путиным заявил, что в стране нет новых обманутых дольщиков.

<https://1prime.ru/development/20210420/833500322.html>

Москва. 20 апреля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Суммы на счетах эскроу превышают выборку по проектному финансированию застройщиков, рассказал заместитель генерального директора ДОМ.РФ Артем Федорко во вторник.

"Начиная с 4 квартала 2020 года покрытие на счетах эскроу опережает выборку. Это значит, что конъюнктура на рынке очень хорошая. За счет этого ставки кредитования очень низкие. Такого уровня ставок нет ни в какой другой отрасли", - рассказал Федорко в ходе круглого стола думского комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям на тему: "Переход на проектное финансирование деятельности застройщиков: вопросы правоприменительной практики".

Он также напомнил, что рост договоров проектного финансирования продолжается. Примерно за год этот объем вырос на 2 трлн руб. При этом денежный ресурс для застройщиков доступный - от 2 до 4%.

"Уже 60% застройщиков пользуются механизмом эскроу, темп перехода высокий. К концу года менее 20%; проектов будут строиться по старым правилам, а к концу 22 года переход практически полностью завершится", - рассказал Федорко.

Также он обратил внимание на рост числа новых проектов восьмой месяц подряд.

"За восемь месяцев это +50% по сравнению с предыдущими 8 месяцами. За первый квартал мы видим рост новых проектов где-то на 50%. Это значит, застройщики научились работать с новым механизмом, земельный ресурс стал более доступным", - подчеркнул эксперт.

С 1 июля 2019 года застройщики жилья обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, их кредитуют банки. При этом определены критерии проектов, которые могут быть достроены после 1 июля без перехода на новую схему финансирования. Ожидается, что полный переход застройщиков на счета эскроу будет завершен в ближайшие два-три года.

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/126891/>

Минстрой сообщил, что доля жилья со счетами эскроу в некоторых регионах превышает 80%

В среднем по России доля проектов жилищного строительства, которые возводятся с использованием счетов эскроу, составляет 50%, заявили в министерстве

МОСКВА, 20 апреля. /ТАСС/. Доля проектов жилищного строительства, которые возводятся с использованием счетов эскроу в рамках проектного финансирования, в среднем по России составляет 50%, а в некоторых регионах превышает 80%. Об этом сообщил во вторник замминистра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин на круглом столе комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

"Реформа состоялась. Больше 50% по стране [проектов], а в некоторых регионах больше 80% сегодня уже работают с использованием проектного финансирования и эскроу-счетов", - сказал замминистра, напомнив, что с момента запуска реформы прошло почти три года.

По словам Стасишина, в последние полтора года механизм эскроудонастраивался, при этом меры господдержки спроса на жилье, в том числе через отдельные льготные программы по ипотеке, позволили еще быстрее перейти на проектное финансирование.

По данным Центрального банка, на 1 марта 2021 года на счетах эскроу в России скопилось уже почти 1,4 трлн рублей средств граждан-участников долевого строительства. С марта прошлого года объем эскроу вырос примерно в семь раз.

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/11193629>

Квадратные меры

Автор: Перевощикова Мария

Темпы роста цен на первичное жилье замедлились

Темпы роста стоимости квартир в России замедлились, но все еще остаются довольно высокими. В январе-марте первичное жилье подорожало на 8% в сравнении с предыдущим кварталом, сообщили "Известиям" участники рынка недвижимости. Аналогичный показатель за октябрь-декабрь 2020-го составлял 10%. В годовом же выражении квартиры сейчас стали дороже на 26%. Предложение превысило прошлогодние отметки на 14%, за первый квартал оно выросло на 23%. Рынок постепенно движется в сторону равновесия, но подорожание продолжается из-за цен на стройматериалы, колебания курсов валют, инфляции и дефицита рабочей силы, говорят эксперты. Прошлогодний тренд на повышение стоимости квартир в новостройках сохранился в 2021-м, но темпы роста замедляются, свидетельствуют данные совместного исследования "Авито Недвижимости" и аналитического портала "Пульс продаж новостроек" (с документом ознакомились "Известия"). В годовом выражении (первый квартал 2021 года к первому кварталу 2020-го) средняя цена первичного жилья по стране поднялась на 26%. Но к четвертому кварталу прошлого года показатель увеличился только на 8% до 107 тыс. рублей за "квадрат". По данным "Авито Недвижимости", в четвертом квартале 2020-го по сравнению с третьим кварталом рост цен составил 10%. По итогам первого квартала 2021-го зафиксирована стабилизация ситуации на рынке первичного жилья после ажиотажного спроса прошлого года, сказано в работе.

Уровень предложения превысил прошлогодние отметки на 14%, причем за последний квартал его показатели выросли на 23% - рынок начал двигаться в сторону равновесия, после того как большинство ликвидных объектов недвижимости в 2020-м были распроданы. Также снизился спрос - он на 6% ниже, чем в первом квартале 2020-го, и на 14% ниже, чем в четвертом квартале того же года, отметили аналитики.

"Подобный вектор развития в основном обусловлен тем, что многие россияне уже успели воспользоваться выгодными ипотечными предложениями в прошлом году и приобрести квартиру", - сказано в исследовании.

- Сейчас рост цен замедляется во многом из-за опасений девелоперов касательно прекращения льготной ипотеки. В городах нашего присутствия застройщики перестали повышать цены, чтобы реализовать максимальный объем квартир до окончания льготной программы, так как прогнозируют последующее резкое снижение спроса, - сказал "Известиям" коммерческий директор ГК "РКС Девелопмент" Александр Коваленко.

Основной потенциал роста цен был исчерпан в прошлом году, сейчас они преимущественно меняются по мере приближения к сдаче объекта, указал управляющий партнер "ВекторСтройФинанс" Андрей Колочинский. По итогам первого квартала на рынке массовых новостроек Москвы средняя стоимость "квадрата" увеличилась на 8% и составила 225 тыс. рублей (в годовом выражении рост составил 21%), сообщил он.

ДАЛЬНЕЙШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Рост будет продолжаться, пока не будет решена основная проблема - невысокие объемы вывода на рынок новых проектов жилья, отметил акционер, управляющий партнер ГК "Основа" Олег Колченко. Также в числе причин подорожания жилья - увеличение расходов на рабочую силу из-за ее дефицита, добавил он. Себестоимость стройки растет и в результате инфляции, также к подорожанию жилья приводят колебания курсов валют, добавили в "Авито Недвижимости".

- Влияние на рост цен оказывает комплекс факторов, среди которых увеличение стоимости строительных материалов, нехватка рабочей силы, льготная ипотека, пандемия и переход на проектное финансирование, - сказал "Известиям" представитель вице-преьера Марата Хуснуллина.

Ранее президент России Владимир Путин поручил ФАС проверить рост цен на жилье. Затем Марат Хуснуллин дал распоряжение создать штаб по анализу увеличения стоимости, в который войдут представители Минстроя, ФАС и Главгосэкспертизы. "Известия" направили запросы в эти структуры.

- Сегодня ведется активная работа по стабилизации цен на рынке недвижимости. На прошлой неделе проводилось совещание с руководством ФАС, идет сбор информации об объемах и причинах роста во всех регионах, - сообщил представитель Марата Хуснуллина.

Поскольку в прошлом году предложение новостроек значительно сократилось, сейчас покупатели заинтересовались вторичной недвижимостью, отметил гендиректор Insolver Андрей Елисеев. За ростом цен на новостройки последовал рост спроса на квартиры в готовых домах. Продавцы необоснованно завышают цены лотов, ссылаясь на рост курса доллара, отметил Андрей Колочинский.

- Пока снижения цен на новостройки мы не ожидаем - сейчас на рынке действует несколько факторов, которые как минимум будут удерживать стоимость квадратного метра на сегодняшнем уровне. В первую очередь это все еще ограниченное предложение, - считает заместитель генерального директора MRGroup Ирина Дзюба.

Стабилизация цен произойдет в случае соответствия предложения спросу на новое жилье. Однако рынок все еще остается чувствительным к любым факторам влияния внешней и внутренней политики, поэтому долгосрочные перспективы оценивать сложно, отметила генеральный директор VSNRealty Яна Глазунова.

Чтобы сдержать дальнейший рост цен, необходимо создать экономически благоприятные условия для застройщиков, чтобы они смогли возводить больше жилья. Например, можно снижать затраты на проектное финансирование, налоговые выплаты, субсидировать строительство социальной инфраструктуры и так далее, полагает Андрей Колочинский.

Нужно увеличить предложение там, где спрос превосходит его. Это касается и географии рынка и жилья, и различных его классов: например, в столичном регионе особо остро стоит вопрос нехватки жилья сегмента "стандарт", отметила председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова. В регионах, где маржинальность девелоперского бизнеса крайне низкая или он вообще нерентабелен, ситуацию может исправить только госучастие, отметила она. По итогам первого квартала на рынке массовых новостроек Москвы средняя стоимость "квадрата" увеличилась на 8% и составила 225 тыс. рублей

<https://iz.ru/1153676/mariia-perevoshchikova/kvadratnye-mery-tempy-rosta-tcen-na-pervichnoe-zhile-v-rossii-zamedlilis>

Застройщики Дагестане не готовы работать по эскроу-счетам

Проблемы строительной отрасли Дагестана обсуждались на ежегодном совещании Гильдии строителей СКФО, куда входят 565 строительных компаний республики.

- Застройщикам теперь необходимо работать по новым правилам - применять проектное финансирование, открывать эскроу-счета в уполномоченных банках, - сказал президент Гильдии строителей СКФО Али Шахбанов на собрании, посвященном итогам года. В Дагестане достраиваются дома, начатые по старым правилам, а новое строительство не ведется, потому что отрасль не готова работать по-новому.

"Но и мы должны привести свои компании в соответствие, быть конкурентоспособными и готовыми работать по новым правилам, чтобы не получилось так, что в Дагестан придут строители из других регионов", - сказал Шахбанов.

"Правильно, что не выдают дополнительных разрешений в жилищном строительстве, нельзя заниматься уплотнением городов точечной застройкой. С другой же стороны, без строительства невозможно развитие самого Дагестана, так как эта отрасль является точкой роста экономики. Мы бы хотели услышать и увидеть от властных структур перспективы развития нашего сектора экономики, это могут быть новые территории под строительство в наших городах и районах, работы по комплексному развитию уже задействованных площадей", - сказал Шахбанов на совещании.

Президент гильдии строителей обозначил круг проблем в организации госзакупок и освоении федеральных бюджетных средств.

- Если в прошлом году были заключены контракты на 12 млрд рублей, то в этом году на сегодня тендеров объявлено всего на пять млрд рублей, из которых только примерно на два млрд рублей заключены контракты. Из них 1,6 млрд рублей приходится на военно-строительное управление, то есть, дагестанские строительные компании почти не участвуют в конкурсе", - сказал Али Шахбанов.

Строители высказали претензии в адрес республиканского министра в части ценообразования и сметного нормирования, утверждения зональных индексов и качества проектной документации.

<https://yugsn.ru/zastrojshiki-dagestane-ne-gotovy-rabotat-po-eskrou-schetam/>

Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 16 апреля 2021

Почти 60% проектов по строительству жилья в столице реализуют по новой схеме

57% проектов из общего объема действующих сегодня на территории столицы разрешений на строительство в рамках 214-ФЗ возводятся с использованием эскроу-счетов, сообщила заместитель председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян в ходе конференции ИД "Коммерсантъ": "Апрельские тезисы. Жилая недвижимость".

По ее словам, сегодня в Москве по проектам, строящимся с использованием проектного финансирования, возводится 17,7 млн кв. метров недвижимости по 283 разрешениям на строительство. По этим проектам заключено более 62,5 тыс. договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья.

"На старую схему приходится 11,9 млн кв. метров. Доля проектов, которые столичные застройщики реализуют по старой схеме, составляет 36% от общего числа действующих разрешений на строительство. По ним заключено порядка 85,8 тыс. ДДУ", - пояснила Карина Малхасян.

Она добавила, что на объекты, реализуемые вне данных схем, приходится 7% или 35 разрешений на строительство 1,6 млн кв. метров недвижимости.

"В основном, это проекты, которые достраиваются в рамках "Дорожной карты", - отметила Карина Малхасян.

<https://stroi.mos.ru/news/pochti-60-proiektov-po-stroitel-stvu-zhil-ia-v-stolitsie-riealizuiut-po-novoi-skhiemie>

Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 16 апреля 2021

Свыше 641 млрд рублей сейчас аккумулировано в Москве на эскроу-счетах

С момента запуска проектного финансирования открыто более 71 тысячи эскроу-счетов.

Об этом сегодня рассказала заместитель Председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян в ходе конференции ИД "Коммерсантъ": Апрельские тезисы. Жилая недвижимость.

"С июля 2019 года, т.е. с того момента, как девелоперский рынок перешел на проектное финансирование, и по настоящее время в рамках привлечения денежных средств граждан-участников долевого строительства открыто 71 496 эскроу-счетов. Суммарно на них аккумулировано более 641 млрд рублей", - пояснила Карина Малхасян.

Она отметила, что в разрезе уполномоченных банков, которые кредитуют застройщиков, большая часть рынка по проектному финансированию приходится на Сбербанк (39%). На втором месте банк ВТБ (19%). В пятерку также входят банки Дом. РФ, Открытие, МКБ.

При этом сумма заключенных кредитных договоров с застройщиками составляет почти 1,5 трлн рублей.

Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства

https://stroi.mos.ru/press_releases/svyshie-641-mlrd-rubliei-sieichas-akkumulirovano-v-moskvie-na-eskrou-schietakh

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

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

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

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

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

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

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

При этом альтернативные направления инвестирования в недвижимость - например, покупка акций и облигаций крупных застройщиков - не дают инвестору непосредственно выбирать проект застройки, выбирать более рискованные стратегии инвестирования в проекты средних застройщиков. "Возможность ЗПИФ приобрести статус специализированного застройщика дает дополнительные возможности средним и небольшим застройщикам, в том числе из регионов. Для них сегодня биржевые инструменты привлечения инвестиций фактически недоступны, но и получить эскроу-кредит на проекты с небольшой ликвидностью крайне сложно. ЗПИФ может стать хорошим решением этой проблемы без участия государства", - подчеркнул Анатолий Клинков.

<http://www.realto.ru/journal/articles/ekspert-gk-a101-nazval-usloviya-prevrasheniya-zpif-v-polnocennuyu-alternativu-bankovskomu-finansirovaniyu-stroitelstva/>

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

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

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

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

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

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

<https://www.irn.ru/news/141293.html>

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 23 апреля 2021

Мутко заявил о рекордном вложении средств граждан в новостройки

Автор: Велесевич Сергей

Благодаря снижению ставок и льготной ипотеке россияне охотнее покупают квартиры в новостройках

Россияне приобрели 42 млн кв. м жилплощади в новостройках на сумму 4 трлн руб. Это рекордный объем привлеченных средств граждан в текущее строительство многоквартирных домов в России, заявил "РБК-Недвижимости" генеральный директор "Дом.РФ" Виталий Мутко.

Всего в России по состоянию на 19 апреля 2021 года строилось 92,5 млн кв. м многоквартирного жилья. Из них 54,6 млн кв. м возводится с использованием счетов эскроу. Продана уже треть этого объема на сумму 1,8 трлн руб., пояснил Виталий Мутко.

Высокие продажи повышают финансовую устойчивость застройщиков и позволяют им наращивать темпы запуска новых проектов строительства, говорит Виталий Мутко. По его данным, выход новых жилых проектов активизируется на протяжении восьми месяцев: с августа 2020 года по март 2021-го запущено 23,2 млн кв. м нового жилья (+51% к периоду с августа 2019 года по март 2020-го).

То, что россияне стали охотнее покупать квартиры в строящихся домах, аналитики "Дом.РФ" объясняют, в первую очередь, снижением рыночных ставок по ипотеке и реализацией программы льготной ипотеки на новостройки под 6,5%. Повышению спроса на строящееся жилье способствует и переход на эскроу-счета в долевом строительстве. Новый механизм финансирования обеспечивает полную гарантию сохранности средств граждан, отмечают в "Дом.РФ".

В первом квартале 2021 года выручка столичных застройщиков от продаж квартир и апартаментов в новостройках в Москве и области достигла 414,1 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил 45%. К таким выводам пришли аналитики компании Dataflat на основе данных (ДДУ и уступки) из выписок Росреестра.

<https://realty.rbc.ru/news/608278409a7947efdb2feada>

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

ВКонтакте, Калужские новости, 21.04.2021 08:00, 46 500 подписчиков

Жилье в новостройках продолжает расти в цене по всей России

https://business-magazine.online/fn_47778.html

В первом квартале 2021-го года в сегменте новостроек на рынке недвижимости вырос объем предложений на 14% в годовом выражении и на 23% за квартал. Одновременно спрос на новое жилье упал на 6% год к году и на 14% за квартал. А вот цены продолжили расти, прибавив 26% за год и 8% за последние три месяца. В среднем по России квартира в новостройке стоит 107 тысяч рублей за квадратный метр. Такие данные приводят аналитики Авито Недвижимости.

В начале 2021-го года рынок недвижимости потихоньку возвращается в равновесие после того, как в 2020-м году ряд девелоперов испытывали сложности с завершением строительства проектов, а большинство ликвидных объектов недвижимости были распроданы. Начал ослабевать интерес покупателей. Эксперты обуславливают это тем, что многие россияне уже воспользовались льготной ипотекой по соответствующей программе в прошлом году.

Самыми популярными у покупателей недвижимости остаются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. На них пришлось 70% в общей структуре предложений. Меньше всего интересуют россиян трехкомнатные квартиры и студии.

А теперь о ценах.

Прошлогодний тренд на повышение стоимости жилья в новостройках сохранился и в этом году, тем не менее темпы роста становятся менее впечатляющими.

В годовом выражении средняя цена новой квартиры по стране поднялась на 26%. Но по сравнению с IV кварталом 2020 года средняя цена квадратного метра жилья в новых домах в первом квартале этого года прибавила 8% до 107 000 рублей.

Эксперта по-прежнему связывают подорожание жилья с увеличением себестоимости строительства, вызванного высокими темпами инфляции, постепенным переходом на проектное финансирование, подорожанием материалов, выросшими расходами застройщиков и колебаниями курсов валют, а также дефицитом новых объектов для продажи.

Сильнее всего в первом квартале подорожали новостройки в Екатеринбурге (в 2,2 раза), Санкт-Петербурге (в 2 раза), Ростове-на-Дону (в 1,9 раза), Новосибирске (в 1,7 раза) и Москве (в 1,5 раза). По темпам роста цен по сравнению с прошлым годом отличились Сочи, Калининград и Брянск, где их значения увеличились в полтора раза.

Самые высокие цены на новую недвижимость традиционно держатся в столице — почти в 222 тыс. рублей за "квадрат", что выше прошлогодних показателей на 17%. Среднерыночные отметки были также превышены в Сочи (166 665 руб./кв.м) и Санкт-Петербурге (150 386 руб./кв.м).

В число регионов с самыми дорогими квартирами в новостройках по итогам квартала вошли Казань (103 241 руб./кв.м) и Севастополь (103 188 руб./кв.м).

В Петербурге цены выросли на 34% за год и на 7% за последние три месяца.

В первом квартале 2021-го года в сегменте новостроек на рынке недвижимости вырос объем предложений на 14% в годовом выражении и на 23% за квартал. Одновременно упал спрос на новое жилье. А вот цены продолжили расти, прибавив 26% за год и 8% за последние три месяца.

http://vk.com/wall-102468629_187469

В Тамбовской области за два месяца число эскроу-счетов увеличилось на 26%

Активный рост счетов эскроу продолжается в Тамбовской области. Как сообщили в региональном отделении ГУ Банка России по ЦФО, только за два первых месяца текущего года в области количество эскроу-счетов, включая раскрытые, увеличилось почти на 26% – до 1074 штук. Остаток средств на них составляет чуть больше 2 млрд рублей. На 1 января прошлого года их было всего 71 на сумму около 80 млн рублей.

По состоянию на 1 марта 2021 года за весь период действия в регионе механизма эскроу-счетов между застройщиками и банками региона заключено пять кредитных договоров на сумму 1,4 млрд рублей. В январе и феврале 2021 года раскрыто 79 счетов эскроу на сумму 149 млн рублей – тамбовчане получили ключи от 79 квартир. Всего же за 1,5 года было раскрыто 420 счетов на сумму свыше 720 млн рублей.

«Увеличению числа счетов эскроу, безусловно, способствовал рост популярности ипотечного кредитования, что связано с невысокой процентной ставкой по ипотечным кредитам и ростом объемов жилищного строительства в регионе. Проектное финансирование позволяет покупать жилье безопасно – застройщик получает свои деньги только после сдачи жилья в эксплуатацию, а до тех пор вложения хранятся на эскроу-счетах и застрахованы в системе страхования вкладов на сумму до 10 млн рублей», – прокомментировал управляющий Отделением Тамбов ГУ Банка России по ЦФО Михаил Носенков.

<https://newtambov.ru/news/v-tambovskoj-oblasti-za-dva-mesyatsa-chislo-eskrou-schetov-velichilos-na-26/>

http://vk.com/wall-124728567_975797

Пост в ВКонтакте, ПОЛИТКУХНЯ ПРЕСТУПНОЙ ВЛАСТИ,
52 833 подписчика, 23.04.2021 21:30

СМ Индекс: 396, Лайки: 23, Репосты: 3, Комментарии: 0

Тональность: негативная

«Коммерсант»: мораторий на банкротства застройщиков привел к росту числа обманутых дольщиков

По итогу первого квартала 2021 года в целом по стране количество обманутых соинвесторов строительства жилья выросло более чем на 5 тысяч человек. Об этом сообщает «Коммерсант» со ссылкой на данные Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО).

Такие темпы квартального прироста новых обманутых дольщиков оказались самыми высокими с 2019 года — с момента фиксации таких покупателей в ЕГРПО, сообщает «Ъ». В частности, в первом квартале 2020 года число обманутых дольщиков увеличилось на 25%, в 2019 году — на 35%.

В Федеральном фонде защиты прав дольщиков заявили, что в первом квартале фонд восстановил права более 4,1 тысяч человек, из них 2,7 тысяч должны получить квартиры после достройки 20 домов. Еще 1,4 тысяч граждан, которые купили недвижимость в 16 домах, получают компенсации на общую сумму свыше 9 млрд рублей, уверили в организации, добавив, что всего по стране в восстановлении прав нуждаются около 162 тысяч дольщиков.

Гендиректор «НДВ Недвижимость» Александр Хрусталев заявил, что для 2,7 тысяч новых обманутых дольщиков потребуется достроить от 150 тысяч до 200 тысяч кв. м жилья. Для этого, по подсчетам председателя совета директоров «Бест Новострой» Ирины Доброхотовой, необходимо от 3 млрд рублей. При этом по данным источника «Ъ», решение проблем одного дощика обходится властям в 2,5–3 млн рублей, а на восстановление прав 5 тысяч соинвесторов потребуется от 12,5 до 15 млрд рублей.

Как заявил председатель коллегии адвокатов А1 Александр Заблоцкис, на эту проблему повлиял шестимесячный мораторий, введенный федеральным правительством в 2020 году в качестве мер поддержки бизнеса в пандемию, на банкротство строительных компаний, на выплаты неустоек и других финансовых санкций за несоблюдение сроков строительства. Пандемия спровоцировала волну появления новых проблемных объектов после снятия моратория, считают эксперты, опрошенные «Ъ».

Ранее замминистра финансов Алексей Моисеев уверил, что проблема обманутых дольщиков в России «осталась в прошлом» после внедрения проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. Эта система предполагает, что застройщик будет получать деньги дольщиков только после введения здания в эксплуатацию. При этом Глава Фонда защиты дольщиков Константин Тимофеев заявил о риске появления в России 25 тысяч обманутых граждан в ближайшие 2–2,5 года.

http://vk.com/wall-83221497_1088986

Пост в ВКонтакте, Чёрный список Краснодар,
50 298 подписчиков, 10.04.2021 07:00

СМ Индекс: 363, Лайки: 4, Репосты: 3, Комментарии: 37

Почему в России дорожает жильё: разъяснения вице-преьера Марата Хуснуллина

Цены на жильё в России растут из-за целого ряда факторов, среди которых и пандемия коронавируса. Об этом ТАСС сообщили в пресс-службе вице-преьера Марата Хуснуллина, отвечающего в правительстве за строительную отрасль.

"Мы видим, что на изменение цен оказал влияние комплекс факторов, среди которых можно выделить и отток трудовых мигрантов, и увеличение цен на стройматериалы, и переход на проектное финансирование, и, конечно, эпидемиологическую ситуацию", - уточнили в пресс-службе.

Строительным компаниям на фоне пандемии пришлось перестраивать сложившиеся рабочие процессы, где-то прерывались производственные цепочки, а где-то стройки в том или ином виде приостанавливались. Однако в разных регионах цены увеличивались по-разному, что в том числе связано с объёмами предложения на рынке. "Одна из ключевых задач сегодня - это увеличение объема предложения, и мы видим, что положительная динамика существует", - подчеркнули в пресс-службе.

Напомним, накануне президент Владимир Путин обратился к ФАС в ходе совещания с правительством и попросил проверить обоснованность роста цен на жильё в стране. Глава государства отметил, что в среднем цены на недвижимость в России выросли на 12%, но в некоторых регионах, например в Северной Осетии, произошёл скачок на 30%. «Это не просто рост цены — такой существенный рост. Понятно, скажем, ещё Дальний Восток подскочил... Но в европейской-то части? Надо посмотреть на эту проблему с точки зрения ФАС», - отметил он.

В ФАС сообщили, что займется этим вопросом.

http://vk.com/wall-91765875_287120

Пост в ВКонтакте, Om1.ru: новости Омска, 44 340 подписчиков, 21.04.2021 12:28

СМ Индекс: 320, Лайки: 6, Репосты: 13, Комментарии: 1

В Омске выросли цены на квартиры в новостройках

Рост составил порядка 30% на начало года.

Аналитический отчет компании «Авито Недвижимость» предоставил исследование с городами, где максимально подорожали новостройки. Документ опубликован в издании «РБК-Недвижимость».

Согласно отчету средняя стоимость квадратного метра квартир в новостройках выросла на 8% с начала года. Сумма увеличилась до 107 тысяч рублей. Больше всего динамика зафиксирована в Омске — 30%. Средняя стоимость квадратного метра в омских новостройках за последний год поднялась на 39%, а за квартал на 30% за квартал. В рейтинг самых подорожавших квартир в новостройках также вошли Сочи — 18% и Краснодар — 16%.

В Омске средняя стоимость 1 квадратного метра по итогам первого квартала составила 59 667 тысяч рублей. Основным фактором подорожания недвижимости эксперты считают рост себестоимости строительства, переход застройщиков на проектное финансирование и дефицит новых объектов. Но специалисты склоняются во мнении, что ключевая роль в подорожании недвижимости отводится льготной ипотеке под 6,5% годовых.

http://vk.com/wall-50845366_250060

Пост в Instagram, Минстрой России, 49 376 подписчиков, 22.04.2021 15:37

СМ Индекс: 226, Лайки: 207, Репосты: 0, Комментарии: 1

Сегодня, 22 апреля прошла онлайн конференция «Время изменений: disrupt'ы отрасли», посвященная актуальным темам рынка жилья в России и организованная @sberbank.

Обсуждались темы развития индивидуального жилищного строительства и инфраструктуры.

За 2020 год введено в эксплуатацию 82,2 млн кв. м. ИЖС. Несмотря на пандемию объем ввода жилья стал больше, чем в 2019 году. Реформы проектного финансирования и поддержка застройщиков повлияли на увеличение объемов жилищного строительства, в том числе и индивидуального.

До конца года будет разработан законопроект, который позволит распространить проектное финансирование на ИЖС. Будут созданы стандарты освоения территорий, эксплуатации и содержания поселков ИЖС.

<https://www.instagram.com/p/CN-F1vBBL1b/>

Пост в ВКонтакте, Denis Vat, 177 подписчиков, в Степан Демура,
32 600 подписчиков, 27.04.2021 18:23

СМ Индекс: 245, Лайки: 2, Репосты: 0, Комментарии: 0

27.04.2021 "Рынок недвижимости ждет консолидация, в ближайшие два-три года его могут покинуть до 40% некрупных девелоперов. Такое мнение высказал во вторник финансовый директор группы компаний «Самолет» Андрей Пахоменков на круглом столе «Роль финансовых инструментов в достижении целей нацпроекта «Жилье и городская среда» в пресс-центре ТАСС. «Рынок недвижимости готов к консолидации. За 2019-2020 год ушло более 300 мелких игроков. В ближайшие два-три года с рынка уйдут еще 30-40% девелоперов», - сказал он. При этом, по его словам, это не означает, что девелоперы не исполнят свои обязательства, вероятнее всего, они будут продавать проекты или привлекать в партнеры крупных девелоперов.

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

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

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, будут храниться на банковских счетах эскроу, строительство при этом будет вестись за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию." <https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/ekspert-ozhidaet-cto-za-tri-goda-s-rynka-uydut-do-40percent-melkikh-developerov-1030353305>

Эксперт ожидает, что за три года с рынка уйдут до 40% мелких девелоперов

Рынок недвижимости ждет консолидация, в ближайшие два-три года его могут покинуть до 40% некрупных девелоперов. Такое мнение высказал во вторник ф...

http://vk.com/wall-9066006_2437167

Рост цен на новое жильё

По данным экспертов, в прошлом году, в крупных городах в среднем квадратный метр в новостройках подорожал на 20%.

Почему цены растут?

Во-первых, в прошлом году выросли цены на стройматериалы. Повышение стоимости металлопроката доходило до 100%. Материалы, в производстве которых применяют металл, подорожали на 70%. Строительная арматура подорожала вдвое. Цены растут практически на все виды строительных материалов. К примеру, шпаклевка и грунтовка, подорожали в среднем на 10%, стекло – на 30%, песок – на 25%.

Во-вторых, пандемия привела к удорожанию рабочей силы, задействованной в строительной отрасли. Сокращение числа мигрантов вызвало острый дефицит кадров в строительстве, и как следствие – рост расходов на заработную плату, что неизбежно сказывается на стоимости новостроек.

В-третьих, на рост стоимости жилья оказал влияние переход на проектное финансирование, предусмотренное изменениями в действующем законодательстве. Приобретая недвижимость в строящемся объекте, покупатель перечисляет деньги не на счёт строительной организации, а на банковский депозит. Воспользоваться этими средствами застройщик может лишь после окончания строительства и передачи объекта дольщикам.

В-четвертых, норму рентабельности для застройщика определяет банк при заключении соглашения о проектом финансировании. И она рассчитывается в том числе исходя из необходимости оплаты полученного кредита на строительство нового жилья. Тем самым, цена квартир во многом определяется исходя из принятой модели финансирования проекта, и задаётся для застройщика банком.

Михаил Сомов, «БК Архангельск»

#Вельск #Вельскаянеделя #Вельскийрайон #Архангельскаяобласть #новостиВельска

http://vk.com/wall-49391015_17153

Пост в ВКонтакте, Артём Шейнин | Время покажет, 10 488 подписчиков, 20.04.2021 10:32

СМ Индекс: 320, Лайки: 6, Репосты: 13, Комментарии: 1

Тональность: негативная

МОСКВА, 20 апр - РИА Новости. Проблема обманутых дольщиков в России осталась в прошлом после внедрения проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, заявил замминистра финансов Алексей Моисеев.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с 1 июля 2019 года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты - это так называемое проектное финансирование.

"Мы сейчас уже видим проблему обманутых дольщиков... Это наш долг перед гражданами, безусловно. Но и это проблема, которая по своей сути осталась в прошлом. То есть мы должны гражданам за те проблемы, которые были в прошлом", - заявил Моисеев, выступая на круглом столе в Госдуме по переходу на проектное финансирование деятельности застройщиков.

Он отметил, что в России достаточно успешно работает Фонд защиты прав дольщиков.

В начале апреля глава Фонда защиты прав дольщиков Константин Тимофеев заявил о риске появления в России 25 тысяч обманутых граждан в ближайшие 2-2,5 года, добавив, что только с начала текущего года в стране было зарегистрировано около 5 тысяч новых обманутых дольщиков. Позже вице-премьер РФ Марат Хуснуллин на совещании с президентом Владимиром Путиным заявил, что в стране нет новых обманутых дольщиков.

<https://realty-ria.ru.turbopages.org/turbo/realty.ria.ru/s/20210420/dolschiki-1729057889.html>

http://vk.com/wall-117749682_628179

Пост в ВКонтакте, Restate База недвижимости, 14 660 подписчиков, 28.04.2021 17:40

СМ Индекс: 171, Лайки: 1, Репосты: 1, Комментарии: 0

Центробанк выступил против поэтапного раскрытия эскроу-счетов

В случае, если эскроу-счета разрешат раскрывать поэтапно, это может вызвать удорожание проектного финансирования для застройщиков и, как следствие, новостройки подорожают

https://www.restate.ru/material/centrobank-vystupil-protiv-poetapnogo-raskrytiya-eskrouchetov-174106.html?utm_source=vk&utm_medium=soc&utm_campaign=tsentrobank-vystupil-protiv-poetapnogo-ra

<https://www.restate.ru/material/centrobank-vystupil-protiv-poetapnogo-raskrytiya-eskrouchetov-1741..>

http://vk.com/wall-78076790_9710

Пост в ВКонтакте, Дольщики Москвы и Подмосковья, 8 027 подписчиков,
20.04.2021 15:39

СМ Индекс: 148, Лайки: 0, Репосты: 0, Комментарии: 0

Фонд дольщиков: застройщики 2,7 млн кв. м жилья в России могут обанкротиться

Застройщики, которые на данный момент строят около 2,7 млн кв. м жилья в России, находятся под угрозой банкротства, сообщил генеральный директор Фонда защиты прав дольщиков Константин Тимофеев.

«Основная задача - это предбанкротный мониторинг, чтобы не допустить появление пострадавших граждан дополнительно. У нас сегодня в зоне предбанкротного мониторинга 2 млн 700 тыс. кв. м недвижимости», - цитирует Тимофеева ТАСС.

По данным единой информационной системы жилищного строительства, в целом в России сейчас строится 92,6 млн кв. м многоквартирных домов.

По словам Тимофеева, есть высокая вероятность того, что застройщики в зоне риска станут банкротами. И угроза появления новых обманутых дольщиков сохранится в ближайшие 2-2,5 года, пока строительная отрасль полностью не перейдет на проектное финансирование, добавил глава фонда.

Он также рассказал, что регионы ежемесячно получают информацию о ситуации с проблемными объектами на своей территории. В целом субъекты РФ взяли на себя обязательства по восстановлению прав 67 тыс. обманутых дольщиков и разработали для этого дорожные карты, однако по результатам первого квартала 2021 года выполнение 70% дорожных карт было нарушено, отметил Тимофеев.

Напомним, с 1 июля 2019 года девелоперы обязаны продавать жилье в новостройках с использованием эскроу-счетов (кроме проектов, готовность которых превышает 30% и в которых продано более 10% квартир). Застройщик получает деньги покупателей только после сдачи дома в эксплуатацию. Строительство финансируется из собственных и заемных средств.

http://vk.com/wall-131391235_4893