

ОТЧЕТ НА ТЕМУ

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

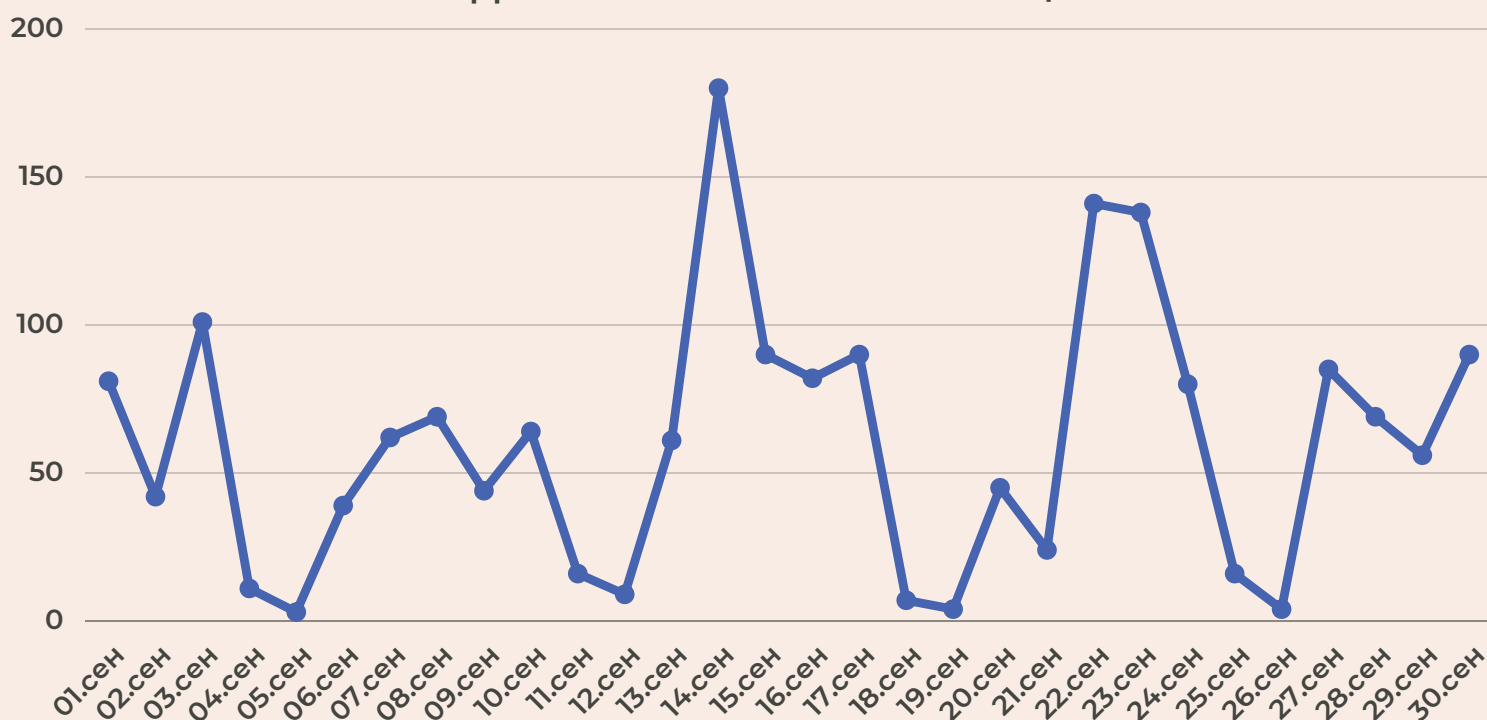
**АНАЛИЗ
ПУБЛИКАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ
ПОЛЕ В СЕНТЯБРЕ 2021 ГОДА**

АО «ИНТЕКО»

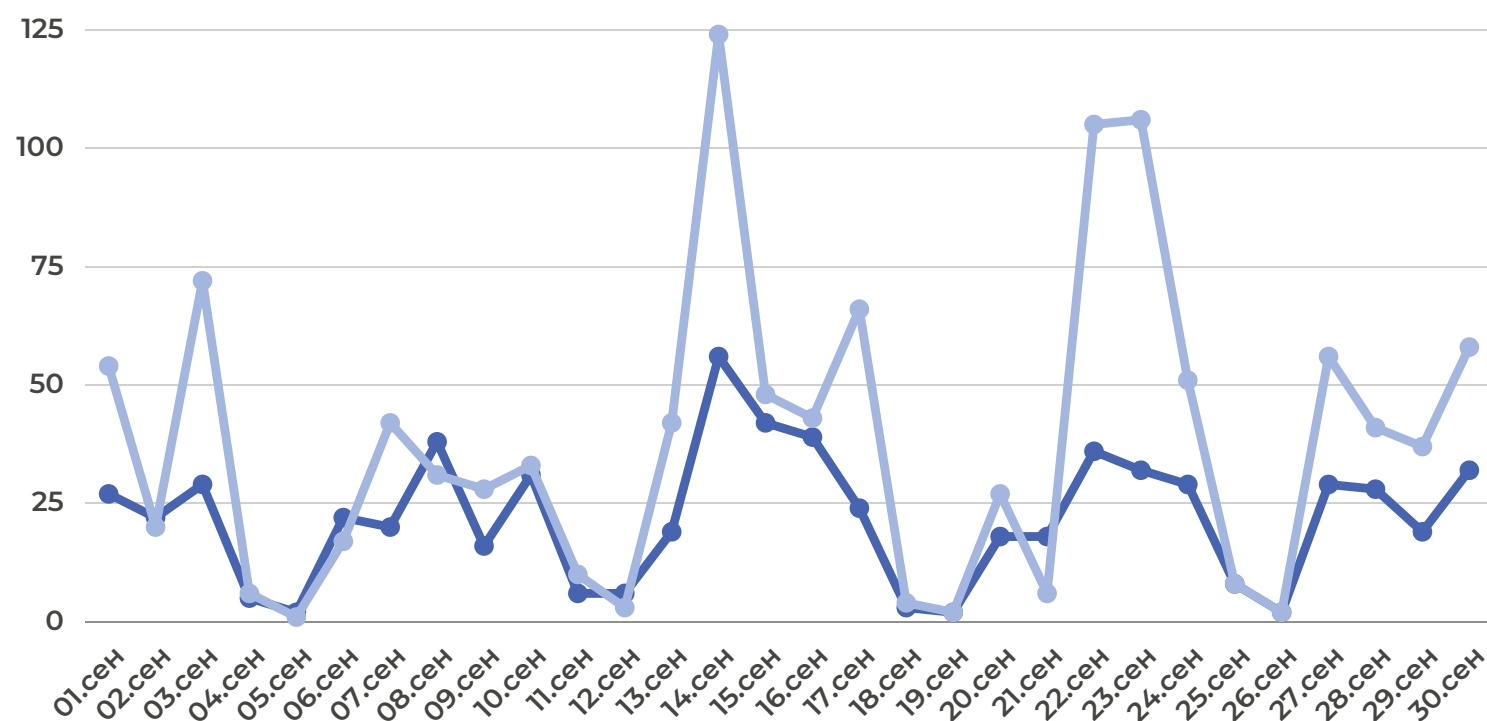
СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основные показатели публикаций в СМИ.....	2
2. Динамика количества сообщений.....	2
3. Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений.....	2
4. Структура сообщений по тональности.....	3
5. Наиболее активные регионы по количеству сообщений.....	3
6. Самые заметные информационные поводы.....	4
7. Основные комментарии представителей власти и бизнеса.....	6
8. Критические сообщения.....	10
9. Структура СМИ по уровню.....	12
10. Структура СМИ по категориям.....	12
11. Топ ТВ-сюжетов по заметности.....	13
12. Критические ТВ-сюжеты.....	15
13. Структура ТВ-сюжетов по уровню.....	16
14. Публикации в социальных сетях.....	16
15. Структура публикаций в соцсетях по тональности.....	17
16. Структура публикаций в соцсетях по площадкам.....	17
17. Самые заметные темы в соцсетях.....	18
18. Критические публикации в соцсетях.....	20
19. Полные тексты сообщений с самыми заметными информационными поводами и цитатами спикеров.....	22
20. Полные тексты упомянутых ТВ-сюжетов.....	57
21. Полные тексты упомянутых публикаций в социальных сетях.....	67

Динамика количества сообщений



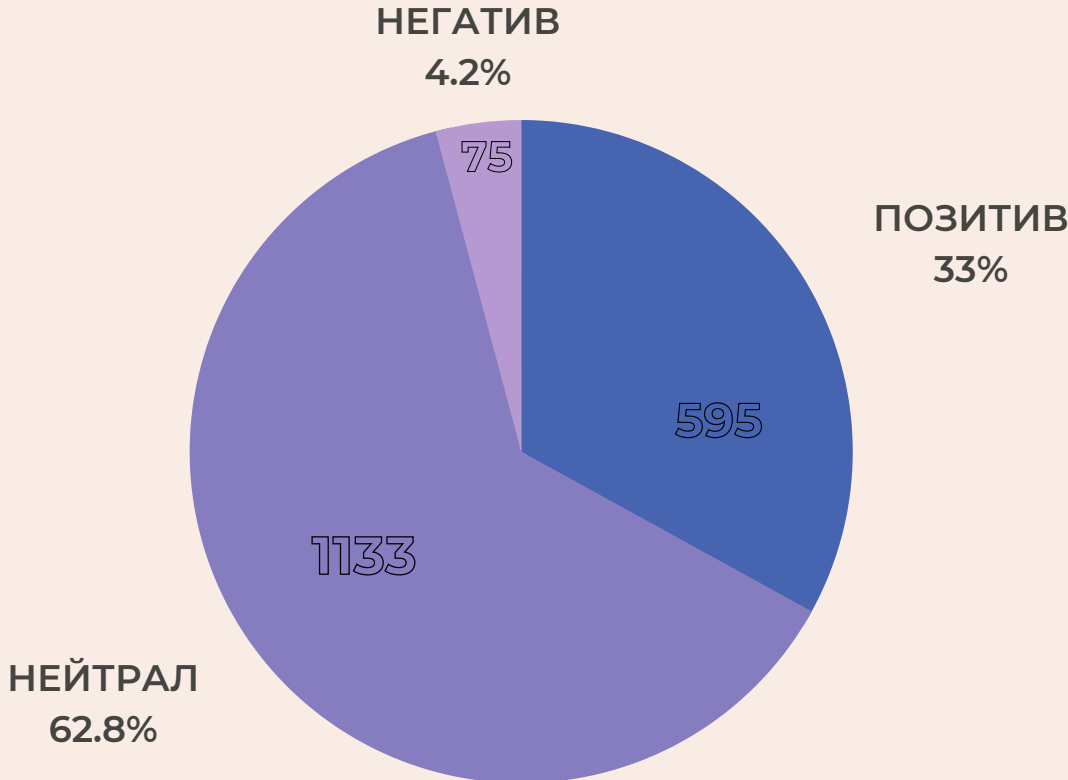
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



ОРИГИНАЛЬНЫЕ
СООБЩЕНИЯ – 731

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ
СООБЩЕНИЯ – 1202

СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема СМИ Количество сообщений

Счетная палата обозначила проблемы, которые могут помешать выполнению нацпроекта "Жилье и городская среда": одной из них является уход строительных организаций с рынка строительства жилья в связи с переходом на проектное финансирование

Российская газета

38

Количество счетов эскроу в России на 1 августа текущего года составило более 528 тысячи штук

ПРАЙМ

36

В Татарстане более 80% новостроек строится с привлечением эскроу

Республика Татарстан

34

Доля сделок с эскроу на рынке новостроек Москвы в июле впервые превысила 70%

ТАСС

27

Более 51 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов зарегистрировано за январь-июль в Москве

АГН Москва

27

В Татарстане на счетах эскроу размещено свыше 51 млрд рублей

Реальное время

24

На Ставрополье более 60 процентов застройщиков используют эскроу-счета

Сapost.media

24

На 1 августа куплено 785 квартир в домах в Томской области, возводимых по новым правилам долевого участия граждан в строительстве

РИА Томск

23

В Волгоградской области 52 дома площадью 103 тысячи кв. м построили с использованием счетов эскроу

Волга-Медиа

19

Москомстройинвест: почти 70% объектов недвижимости реализуется с привлечением денежных средств на эскроу-счета

АГН Москва

16

Удмуртия полностью ушла от прямого привлечения на стройку средств дольщиков, этот механизм заменен проектным финансированием банков

Официальный сайт Удмуртской Республики

15

Средства москвичей на счетах эскроу в Сбере превысили 456 млрд рублей

Индикаторы рынка недвижимости

14

ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата Спикер Кол-во сообщений Суммарный МедиаИндекс

Переход отрасли к проектному финансированию повышает надежность инвестирования в квадратные метры для населения

заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев

63

430

Если в строительстве по госконтрактам за задержку предусмотрены большие штрафы, то 60% застройщиков, работающих по эскроу-счетам, заинтересованы в их своевременном раскрытии. Отмена ряда строительных норм поможет значительно ускорить процесс строительства и при грамотном подходе к делу избежать дополнительных финансовых потерь

глава Национального объединения строителей
Антон Глушков

25

74

Хотим уже в эту осеннюю сессию внести закон об индивидуальном жилищном строительстве, в котором попробуем перейти на рельсы проектного финансирования

гендиректор ДОМ.РФ
Виталий Мутко

21

387

В Удмуртии строится 139 многоквартирных домов. Строительство 13-ти из них стартовало в августе. Общая площадь строящегося жилья составляет более 2 млн кв. м. При этом все дома возводятся по счетам эскроу либо за счет собственных средств застройщика

председатель правительства Удмуртии
Ярослав Семенов

21

35

Амурским компаниям, которые занимаются долевым строительством, из средств областного бюджета компенсируем часть процентов по кредитам. Новая мера поддержки будет способствовать развитию строительной отрасли региона, что для Приамурья очень важно. В дальнейшем планируем разработать дополнительные механизмы, которые помогут застройщикам в полном объеме обеспечить потребность амурчан в жилых помещениях путем увеличения объемов ввода жилья. Новая мера разработана как поддержка компаний при строительстве многоквартирных домов с использованием кредитных средств – проектного финансирования

губернатор Амурской области
Василий Орлов

19

237

Рост конкуренции свидетельствует об успешной адаптации рынка новостроек к новым правилам строительства, подразумевающим счета эскроу и проектное финансирование

заместитель руководителя Аналитического центра ДОМ.РФ
Никита Белоусов

19

279

Переход на систему проектного финансирования в России позволил ускорить сроки завершения девелоперских проектов на 30%

зампред Сбербанка
Анатолий Попов

15

76

Сбер планирует запустить "зеленое" проектное финансирование в жилищном строительстве до конца 2021 года

вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сергей Бессонов

13

184

На стоимость квадратного метра в новостройках теперь влияет еще и переход застройщиков на эскроу-счета и проектное финансирование. Это изменило всю парадигму ценообразования и процесса реализации. На первичном рынке старой Москвы доля предложения по эскроу составляет 69,9% площади, в Новой Москве - 73,7%. За год доля в старой Москве выросла на 28,2% при росте предложения на 58,8%. В Новой Москве - на 32,4% при росте предложения в 2,1 раза. Переход на эскроу-счета является обязательным для всех застройщиков

генеральный директор московского агентства недвижимости
Наталия Кузнецова

6

112

Более 60% проектов сейчас, если считать от площади жилья в предложении, реализуются через счета эскроу. У девелоперов теперь есть обязательства перед банками, а подготовка к выводу проектов на рынок занимает более длительное время. Мы видим, что, несмотря на активизацию застройщиков по выводу на рынок жилья, в первом полугодии объем предложения не восстановился до значений перед эпидемией

руководитель консалтингового центра "Петербургская
недвижимость" (Setl Group) Ольга Трошева

5

62

Застройщики начали активно скупать земельные участки, в том числе и потому что "распробовали" механизм проектного финансирования, который оказался достаточно комфортным

президент "Леноблсоюзстроя"
Руслан Юсупов

2

21

С переходом на продажи через счета эскроу разница в стоимости жилья на этапе котлована и ввода, которая раньше была ощутима, сократилась

начальник управления продуктового менеджмента и
маркетинговых исследований "Главстрой Санкт-Петербург"
Дмитрий Ефремов

2

16

У застройщиков сейчас нет потребности продавать квартиры по низкой цене в ЖК, обеспеченных проектным финансированием. А это - 90% новых проектов на рынке. В связи с этим, и разница между начальной ценой продажи и ценой в конце строительства может быть не такой большой, как несколько лет назад

директор департамента недвижимости Группы ЦДС
Сергей Терентьев

2

15

Наличие эскроу-счетов гарантирует безопасность сделок. Тренд, который существовал в виде обманутых дольщиков, уже позади. Мы благополучно с ним справляемся и контролируем достаточно жестко безопасность сделок с недвижимостью, в том числе и застройщиков

руководитель регионального операционного офиса Пермский
АО "Банк Дом.РФ" Анастасия Фадеева

2

7

КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

Цитата Спикер Кол-во сообщений Суммарный МедиаИндекс

Количество строительных компаний сократилось на 19%, свыше 700 компаний ушло с рынка, на это повлияла как пандемия, так и переход на эскроу-счета

аудитор Счетной палаты
Наталья Трунова

14

136

Совершенно неожиданно многие смогли себе позволить приобрести жилье любой площади, в любом сегменте. Как результат, объем выданных кредитов на первичном рынке в 2020 году вырос на 42 процента. Это и спровоцировало рост цен. Второй фактор связан с сокращением объема предложения в городах-курортах Черного моря после введения эскроу-счетов и моратория на строительство

гендиректор консалтинговой компании Mason
Илья Володько

13

212

Себестоимость возведения объектов в Крыму повышается из-за удорожания стройматериалов и перехода на проектное финансирование

руководитель направления первичной недвижимости сервиса
"Авито Недвижимость" Дмитрий Алексеев

13

69

В тех домах, которые достраиваются сейчас, практически все квартиры уже раскуплены. А на строительство новых девелоперам выдают все меньше разрешений. К тому же, до сих пор довольно остро стоит вопрос с участками для возведения жилья. Ситуацию осложняют еще и дополнительные траты застройщиков - введение проектного финансирования и эскроу-счетов, а также катастрофический рост цен на стройматериалы. Эти же причины не дадут девелоперам снизить цены на квартиры в новостройках, поэтому их падения точно ждать не приходится

президент Союза риэлторов Барнаула и Алтая, директор
компании "СтатусЪ" Лариса Мельситова

11

93

С переходом на эскроу-счета значительно увеличилась финансовая нагрузка на проект. Смена вида разрешенного использования также поднимает себестоимость строительства в разы, а соответственно снижает маржу. Сейчас по Москве она составляет от 10% до 20%

генеральный директор девелоперской компании
Алексей Перлин

7

87

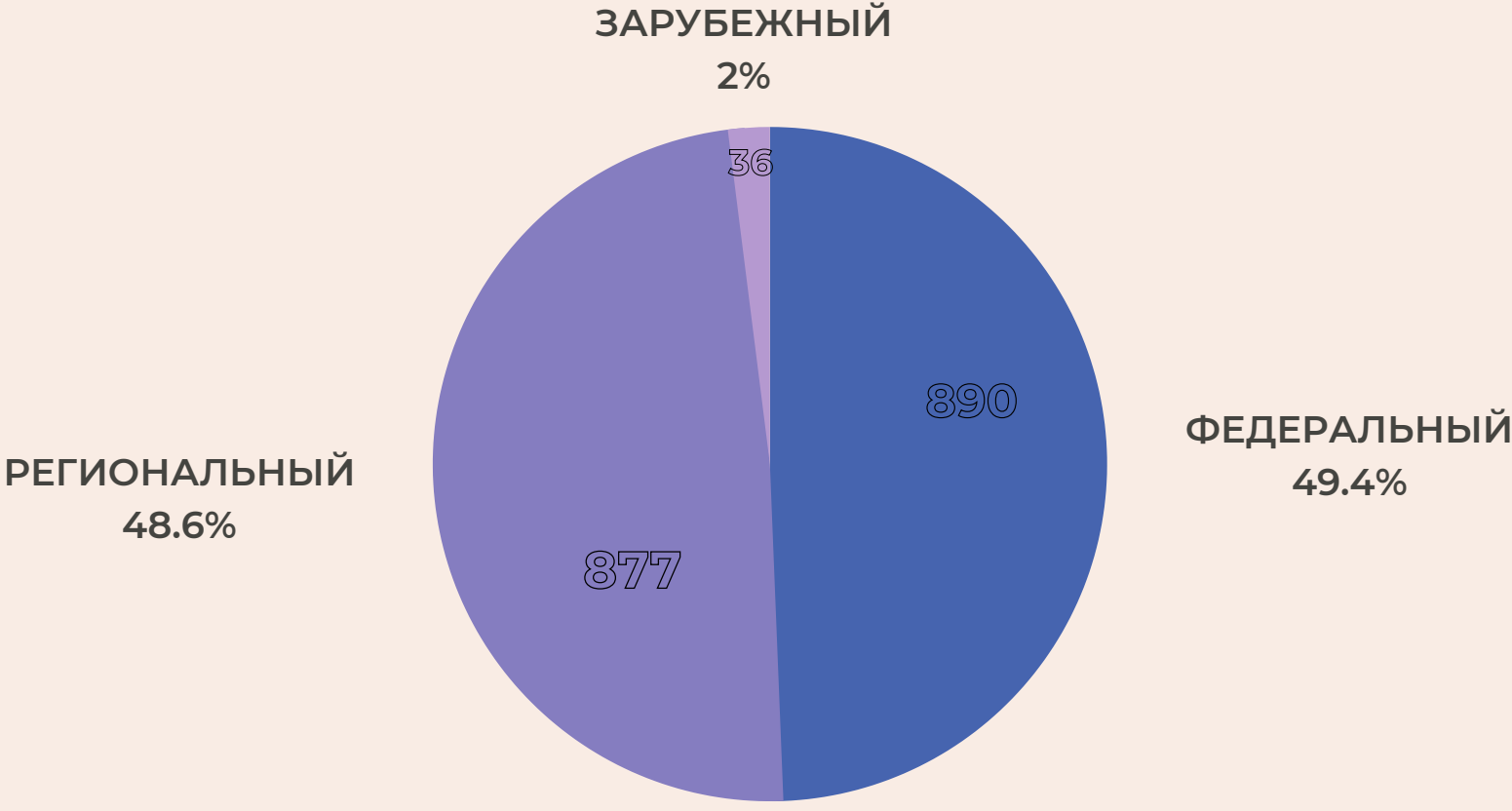
Переход застройщиков на систему эскроу-счетов вынуждает их выводить новостройки по более высоким стартовым ценам и не предусматривает больших дисконтов, которыми активно пользовались ранее. Вслед за новостройками растет цена элитного квадратного метра на вторичном рынке. Свою роль сыграли и валютные колебания прошлого года, что также отразилось на повышении цен

управляющий партнер Savills в России
Дмитрий Халин

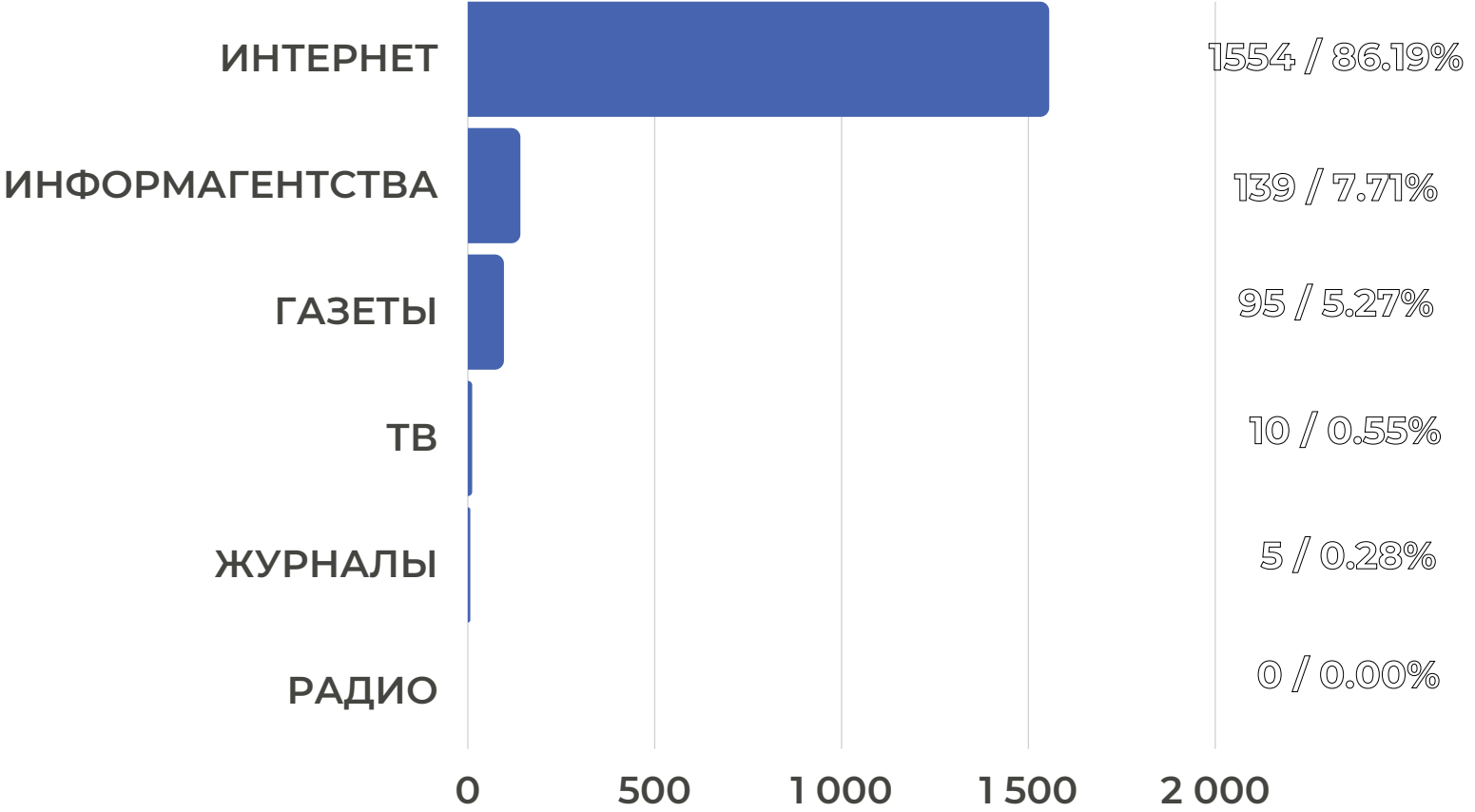
1

2

СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ



СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ



ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

Тема СМИ Количество ТВ-сюжетов

«Сергей Шаль: «В этом году южноуральцы активно строят индивидуальное жилье». эскроу-счета создавались в первую очередь для того, чтобы обезопасить дольщиков. Сегодня 154 дома в регионе строятся с привлечением средств дольщиков, и 94 процента (146 домов) из них возводят по эскроу-счетам. Дольщик отдает деньги не строительным компаниям, а в банк, где они аккумулируются. А банк, в свою очередь, предоставляет кредит застройщику

Телекомпания ОТВ

1

«Типовой проект позволит получить льготный кредит для строительства дома». Типовые дома снимут одно из препятствий для развития ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Сейчас проектное финансирование в ИЖС не работает, на ипотечное кредитование этого сегмента приходится всего 2% ипотек, рассказал гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко. Типовые проекты позволяют внедрить и проектное финансирование в ИЖС – житель, заказавший строительство дома, не будет рисковать деньгами

Братская Студия Телевидения

1

«Василий Орлов: Амурским застройщикам возместят часть процентов по займам». амурским компаниям, осуществляющим возведение домов с привлечением дольщиков, из областного бюджета компенсируют часть процентов по кредитам. Новая мера поддержит компании, использующие при строительстве многоквартирных домов кредитные средства - проектное финансирование. Она доступна тем, у кого уже есть действующие разрешения на возведение последующих объектов, а также имеется подтверждение финансовой устойчивости организации

ГТРК Амур

1

«Костромичи бьют рекорды покупок жилья на этапе строительства». Объем средств костромичей на эскроу-счетах за год вырос в 10 раз и составил более 1,8 млрд рублей. Около 500 счетов раскрыты: объекты сданы, застройщикам перечислено порядка 1,3 млрд рублей

ГТРК Кострома

1

«Долевое строительство. Как это работает на Ставрополье?». На данный момент в крае 57 застройщиков реализуют 109 проектов долевого строительства. Это 1,7 миллиона квадратных метров. По 66 проектам - с привлечением денежных средств граждан через счета эскроу

ГТРК Ставрополье

1

«Томичи стали в 2 раза чаще использовать эскроу-счета при покупке квартир». на 1 августа куплено 785 квартир в домах в Томской области, возводимых по новым правилам долевого участия граждан в строительстве. Это вдвое больше, чем на начало года. Деньги будущих владельцев квартир - более 2,5 млрд рублей - будут храниться на специальных счетах в банках до завершения строительства

ГТРК Томск

1

КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Тема СМИ Количество ТВ-сюжетов

«Стоимость недвижимости в регионе растет как на дрожжах. Почему цены на квартиры "кусаются"». Еще одна причина - недостаток рабочей силы. Здесь внесла свои коррективы пандемия. Соотечественники не готовы работать за те деньги, которые платили жителям ближнего зарубежья. Повлияли и эскроу-счета. Застройщики возводят недвижимость на кредитные деньги, и тот процент, который они платят банку, тоже закладывают в стоимость квартиры

ГТРК Иркутск

1

«Самарские эксперты в День финансиста сообщили о пробуксовке льготной ипотеки в России». В последнее время на стоимость новых квартир оказывало влияние изменение системы финансирования строительства жилья, связанное с введением эскроу-счетов и некоторое сокращение предложения, но сейчас этот фактор практически исчерпан. Через некоторое время пройдет и фактор роста цен на стройматериалы

ТРК Терра

1



РЕГИОНАЛЬНЫЙ
100%

ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

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

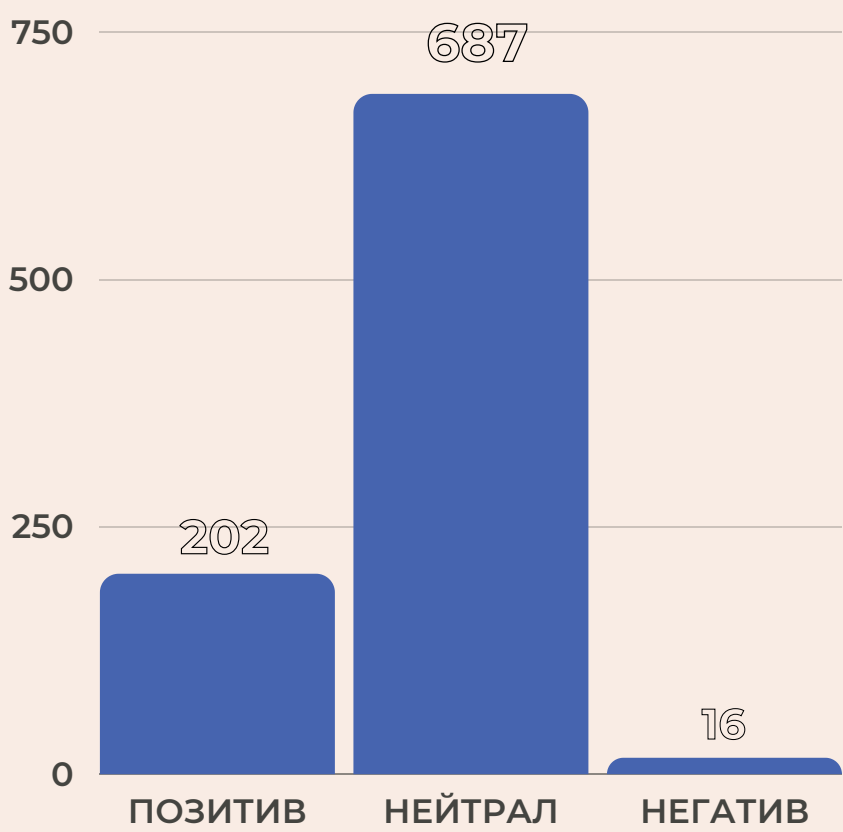
**ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО
ПУБЛИКАЦИЙ**

905

СМ ИНДЕКС

16 403

СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ПЛОЩАДКАМ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Соцсеть

СМ Индекс

Сегодня для приобретения квартир применяется система проектного финансирования. Средства покупателя направляются на эскроу-счёт, и строительная компания может воспользоваться ими после сдачи объекта в эксплуатацию (федеральный закон от 27.06.2019 г. № 151-ФЗ)

ВКонтакте

456

"Мы хотим уже в осеннюю сессию внести в Госдуму федеральный законопроект об ИЖС, в котором попробуем перейти уже на рельсы такого проектного финансирования, когда человек возьмёт ипотечный кредит, разместить его на эскроу-счете, а сертифицированному застройщику — не важно маленькому или большому — мы откроем проектное финансирование. А после завершения дома раскроем эскроу. Попытка сейчас такая есть. Это очень важная инициатива", — сказал гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко

ВКонтакте

427

Тюменская область находится в лидерах по переходу на новые правила строительства, когда деньги дольщиков хранятся на специальных эскроу-счетах до тех пор, пока застройщик не передаст ключи

Одноклассники

353

Верящих в подорожание метра больше всего было весной 2019 года (40,4%) – незадолго до вступления в силу поправок о переходе на продажи через эскроу-счета, когда застройщики говорили о неминуемом росте цен на новостройки

ВКонтакте

344

«В условиях волатильности курса национальной валюты население все чаще рассматривает жилье как средство сбережения средств. Кроме того, переход отрасли к проектному финансированию повышает надежность инвестирования в квадратные метры для населения. Так что девелоперы с уверенностью смотрят в будущее», – пояснил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарёв

ВКонтакте

239

КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Соцсеть

СМ Индекс

В Северной же столице с начала года ввели уже около 2 млн кв. м жилья. Бетонные улы продолжают облеплять город по кругу на фоне доступной ипотеки и увеличения доступности проектного финансирования. Застройщики ударными темпами продают, возводят, сдают высотки, экономя на инфраструктуре

ВКонтакте

256

Себестоимость жилья в России складывается из целого ряда составляющих, в том числе платы за строительно-монтажные работы и земельный участок, за подведение к дому инженерных сетей, расходов на изыскательные и проектные работы, благоустройство, издержек застройщиков из-за перехода на эскроу-счета

ВКонтакте

233

Не все застройщики терпят проектное финансирование. Пошел третий год реформы долевого строительства. Застройщики открыто не ропщут, но и особого восторга не высказывают. А сами тихой сапой ищут альтернативные варианты финансирования, чтобы не зависеть от банков и самостоятельно принимать решения по ценообразованию реализуемых объектов

ВКонтакте

217

В Нижнем Новгороде спрос на жилье превышает предложение, из-за чего цены начинают расти. Подобная тенденция стала заметна еще в 2017 году, когда для безопасности дольщиков были введены эскроу-счета, а строительные компании начали работать с проектным финансированием. Из-за этого у банков, которые предоставляют средства на строительство, значительно выросли требования к застройщикам. Кроме того, увеличились девелоперские издержки бизнеса. Под давлением ситуации некоторым компаниям пришлось уйти с рынка, а крупные застройщики, осваиваясь, замедлили вывод новых строительных проектов

ВКонтакте

198

Повышение ключевой ставки ЦБ – что будет? Но первичку повышение цен тоже не обойдет стороной, ведь новые объекты с участием проектного финансирования будут выходить с новыми условиями по кредиту для застройщиков

Instagram

190

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ СООБЩЕНИЙ С САМЫМИ ЗАМЕТНЫМИ ИНФОРМАЦИОННЫМИ ПОВОДАМИ И ЦИТАТАМИ СПИКЕРОВ

Lenta.Ru, Москва, 5 августа 2021

Названы регионы-лидеры по безопасным сделкам с жильем

Автор: Ташевская Нина

Аудитор Счетной палаты Наталья Трунова - о росте цен на недвижимость и расселении аварийного жилья

Почему льготная ипотека снижает доступность жилья для тех, кому оно необходимо, и как решить проблемы инфраструктуры ЖКХ - в интервью "Известиям" на полях Восточного экономического форума рассказала аудитор Счетной палаты Наталья Трунова.

- ФАС сейчас проводит проверку строительных компаний, производителей стройматериалов. Есть ли какие-то предварительные результаты? Как это отразилось на стоимости жилья?

- Пока результатов проверки ФАС мы не знаем, ждем ее тоже. Хотя, я думаю, будет сложно выявить те факторы, которые повлекли за собой стремительное изменение цен - все идет как снежный ком за ценами на металл, которые начали расти еще в прошлом году.

Прежде всего в связи с конъюнктурой мировых рынков весь строительный рынок отреагировал повышением. Здесь ФАС, конечно же, ищет некий сговор, но это реакция рынка на повышение стоимости одного из товаров. Часто говорят, что это был ажиотажный спрос со стороны строительных организаций, но если мы посмотрим на то, как у нас происходит динамика строительства, то увидим, что она находится в запланированных параметрах. Если берем социальные объекты, они тоже были все известны, этот фактор нельзя рассматривать как стимулирующий.

При этом для строительного рынка, особенно для бюджетных строек, которые не имеют никакого люфта для увеличения цены, это большой шок. По оценке Минстроя и строительных ассоциаций, стоимость по социальным объектам увеличилась на пять и более процентов. Сейчас Минстроем приняты меры - контракты свыше миллиона и заключенные до 1 июля могут претендовать на увеличение стоимости при определенных условиях. И это, с нашей точки зрения, должно спасти бюджетные стройки.

Что касается строительства жилья, тут тоже не надо забывать, что если мы берем многоэтажное строительство, то практически все компании имеют свои строительные мощности. Поэтому на отдельные материалы стоимость выше, но сильно на цене жилья, с нашей точки зрения, это не скажется.

- Как ранее сообщала Счетная палата, существенный рост себестоимости жилья может привести либо к остановке строительства, либо к увеличению количества обманутых дольщиков. Видите ли вы какие-то риски и сколько строительных компаний на данный момент испытывают трудности? Каким образом эту проблему можно решить?

- Вы знаете, что "Дом.РФ" ведет постоянный мониторинг проблемных объектов, именно в жилищном строительстве. Если брать тенденцию по сравнению с февралем, на начало августа существенного увеличения нет. Если на 1 февраля у нас было 2883 объекта, сейчас 2892. Это несущественное увеличение. Здесь нельзя сказать, что ситуация какая-то серьезная и у нас как снежный ком растут эти объекты.

Что касается низкомаржинальных проектов, вы видите, что правительством тоже приняты меры по их поддержке, выделены средства в районе 6 млрд рублей. Но в этом году всего две заявки: из Владимирской и Саратовской областей. Тут надо понимать, что это компании небольшие, региональные, которые могут не знать об этой поддержке, хотя региональные органы власти информируют всех и стараются донести эту возможность, и не всегда могут оформить документы. Это как в свое время была проблема с моногородами. Фонд долгое время вел системную работу, чтобы просто людей сориентировать, обучить, помочь оформить эти заявки и получить финансирование. Здесь надо быть более активным местным институтом развития, которые могут взять на себя консультационную функцию и быть проводниками между федеральными институтами развития и бизнесом.

Количество строительных компаний сократилось на 19%, свыше 700 компаний ушло с рынка, на это повлияла как пандемия, так и переход на эскроу-счета. Региональные компании работают не только со строительством жилья, но и со строительством инфраструктурных объектов, постоянно ужесточаются правила 44 ОФЗ, очень много объектов строятся без аванса, и еще есть целый комплекс факторов, которые влияют на процесс сокращения числа строительных компаний. Но, как я уже сказала, количество проблемных объектов не растет стремительно, и будем надеяться, что эта тенденция сохранится.

- Недавно сообщалось о том, что на Дальнем Востоке недостаточно эффективно выполняется программа расселения аварийного жилья. С чем это связано?

- Да, этот вопрос будет находиться на постоянном контроле в связи с поручением, которое получила Счетная палата. Это связано переселением из так называемого временного фонда, в котором жили геологи, приехавшие осваивать северные территории. К сожалению, у нас есть семь регионов, в которых этот фонд сохраняется, и проблема решается медленными темпами. Это Бурятия, Саха, Забайкальский край, Красноярский край, Амурская область, Тюменская область, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий АО. Это все регионы, в которых в советское время было передовое освоение - временные конструкции строились, и никто не предполагал, что в них люди будут продолжать жить на постоянной основе.

Если мы берем конец 2017 года, у нас расселению подлежало около 32 тыс. человек, сейчас - 2,5 тыс. семей. По оценке субъектов, на данный момент в аварийном жилье проживает 20 тыс. семей, в 2020-м, к сожалению, была переселена 71 семья. Это крайне низкие темпы, их надо наращивать.

- Недавно премьер-министр Михаил Мишустин объявил о выделении 20 млрд рублей на расселение, президент чуть позже объявил о новой программе на 45 млрд рублей. Как вы считаете, достаточно ли этого, удастся ли с помощью этих средств нарастить темпы переселения?

- Сегодня в стране насчитывается 100 тыс. аварийных домов, это 20,3 млн кв. м, 1 399 000 человек. Сейчас в программу расселения включено 45%, это то, что будет в ближайшее время решено. Для остальной части разработано предложение по реализации новой программы расселения, надеемся, что она будет реализована.

Сейчас приняты не только эти меры, но принимается разного рода законодательная база, которая позволяет использовать разные механизмы. Например, комплексное развитие территорий, которое предполагает реализацию и использование данных средств, но и также заемных средств. Когда целые территории, занятые ветхим аварийным жильем или выполняющие не свойственные определенным частям города функции, могут быть подвергнуты редевелопменту и у вас появляется новый квартал. Проблема все равно будет нарастать, у нас очень устаревший жилищный фонд, но самые острые вопросы будут сняты.

- Как повлияло на рынок введение программ льготной ипотеки, стало ли жилье на самом деле более доступным?

- Наши коллеги из департамента, который занимается банковским сектором, проводили такую проверку вместе с нами, анализировалась льготная ипотека, семейная ипотека, дальневосточная и сельская. Если брать весь объем ипотечных кредитов, с применением этих четырех типов ипотеки было выдано 30%, это достаточно большое количество.

Мы можем с уверенностью сказать, что этот механизм был достаточно эффективным. Что нас смущает и почему мы дали рекомендации более точно подходить к продолжению всех этих льготных программ? Прежде всего это цены. При наличии всех этих льготных программ показатель доступности жилья не улучшается. С одной стороны, мы стимулировали рынок, с другой - даже в каком-то смысле снизили доступность собственного жилья для граждан.

Мы увидим через некоторое время региональные перекосы. В течение последних трех лет, с тех пор как были запущены национальные проекты, мы ведем мониторинг национального проекта "Жилье и городская среда". И в этом году тоже обязательно проанализируем региональный разрез того, как повлияла льготная ипотека на покупку жилья в отдельных регионах. Гипотеза, которую мы проверяем: льготная ипотека повлияла на увлечение покупки жилья в некоторых регионах. Это, понятно, наша крупнейшая агломерация - Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Калининградская область и наш юг России.

В целом в этом нет ничего плохого, но мы понимаем, что стимулируем дальнейшие миграционные потоки, что люди инвестируют не только в жилье, а скорее в потенциал своего будущего. Поэтому было еще одно предложение: чтобы льготной ипотекой можно было воспользоваться один раз. Это связано с третьим фактором - у нас пользуются льготной ипотекой не те, кому она жизненно необходима. Это возможность вложить хоть куда-то свои средства. В этом смысле мы провоцируем еще и перекося за счет снижения доступности: у одних граждан появляется большой имущественный фонд, который в какой-то момент выплеснется на рынок в виде арендного жилья, а для тех категорий граждан, которым улучшение жилищных условий жизненно необходимо, мы снижаем доступность. Вот эти риски мы будем смотреть и тоже будем отдельные рекомендации по этому поводу формулировать.

- Давайте поговорим о ЖКХ. В каком состоянии сейчас находится инфраструктура ЖКХ в регионах, как решить проблему недофинансированности этой отрасли?

- Вопрос этот всегда очень сложный. Официальные данные говорят, что общая изношенность коммунальных сетей в стране в районе 60%. С нашей точки зрения, главная проблема - водоотведение и канализация. В отличие от теплосетей эти системы очень долго окупаются, так как там тариф совсем небольшой. И ситуация по регионам очень разная. Например, есть регионы, у которых износ превышает 80% и более. Связано это со сложным финансовым состоянием. Как мы помним, ЖКХ - это прерогатива местных властей. Если у нас регионы практически все дотационные, то местное самоуправление в глубоком бюджетном кризисе. Кроме ряда крупных городов, но и там все непросто. Потому что системы формировались как централизованные, с другим уровнем застройки.

Строительство жилья в 1990-е и 2000-е, высотное прежде всего, спровоцировало очень высокую нагрузку на сети. Сейчас производить замену сетей не всегда просто по сравнению с тем, что было до этой точечной застройки.

Что касается того, как действовать... Мы знаем, что за границей используются методы межгосударственного партнерства, у нас они тоже используются при формировании ЖКХ, но не всегда они эффективны. Если за рубежом это всегда консенсус между местными самоуправлениями и жителями, это все прозрачно - если тариф повышается, то он затем действительно снижается, - то мы знаем, что у нас практически даже диалог такой невозможен. И недоверие граждан очень высоко, в местном самоуправлении часто сменяются руководители, в связи с этим граждане не готовы заключать какие-то сделки. Поэтому здесь, безусловно, должно быть привлечение частного капитала, но очень ограниченный у нас потенциал к этому. Хотя средние и крупные города могут использовать этот механизм.

<https://iz.ru/1216151/izvestiia/kolichestvo-problemnykh-obektov-ne-rastet-stremitelno>

ПРАЙМ, Москва, 1 сентября 2021

Объем одобренных российскими банками кредитов застройщикам достиг 4,5 триллиона рублей

МОСКВА, 1 сен - ПРАЙМ. Объем одобренных российскими банками кредитов застройщикам по итогам июля вырос на 7,4% и составил 4,5 триллиона рублей, говорится в сообщении ЦБ.

"Общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составляет 4,46 триллиона рублей", - сказано в сообщении. Сумма текущей задолженности выросла за месяц на 19,6% - до 1,85 триллиона рублей.

Количество счетов эскроу на 1 августа текущего года составило более 528 тысячи штук. Общий объем средств, размещенных участниками долевого строительства на них, по итогам июля превысил 2,4 триллиона рублей, увеличившись за месяц на 9%.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с 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.

<https://1prime.ru/banks/20210901/834574388.html>

ПРАЙМ, Москва, 1 сентября 2021

В России перестали носить обязательный характер четыре тысячи строительных норм

МОСКВА, 1 сен - ПРАЙМ. В России с 1 сентября перестали носить обязательный характер 4 тысячи строительных норм.

Соответствующее распоряжение в июне подписал президент России Владимир Путин на Петербургском международном экономическом форуме.

Работа по сокращению обязательных норм в строительстве началась в мае 2020 года, когда Путин заявил о необходимости изменений строительных норм и правил, а также решения вопроса ценообразования в строительной сфере и поручил правительству сократить количество обязательных требований в строительстве. В июле 2020 года правительство РФ подписало постановление, согласно которому порядка трети ГОСТов, СНиПов и других обязательных требований в сфере строительства становятся рекомендательными. В феврале текущего года Минстрой предложил правительству сократить количество обязательных пунктов и правил еще на 3,8 тысячи.

В мае премьер-министр Михаил Мишустин анонсировал, что в новой редакции сокращений будут сняты ограничения на применение новых эффективных материалов и конструкций, а также отменены все дублирующие и избыточные нормы, включая декларативные и рекомендательные положения.

Отмена избыточных строительных норм в России позволит девелоперам ускорить реализацию проектов на 35%, что даст возможность быстрее раскрывать эскроу-счета, полагают опрошенные РИА Недвижимость эксперты.

Генеральный директор рейтингового агентства строительного комплекса Николай Алексеенко отмечает, что отмененные нормы порой носили абсурдный характер и значительно тормозили стройку. "В итоге остались только те нормы, которые точно влияют на безопасность эксплуатации зданий. Все это позволит сократить сроки реализации проектов на 30-35%", - считает он.

Глава Национального объединения строителей Антон Глушков в свою очередь сказал, что сокращение количества строительных норм позволит повысить ответственность организаций отрасли перед заказчиком.

"Если в строительстве по госконтрактам за задержку предусмотрены большие штрафы, то 60% застройщиков, работающих по эскроу-счетам, заинтересованы в их своевременном раскрытии. Отмена ряда строительных норм поможет значительно ускорить процесс строительства и при грамотном подходе к делу избежать дополнительных финансовых потерь", - подчеркнул Глушков.

<https://1prime.ru/macroeconomics/20210901/834568157.html>

Инвесторы охладели к покупке квартир в Петербурге

В Петербурге сокращается спрос на жилую недвижимость, приобретаемую для последующей перепродажи. По оценкам девелоперов, доля инвестиционных сделок сейчас не превышает 15%, хотя еще недавно она достигала 25%. Смену тренда эксперты и участники рынка объясняют рядом обстоятельств. Главные из них - повышение порога входа на рынок, замедление темпов роста цен на квартиры и переход строительной отрасли на проектное финансирование, что резко снизило рентабельность спекулятивных сделок с жильем.

Стимул для инвестора

Объем жилья, приобретаемого для перепродажи, в Петербурге стабильно рос в течение последних нескольких лет, о чем свидетельствует значительная доля переуступок в структуре сделок с недвижимостью на первичном рынке.

По данным директора департамента жилой недвижимости Colliers Елизаветы Конвей, в 2017-18 годах она была на уровне 7-11%, в 2019-2021 годах - составила 15-18%. "С одной стороны, увеличение этого показателя связано с техническим выкупом квартир девелоперами в начале 2019 года. Часть проектов с тех пор продается от девелоперов по переуступке. В то же время, количество переуступок от физических лиц увеличилось на 35% в 2020 году по сравнению с 2019 годом", - отметила Елизавета Конвей.

Одним из стимулов увеличения числа инвестиционных сделок стала льготная ипотека, полагают участники рынка - в период ее действия доля таких сделок в Петербурге достигала 20-25%. Однако вместе с фактическим сворачиванием программы господдержки ипотеки в Петербурге доля инвесторов резко сократилась. Сейчас в среднем по рынку она не превышает 15%, отмечает коммерческий директор ГК "ПСК" Сергей Софронов.

На отдельных объектах падение было даже более существенным. В Colliers приводят данные на примере жилого комплекса бизнес-класса на Выборгской стороне. Год назад доля инвестиционных покупок на этом объекте доходила до 63%. К августу 2021 года она сократилась до 25%.

www.adv.rbc.ru

Порог стал выше

Впрочем, льготная ипотека, как отмечают эксперты, оказала неоднозначное влияние на привлекательность жилья для инвесторов. С одной стороны, она увеличила спрос на квартиры, с другой - вызвала рост цен, который резко повысил порог входа на рынок. По данным "Авито Недвижимость", в Петербурге к началу сентября 2021 года относительно значений 2020 года средняя стоимость квартиры в новом доме выросла в 1,6 раза.

"Бюджет инвестиционных сделок сегодня начинается от 3,7 млн. Годом ранее порог входа был от 2,5 млн. руб.", - сообщила руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" (SetI Group) Ольга Трошева.

По оценкам "Единого Центра Инвестиций" (специализируется на сделках по переуступкам) в 2020 году средний чек инвестиционной сделки составлял 4-6 млн. руб. К сегодняшнему дню он вырос до 6-8 млн. руб. (данные по жилью эконом и комфорт класса).

По данным компании "Главстрой Санкт-Петербург", на рынке частных рантье преобладает спрос на однокомнатное жилье - на него приходится почти половина сделок. "В бизнес-классе и выше инвестиционные покупки, как правило, в пределах 8-14 млн руб. В элитной недвижимости вообще нет понятия средней стоимости сделок", - отмечает Сергей Софронов.

Доходность стала ниже

Увеличение порога входа на рынок в 2021 году привело к снижению доходности сделок. "Ранее доходность могла достигать до 20% годовых, сейчас она в среднем составляет около 12% годовых", - говорит Ольга Трошева, подчеркивая, что это по-прежнему значительно выше доходности банковских вкладов.

По мнению начальника управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований "Главстрой Санкт-Петербург" Дмитрия Ефремова, рост инвестиционных сделок уже достиг своего пика и в ближайшее время доля инвесторов начнет снижаться. "Этому способствует рост ключевой ставки, а также планомерная работа финансовых институтов по возвращению инвесторов в банковский сектор. С переходом на продажи через счета эскроу разница в стоимости жилья на этапе котлована и ввода, которая раньше была ощутима, сократилась", - подчеркивает он.

"У застройщиков сейчас нет потребности продавать квартиры по низкой цене в ЖК, обеспеченных проектным финансированием. А это - 90% новых проектов на рынке. В связи с этим, и разница между начальной ценой продажи и ценой в конце строительства может быть не такой большой, как несколько лет назад", - поясняет директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев.

Дальнейшие последствия

Интерес к инвестиционным покупкам будет сокращаться и дальше, уверен Сергей Софронов. Это будет происходить в том числе и за счет оттока покупателей, приобретающих жилье как долгосрочный инвестиционный инструмент. "Во-первых, динамика удорожания "квадрата" не коррелирует с динамикой стоимости аренды жилья. Во-вторых, ипотека стала дороже - в Петербурге льготной программой при покупке действительно привлекательных объектов пользоваться можно, если значительно увеличивать первоначальный взнос. Далекое не у всех есть такая возможность", - подчеркивает он.

"Если говорить о спекулятивном спросе, целью которого является покупка на начальном этапе строительства и перепродажа перед вводом объекта в эксплуатацию, то эта категория инвесторов сейчас смотрит, как дальше будет развиваться рынок недвижимости, и пока занимает выжидательную позицию", - констатирует Сергей Терентьев.

Впрочем, по его мнению, с рынка в основном уходят инвесторы, нацеленные на краткосрочный результат. Однако жилье как инвестиционный актив будет сохранять свою ценность. "В ближайшее время на смену классическим спекулятивным инвесторам придут инвесторы, нацеленные на сохранение своих сбережений, покупающие квартиру, чтобы передать этот актив детям", - считает эксперт. В долгосрочной перспективе недвижимость не подешевеет, уверен эксперт.

https://www.rbc.ru/spb_sz/09/09/2021/6139c21b9a7947cf1aa5c4a2

В Волгоградской области все больше многоэтажек строят по эскроу счетам

Новый механизм финансирования строительства позволяет значительно снизить риски для дольщиков, так как в случае расторжения договора деньги возвратят покупателю.

Волгоградская область, 8 сентября / "Волга-Медиа.ру" /.

По информации облстроя, 52 дома площадью 103 тысячи кв.м. построили в регионе с использованием счетов эскроу - новый механизм активно внедряют в рамках нацпроекта "Жилье и городская среда". На систему проектного финансирования в волгоградской области перешли уже 20 застройщиков. В настоящее время строится 55 МКД общей площадью более 281 тысяч кв.м.

Отметим, в области используют все возможности для восстановления прав обманутых дольщиков. Разработан и используется целый ряд методик, в том числе на законодательном уровне. С 2014 года удалось достроить 90 проблемных объектов, а 8375 семей получили свои квартиры. Реализацию работ по защите прав дольщиков губернатор Андрей Бочаров держит на особом контроле.

Благодаря системной работе и комплексу мер поддержки в сфере строительства, а также участию в нацпроекте "Жилье и городская среда", в регионе увеличивается показатель по вводу новостроек. В 2020 году ввели в эксплуатацию 771 тысяч кв.м., а за первые семь месяцев текущего года - 370 тысяч кв.м. Это на 6% больше прошлогоднего показателя.

<https://vlg-media.ru/2021/09/08/v-volgogradskoj-oblasti-vse-bolshe-mnogoetazhek-stroyat-po-eskrou-schetam/>

РИА Новости, Москва, 8 сентября 2021

Глава Приамурья Орлов: застройщикам в регионе компенсируют часть процентов по кредитам

БЛАГОВЕЩЕНСК, 8 сен - РИА Новости. Губернатор Амурской области Василий Орлов сообщил, что региональный министр разработал очередную меру поддержки застройщиков, которые возводят многоквартирные жилые дома с привлечением средств "дольщиков" - им компенсируют часть процентов по кредитам.

"Амурским компаниям, которые занимаются долевым строительством, из средств областного бюджета компенсируем часть процентов по кредитам. Новая мера поддержки будет способствовать развитию строительной отрасли региона, что для Приамурья очень важно. В дальнейшем планируем разработать дополнительные механизмы, которые помогут застройщикам в полном объеме обеспечить потребность амурчан в жилых помещениях путем увеличения объемов ввода жилья", - рассказал Орлов, его цитирует правительство Амурской области.

Новая мера разработана как поддержка компаний при строительстве многоквартирных домов с использованием кредитных средств - проектного финансирования.

"Перед началом возведения объекта застройщик, как правило, берет займ на строительство, а после ввода объекта в эксплуатацию он обязан оплатить сумму займа и начисленные кредитной организацией проценты. Теперь... 70% от суммы начисленных и оплаченных процентов возвращается заемщику за счет средств областного бюджета", - пояснила начальник отдела государственного контроля за долевым строительством Татьяна Слепенкова, ее слова также приводятся в сообщении правительства Приамурья.

Новая мера поддержки доступна компаниям, у которых уже есть действующие разрешения на строительство последующих объектов, и имеется подтверждение финансовой устойчивости организации.

<https://ria.ru/20210908/priamure-1749149793.html>

В Удмуртии план по вводу жилья выполнили на 60%

Автор: Дмитриева Мария

За 8 месяцев 2021 года в Удмуртии ввели в эксплуатацию 514 тыс. кв. м жилья - это 60,5% от плана, что на 19% превышает показатель 2020 года. Об этом сообщает пресс-служба главы и правительства республики.

Сегодня в Удмуртии строится 139 многоквартирных домов. Строительство 13-ти из них стартовало в августе. Общая площадь строящегося жилья составляет более 2 млн кв.м. При этом все дома возводятся по счетам эскроу либо за счет собственных средств застройщика Ярослав Семенов, председатель правительства Удмуртии

2 сентября 2021 года сдали последнюю секцию дома, которая строилась с привлечением средств дольщиков. Сейчас в регионе действуют иные условия работы в строительстве жилья, дающие покупателям жилья гарантию выполнения обязательств застройщиков.

Также продолжается работа по решению проблем обманутых дольщиков. На сегодняшний день восстановили в правах 458 человек.

<https://udmurt.media/news/stroitelstvo/126940/>

Взлетит до небес или рухнет. Какие сюрпризы этой осенью готовит рынок жилой недвижимости

Автор: Скареев Евгения

Рынок жилья в краевой столице идет в рост. Цены достигли своего исторического пика, а вот предложение тает на глазах и не успевает за спросом. В целом лето, несмотря на традиционный штиль в период отпусков, выдалось для риэлторов жарким. Смерит ли пыл рынка недвижимости осенняя прохлада, в какую сторону качнутся цены на жилье и стоит ли покупать квартиру для студента? Об этом и не только рассказала президент Союза риэлторов Барнаула и Алтайя, директор компании "СтатусЪ" Лариса Мельситова.

Ипотечный тренд и дефицит новостроек

- Лариса Александровна, как себя чувствует рынок недвижимости в первые дни осени?

- Очень хорошо. Он растет и развивается. В Барнауле сейчас раскупается все - как "первичка", так и "вторичка". Одна из причин - ипотечный тренд. Люди продолжают активно брать жилищные кредиты. Большой популярностью пользуется льготные ипотеки, особенно так называемая "Семейная" с минимальной ставкой - 4,9-6% годовых, которая с 2018 года действует и для родителей с одним ребенком. Материнский капитал тоже играет большую роль.

- Недавно Росреестр подвел итоги первого полугодия 2021 года. Согласно данным по количеству зарегистрированных прав на недвижимость, "вторичка" снова в моде. Так ли это?

- Я бы не стала говорить про моду. Вторичный рынок жилья всегда пользовался спросом благодаря тому, что такие квартиры, как правило, уже готовы для проживания. В отличие от новостроек, доступное жилье в которых требует дополнительных вложений в ремонт.

При схожей цене, наиболее выгодно выглядит именно "вторичка". Плюс пул ликвидной "первички" уже практически выбран - в этом году подключилось много инвесторов, скупающих все еще на стадии котлована. В том числе и поэтому спрос качнулся в сторону готового жилья.

- Дефицит новостроек будет ощущаться и дальше?

- В ближайшее время - точно. В тех домах, которые достраиваются сейчас, практически все квартиры уже раскуплены. А на строительство новых девелоперам выдают все меньше разрешений. К тому же, до сих пор довольно остро стоит вопрос с участками для возведения жилья. Ситуацию осложняют еще и дополнительные траты застройщиков - введение проектного финансирования и эскроу-счетов, а также катастрофический рост цен на стройматериалы. Эти же причины не дадут девелоперам снизить цены на квартиры в новостройках, поэтому их падения точно ждать не приходится.

Конечно, есть небольшой задел. Началось строительство "Локомотива", "Союз" намерен возводить большой ЖК за "Сити-центром", а компания "Селф" готовит амбициозный проект для застройки территории бывшего речного порта. Думаю, что люди с нетерпением ждут старта продаж. И квартиры здесь быстро раскупят.

Покупать или снимать

- Каждый август в Барнаул устремляются потоки студентов из разных уголков не только Алтайского края, но и России. Большинству не хватает мест в общежитиях. Расскажите, что лучше - купить квартиру или снимать ее?

- Как правило, в августе у нас традиционно большой спрос на аренду квартир. Но родители приезжих - да и не только - студентов все чаще уходят от привычной схемы. Они не арендуют, а покупают квартиры для своих детей. Поэтому, если есть выбор - купить или арендовать - я бы посоветовала первое. Это перспективно. Чаще всего выпускники не возвращаются домой, а остаются в Барнауле. За несколько лет, пока студенты учатся в вузе, можно выплатить половину стоимости недвижимости.

Для начала можно вложиться во "вторичку". Она уже готова для проживания, есть большой выбор предложений в центре, а в перспективе ее можно использовать в качестве стартового капитала для покупки нового жилья. И это будет уже совершенно другой уровень.

- Какие квартиры в новостройках чаще покупают барнаульцы - с отделкой или без?

- С отделкой, чтобы заехать в уже готовое жилье. Но здесь нужно смотреть на потребности клиента: где территориально он хотел бы жить, на какую сумму рассчитывает, готов ли дополнительно вкладываться в ремонт.

Бывает, что находятся жилые комплексы с отделкой, но они не подходят по локации, бывает - в нужном месте, но без ремонта. Редко, но иногда характеристики совпадают. А если расположение не так важно, то чаще берут все же готовые варианты.

Кстати, несмотря на довольно высокие цены, большим спросом пользуются ЖК с квартирами без отделки, но готовой инфраструктурой, когда в шаговой доступности находятся детские сады, школы, поликлиники, магазины, есть удобная транспортная развязка и т. д. В Новосибирске, например, в список входит еще и близость к метро. Этот тренд не устареет никогда, потому что люди очень быстро привыкают к комфорту.

Жилые комплексы и пробки

- Но это же, чаще всего, "человейники". Неужели у населения не хватает ресурсов на что-то более... индивидуальное и просторное?

- Не совсем так. Нужно понимать, что в крупных жилых комплексах покупают квартиры молодые семьи с детьми. И чаще всего это не самые дешевые варианты. Они выбирают "человейники" из-за комфорта, ведь в современных ЖК - посмотрите на "Лапландию", "Две эпохи", "Столичный" - в шаговой доступности есть все для комфортной жизни. Это и компании по обслуживанию, магазины, салоны, аптеки, спортивные центры и т. д. А еще это места для прогулок и отдыха, детские площадки. Что касается точечной застройки бизнес-класса, то это не всегда семейная история. Да, там не так много соседей, есть подземная парковка, но поблизости не всегда есть необходимые соцобъекты.

Кстати, именно современные молодые семьи часто стали вкладываться в квартиры для своих детей - на будущее. И это новый тренд, который набирает обороты. О таких инвестициях нужно задуматься уже сейчас - пока цены стабилизировались и есть масса вариантов ипотечных кредитов.

- Как вы считаете, не упадет ли спрос на квартиры в активно застраиваемых кварталах "Нью-Барнаула" (район в границах улиц Попова, Энтузиастов и Власихинской) из-за постоянных пробок?

- Нет, спрос будет всегда. Тем более, последние два года в городе масштабно занимаются дорогами, планируют удобные транспортные развязки. Уверена, со временем проблема будет решена. Но даже если людям придется стоять в пробках, они все равно будут покупать здесь жилье. Поэтому район точно будет благополучно развиваться.

Жилье мечты

- Лариса Александровна, ваша компания работает с огромным количеством разных клиентов. Есть ли в их предпочтениях что-то общее? Каким они считают идеальное жилье?

- Последнее время люди стремятся к земле - в частные дома, коттеджи. Причины понятны - это свежий воздух, простор, собственная земля и гараж, минимум соседей и т. д. Преимуществ много. Но большинство хотели бы переехать не просто в частный дом, а в благоустроенный поселок. Нередко люди готовы платить за такой комфорт от 8 до 10 млн рублей. Мы работаем с клиентами, которые продают квартиры, чтобы переехать в загородное жилье. Они готовы ради этого взять ипотеку, чтобы покрыть разницу.

Для многих сейчас такое предложение является идеальным. Однако есть несколько "но". В частности, в Первомайском районе довольно большой выбор хороших коттеджей. Но не все могут позволить себе машину, чтобы добираться оттуда в город. А ведь кому-то нужно еще и детей возить. В поселках недостаточно развита инфраструктура, хотя там, конечно, есть детские сады и школы. Но они не покрывают потребность в соцобъектах.

Причина в том, что у нас не ведется масштабное индивидуальное строительство, как, например, в Краснодарском крае. А ведь там возводят не только доступные и комфортные коттеджи, но и целые торговые центры в поселках. Барнаульским же девелоперам пока не выгодно заходить в малоэтажную застройку.

Специальный вопрос

- Если вернуться к недвижимости краевой столицы - чего ждать горожанам осенью этого года?

- Осенью спрос на жилье не спадет. Активность только повышается - даже 1 сентября у нас было столько клиентов, что переговоры не простаивали и минуты.

Что касается цен, то после стремительного роста, они достигли своего предела и останутся в диапазоне от 58 до 69 тыс. рублей за кв. м. Они стабилизируются и какое-то время на рынке будет стагнация. Поэтому я бы посоветовала горожанам, которые подумывают о покупке жилья, не затягивать. Особенно, если есть возможность вложить материнский капитал.

Сумма способна покрыть четверть однокомнатной квартиры, ее индексация такой прибыли, какую может обеспечить недвижимость, не даст. Я бы посоветовала горожанам, которые подумывают о покупке жилья, не затягивать. Особенно, если есть возможность вложить материнский капитал.

<https://altapress.ru/realty/story/vzletit-do-nebes-ili-ruhnet-kakie-syurprizi-etoy-osenyu-gotovit-rinok-zhiloy-nedvizhimosti-292709>

Сейчас на рынке первичного жилья в городах-курортах у Черного моря наступило небольшое затишье - число сделок снизилось по сравнению с началом года. Приведет ли это к падению стоимости курортного жилья - разбираемся вместе с экспертами

Цены на новостройки в городах-курортах Черного моря в последние два года росли небывалыми темпами, а стоимость жилья в Сочи вплотную приблизилась к московским ценникам. Причина - высокий спрос и ограниченное предложение доступных квартир.

Вместе с экспертами рассказываем, что сейчас происходит на рынке первичного жилья в курортных городах у Черного моря и стоит ли ждать снижения цен.

Охлаждение спроса

Недвижимость в городах Черноморского побережья (Сочи, Анапа, Геленджик, Новороссийск) всегда пользовалась спросом среди покупателей и инвесторов, но прошлый год стал по-настоящему ажиотажным. По данным ЦИАН, интерес к сочинской недвижимости в 2020 году вырос на 85%, а по данным компании "Этажи", число сделок с сочинской недвижимостью оказалось вдвое выше показателей 2019 года. В остальных курортных городах наблюдался прирост спроса в пределах 20-30%.

Повышенный интерес к жилью у Черного моря наблюдался и в начале 2021 года, но сейчас наступило небольшое охлаждение. По данным ЦИАН, за первые три месяца 2021 года в городах на побережье Черного моря (Сочи, Анапа, Геленджик и другие) было зарегистрировано 2,93 тыс. договоров долевого участия (ДДУ), а в мае-июле, то есть в высокий летний сезон, на 28% меньше - всего 2,1 тыс. По числу сделок в январе - июле 2021 года лидируют Новороссийск и Сочи: 2 тыс. и 1,8 тыс. ДДУ соответственно. Другие города существенно отстают от лидеров. К примеру, в Туапсе зарегистрировано около 280 ДДУ, в Анапе - около 250. Статистика по регистрациям ДДУ может отличаться от оценок локальных участников рынка, которые включают в продажи в том числе сделки, прошедшие после сдачи дома в эксплуатацию, а иногда и "бронирования", "предбронирования", пояснили в ЦИАН.

"Такая динамика обусловлена вымыванием наиболее доступного предложения, мораторием на новое строительство и, соответственно, на выход новых проектов в Сочи", - пояснил глава аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. Также ажиотажный спрос в начале года был, прежде всего, со стороны тех, кто рассматривал курортные города для теплой зимовки в условиях полузакрытых границ. Соответственно, и покупатели квартир были активнее столичной зимой, а не теплым летом, добавил он.

Новостройки Анапы: сколько стоит жилье на черноморском курорте

Дефицит доступного предложения

О сокращении спроса говорят представители застройщиков. Например, в новостройках Анапы во втором квартале 2021 года было заключено 1,1 тыс. сделок, всего с начала года - 1,9 тыс. В сравнении с первым полугодием 2020 года их число упало на четверть, рассказал коммерческий директор ГК "РКС Девелопмент" (компания строит жилье в десяти регионах, включая Краснодарский край) Александр Коваленко.

"Востребованность жилых комплексов Анапы со стороны покупателей оставалась высокой в начале 2021 года, но спрос оказался ограничен объемом предложения и высокими ценами", - пояснил девелопер. По его словам, сейчас на рынке новостроек Анапы и других городов Черного моря (Сочи, Геленджик) назревает дефицит нового предложения. Причина - двухлетний мораторий на строительство в Сочи, запрет на строительство в 500-метровой зоне в Анапе и отзыв разрешений на строительство в нескольких жилых комплексах города.

"В Анапе и Анапском районе за восемь месяцев 2021 года выдано всего два разрешения на строительство, включая третью очередь Holidayhouse, которую строим мы. Количество квадратных метров в продаже сокращается, на сегодняшний момент коэффициент поглощения в Анапе 0,7, меньше единицы - это патовая ситуация. Скоро настанет время дефицита", - допустил Александр Коваленко.

Сам застройщик планирует инвестировать 65 млрд руб. в создание курорта нового типа в долине Сукко Анапского района. Туристско-рекреационный кластер займет территорию более 150 га земли. Здесь будет построено полмиллиона квадратов жилья, 100 тыс. квадратов коммерческой недвижимости. В рамках кластера планируется построить отель, торговый центр, аквапарк, сеть бассейнов, благоустроить пляж и создать внутреннюю дорожную сеть. Полностью реализовать проект "РКС Девелопмент" планирует к 2029 году.

По данным ЦИАН, в летний период в городах на побережье Черного моря число сделок с новостройками снизилось на четверть. Причина - дефицит доступного предложения (Фото: AAresTT/shutterstock.com)

Жилье дорожает быстрее, чем в Москве

Рост цен, который начал набирать обороты в 2020 году на фоне ажиотажного спроса, продолжился и в 2021 году. "Средние цены квартир в новостройках увеличивались с начала года. За это время квадратный метр подорожал на 34% в Новороссийске и на 39% в Сочи - городах-лидерах по объему спроса. Это в 2,5-3 раза выше, чем индексация цен на крупнейших рынках новостроек в масштабе страны. Для сравнения, в агломерациях Москвы и Санкт-Петербурга прирост цен составил 20%", - отметил главный аналитик ЦИАН.

"В условиях острого дефицита и ограниченных возможностей по его восполнению застройщики имели возможность регулярного повышения цен. Сильный рост цен в первой половине 2021 года имел место во всех курортных городах Черноморского побережья: Сочи +79%, Новороссийск +44% и в Краснодаре +52%", - привел данные Александр Коваленко из "РКС Девелопмент".

Разница в экспертной оценке роста стоимости жилья в городах-курортах Черного моря связана с разной базой оценки. Например, ЦИАН анализирует предложения квартир в новостройках на своей площадке. Данные локальных участников рынка могут отличаться из-за включения цен на этапе бронирования.

Самые дорогие и самые доступные новостройки

Самые дорогие квартиры в новостройках на побережье Черного моря продаются в Сочи. Стоимость 1 кв. м здесь достигает 300-400 тыс. руб. за 1 кв. м. Причина - лучшее развитие инфраструктуры по сравнению с другими городами-конкурентами, многочисленные и регулярные рейсы почти из любого города России, пояснил Алексей Попов. Что касается самых доступных локаций на Черном море, то этот список не так стабилен, говорит аналитик. Он зависит от присутствия на рынке конкретных ЖК, вывода новинок и т. д. В 2021 году самые низкие средние цены - около 60 тыс. руб. - фиксировались в некоторых новостройках Новороссийска, Судака и в окрестностях Анапы, уточнил он.

Почему растут цены такими темпами

Помимо повышенного спроса на жилье в городах-курортах Черного моря, основным триггером роста цен стала льготная ипотека на новостройки, которая была введена в 2020 году, считает гендиректор консалтинговой компании Масон Илья Володько. "Совершенно неожиданно многие смогли себе позволить приобрести жилье любой площади, в любом сегменте. Как результат, объем выданных кредитов на первичном рынке в 2020 году вырос на 42%. Это и спровоцировало рост цен", - пояснил он.

Вторая причина, по его мнению, кроется в сокращающемся объеме предложения из-за ведения эскроу-счетов и моратория на строительство. Свой вклад в рост цен внесли инвесторы, которые депозитам предпочли покупку жилья в новостройках. В итоге доля инвестиционных сделок в городах-курортах Черного моря в 2020-2021 годах достигла 25%. До 2020 года доля покупателей, которые преследовали исключительно спекулятивные цели, была на уровне 7-8%.

Средние цены квартир в новостройках увеличивались с начала года. За это время квадратный метр подорожал на 34% в Новороссийске и на 39% в Сочи - городах-лидерах по объему спроса. Это в 2,5-3 раза выше роста цен на крупнейших рынках новостроек в масштабе страны (Фото: ivanvislov/shutterstock.com)

Ждать ли снижения цен

Что будет дальше с ценами на новостройки на Черноморском побережье, эксперты сказать однозначно не могут. С одной стороны, стоимость жилья ограничена доходами населения и обновленной программой льготной ипотеки, которая отсекает часть потенциальных покупателей. С другой стороны, сохраняется мораторий на строительство и интерес к курортной недвижимости, которые будут подогревать стоимость жилья.

"Рано или поздно цены наталкиваются на предел потребительских возможностей, и тогда спрос на недвижимость резко падает, поскольку люди не имеют денежных средств на приобретение жилья: ни за наличные средства, ни за счет ипотечного кредита. Такой существенный рост цен за короткий промежуток времени - это очень болезненно для покупателей. Поэтому дальше цены расти уже не могут", - считает глава консалтинговой компании Масон.

Кроме того, прекратилась главная подпитка спроса в виде льготной ипотеки с теми выгодами, которые были ранее. Теперь сумма льготного кредита ограничена 3 млн руб. При 15-20%-ном первоначальном взносе эта сумма не позволяет при сегодняшних ценах приобрести большую часть предложения на Черном море, отмечает Илья Володько.

В то же время, по его словам, общий объем строительства будет ограничен и сможет расти только после утверждения местными властями новых правил работы (например, в Сочи после принятия нового генплана, аналогичный документ сейчас разрабатывается в Анапе). "Стабильный спрос на курортную недвижимость будет стимулировать дальнейший рост цен, однако потенциал этого роста серьезно ограничен его текущим высоким уровнем. В отдельных городах и сегментах в 2021-2022 годах цены могут прирасти еще на 15-25%, после чего рост прекратится", - прогнозирует он.

Руководитель аналитического центра ЦИАН в свою очередь считает, что цены на новостройки на Черноморском побережье продолжают расти "опережающими темпами". Границы остаются полузакрытыми, а российские курорты у большинства платежеспособного населения в условиях пандемии стали восприниматься как места теплой (или хотя бы нехолодной) зимовки, а не летним курортом. Кроме того, в Сочи остается фактор моратория на новое строительство, что сокращает объем нового и активного предложения, пояснил он. "Дальнейшая динамика будет зависеть от развития эпидемиологической ситуации. При открытии границ, нормализации авиасообщения нельзя исключать и фактического снижения цен, так как их увеличение за последний год носит нерыночный характер", - заключил Алексей Попов.

Фото: [ivanvislov/shutterstock.com](https://www.shutterstock.com/ivanvislov)

По данным ЦИАН, в летний период в городах на побережье Черного моря число сделок с новостройками снизилось на четверть. Причина — дефицит доступного предложения

Средние цены квартир в новостройках увеличивались с начала года. За это время квадратный метр подорожал на 34% в Новороссийске и на 39% в Сочи — городах-лидерах по объему спроса. Это в 2,5–3 раза выше роста цен на крупнейших рынках новостроек в масштабе страны

<https://realty.rbc.ru/news/6130a3f69a794729c52f0b43>

Москва опередила Европу по росту стоимости элитного жилья

Автор: Столярова Галина

За первые полгода 2021 года стоимость элитной недвижимости в мире выросла в среднем на 3,9%, что является самым высоким показателем с декабря 2016 года. Такие данные публикует международное агентство элитной недвижимости Savills по результатам Индекса элитной недвижимости городов мира, выпущенного по итогам первого полугодия нынешнего года.

Исследование Savills основано на анализе поведения рынка элитной недвижимости в 30 самых крупных городах мира и показывает изменение средней стоимости лотов.

Абсолютным лидером рейтинга стал Шанхай, где цены продемонстрировали рост 13,7%.

Москва занимает в этом списке седьмую позицию с индексом прироста капитализации 6,6%, опережая все европейские города. С большим отрывом в Европейском регионе следуют Лиссабон с индексом 4,5% и Берлин с показателем 4,1%.

"Столь высокие позиции Москвы в мировом рейтинге по росту стоимости премиальной недвижимости в первую очередь вызваны выходом новых элитных проектов. Переход застройщиков на систему эскроу-счетов вынуждает их выводить новостройки по более высоким стартовым ценам и не предусматривает больших дисконтов, которыми активно пользовались ранее. Вслед за новостройками растет цена элитного квадратного метра на вторичном рынке. Свою роль сыграли и валютные колебания прошлого года, что также отразилось на повышении цен", - комментирует Дмитрий Халин, управляющий партнер Savills в России.

Мировой рост цен на элитную недвижимость стал рекордным за последние пять лет

<https://kp.vedomosti.ru/news/2021/09/02/884889-moskva-operedila-evropu-po-rostu-stoimosti-elitnogo-zhilya>

В Татарстане на счетах эскроу размещено свыше 51 млрд рублей

Автор: Нечаев Алексей

На 1 августа этого года в Татарстане объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, составил 51,1 млрд рублей. Порядка 13,5 тыс. таких счетов действовало в РТ.

- Со счетов эскроу по завершенным проектам строительства застройщикам уже перечислено или направлено на погашение их кредитов более 23,7 млрд рублей. Эта сумма с начала года выросла в 3,2 раза, количество "раскрытых" счетов эскроу достигло 6,8 тыс., увеличившись с начала года в 2,8 раза, - отмечает управляющий отделением - Национальным банком по РТ Волго-Вятского ГУ Банка России Марат Шарифуллин.

С начала года на 41,8% выросло количество счетов эскроу. Объем средств на открытых счетах эскроу вырос за аналогичный период на 55,9%, сообщили в пресс-службе отделения - Национального банка по РТ Волго-Вятского ГУ Центрального банка РФ.

В Татарстане по состоянию на 1 июня 2021 года объем средств на счетах эскроу превысил 49,3 млрд рублей. Общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками с застройщиками, на 1 июня 2021 года достиг 86,3 млрд рублей.

<https://realnoevremya.ru/news/224361-v-tatarstane-na-schetah-eskrou-razmescheno-svyshe-51-mlrd-rubley>

Пандемия стройке не помеха

Автор: Мастренков Антон

Андрей Бочкарев о "подарках" московских строителей ко Дню города

Стройкомплекс Москвы является "локомотивом" экономики всей агломерации, создает огромную налогооблагаемую базу, обеспечивает трудовую занятость и является магнитом для привлечения инвестиций не только со всей России, но и из-за рубежа. От стабильности работы этой отрасли зависит благополучие миллионов жителей столичного и сопредельных регионов. О результатах работы московских строителей за восемь месяцев и планах на будущее в эксклюзивном интервью "Стройгазете" рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей БОЧКАРЕВ.

"СГ": Андрей Юрьевич, традиционно ко Дню города строители делают москвичам "подарки" - открывают новые объекты.

Чем они порадуют в этом году?

Андрей Бочкарев: Да, в Москве есть такая традиция, но хочу напомнить, что Дню города всегда предшествует начало учебного года, когда открываются новые школы и детские сады. К этому 1 сентября в столице построено 37 объектов образования - 17 детских садов и 20 школ, которые смогут вместить более 16 тыс. юных москвичей. А до конца года построим еще 12 школ и 10 садики.

Особо хочу подчеркнуть, что с каждым годом увеличивается количество образовательных объектов, возводимых за счет средств частных инвесторов в рамках комплексной застройки районов. Всего к началу осени силами девелоперов построено 14 детских садов и 7 школ. Эти объекты образования передаются девелоперами в собственность города для размещения в них городских образовательных учреждений. Так решается вопрос обеспечения домов-новостроек бесплатными объектами образования в пешей доступности. Если же говорить о "подарках" ко Дню города, то в этом году планируется запустить участок Северо-Восточной хорды от Открытого шоссе до Ярославского шоссе, транспортную развязку на пересечении этой хорды с проспектом Мира. Кроме того, введен в эксплуатацию музейно-образовательный комплекс на Болотной набережной. За счет инвестора были отреставрированы и приспособлены для современного использования здания бывшей ГЭС-2, а также построен подземный паркинг с эксплуатируемой кровлей, на которой разместился арт-объект "Березовый лес".

"СГ": Скажите, а с какими результатами в целом столичный стройкомплекс подошел к празднику? Каковы показатели ввода с начала года?

А.Б.: Стройкомплекс Москвы традиционно показывает высокие результаты, несмотря ни на пандемию, ни на дефицит рабочей силы, ни на экономические санкции. Этот год не стал исключением - за восемь месяцев введено в эксплуатацию 8,2 млн кв. метров, в том числе 4,1 млн жилых "квадратов". Это позволило нам уже до сентября почти выполнить годовой план по общему вводу недвижимости и перевыполнить по сданному жилью (8,5 млн и 4 млн кв. метров соответственно).

Безусловно, важнейшим направлением нашей работы остается транспортное развитие. В этом году уже открыт западный участок Большой кольцевой линии (БКЛ) метро от станции "Хорошевская" до станции "Нижние Мневники". Также запустили движение по транспортной развязке на пересечении МКАД с Волоколамским шоссе. Еще одним важным для москвичей транспортным открытием стал запуск Богородского путепровода, проходящего над путями Московского центрального кольца и Северо-Восточной хордой. Хочу подчеркнуть, что все эти результаты были достигнуты не в самых благоприятных макроэкономических условиях.

"СГ": А какова доля инвесторов в общем объеме ввода?

А.Б.: Доля "инвестиционного" ввода, как всегда, очень велика. С начала этого года инвесторами построено 6,8 млн "квадратов" недвижимости, в том числе 3,4 млн - жилья.

Напомню, силами девелоперов также построено 26 спортивных и социальных объектов.

"СГ": Вы упомянули не о самых благоприятных условиях для развития стройотрасли.

Насколько сильно они сказались на ситуации на рынке?

А.Б.: Среди факторов, оказавших значительное влияние на строительную отрасль, а также на рост издержек застройщиков, можно выделить несколько. В первую очередь, это ограничения на трансграничные передвижения рабочей силы, введенные для сдерживания пандемии коронавирусной инфекции.

Во-вторых, это увеличение цен на строительные материалы, детали и конструкции, расходов по эксплуатации строительных машин и механизмов, накладных расходов. Нельзя не вспомнить рост цен на металлопрокат для строительства, связанный с возросшим спросом на металлы на зарубежных сырьевых рынках.

В ближайшей перспективе ситуация в отрасли будет во многом зависеть от скорости восстановительных процессов в экономике, динамики спроса на недвижимость и экономической активности населения.

"СГ": А как инвесторы и девелоперы реагируют на все эти сложности?

А.Б.: Учитывая, что существенная доля всего ввода недвижимости приходится на инвестиционный блок, можно уверенно говорить - в Москве созданы комфортные условия для частного бизнеса в строительной сфере. Важно помнить, что возведение жилья за счет средств инвесторов остается одним из самых крупных сегментов частного строительного рынка в Москве. В условиях волатильности курса национальной валюты население все чаще рассматривает жилье как средство сбережения. Кроме того, переход отрасли к проектному финансированию повышает надежность инвестирования в квадратные метры для населения.

Так что девелоперы с уверенностью смотрят в будущее.

Со своей стороны, могу заверить, что правительство Москвы делает все возможное для увеличения объема предложения нового жилья на рынке, в том числе за счет мер по снижению административных барьеров. Кстати, пандемия коронавируса продемонстрировала готовность города к диалогу и оказанию помощи игрокам рынка. Мы оперативно приняли ряд решений для поддержки всей отрасли, например, продлили сроки действия различных разрешительных документов, снизили ставки по кредитам, открыли возможность получать займы от СРО.

"СГ": Не один раз отмечалось, что цифровизация отрасли помогла строителям пережить пандемийный локдаун с наименьшими потерями. Расскажите, пожалуйста, о дальнейших планах по внедрению новых технологий.

А.Б.: За последние десять лет проделана большая работа по цифровизации стройотрасли. Результатом этих усилий стал перевод всех услуг в сфере строительства, а также услуг по подключению к сетям в Москве в электронный вид. Таким образом, сегодня через интернет оказывается 23 госуслуги, из них 19 - исключительно в электронном виде.

Следующей задачей является создание цифровой экосистемы для участников стройрынка. Единая цифровая платформа позволит обеспечить доступ к широкому спектру услуг и сервисов через одну "точку входа". Конечной задачей этой работы является создание прозрачной, максимально понятной и комфортной среды в строительной сфере. При этом важно соблюсти баланс между теми упрощениями, которые вводятся в отрасли, и качеством строительства.

"СГ": Сохранится ли интерес инвесторов к проектам в сфере недвижимости на будущее?

А.Б.: Москва является одним из наиболее динамично развивающихся мегаполисов мира. И даже с учетом негативных факторов остается очень перспективным рынком для девелоперов. Только за 8 месяцев было выдано 249 разрешений на строительство 6,7 млн кв. метров различной недвижимости, в том числе 80 разрешений на возведение жилья площадью 2,8 млн "квадратов".

Я хочу подчеркнуть, что эти показатели ежегодно растут. Так, в допандемийном 2019 году за этот же период было выдано 193 разрешения на строительство 3,6 млн кв. метров, из них только 900 тыс. - жилье, а в прошлом году - 238 разрешений на 5,4 млн кв. метров недвижимости, включая 1,7 млн жилых объектов.

"СГ": Перейдем к планам до конца года.

Какие объекты будут достроены за оставшиеся четыре месяца?

А.Б.: До конца этого года за счет средств городского бюджета будет построено около 30 км дорог, в том числе в рамках реконструкции Волоколамского шоссе будет открыто движение по мосту через реку Сходня. Продолжится реализация мегапроекта, не имеющего по своим масштабам и темпам аналогов, - строительство самой протяженной в мире подземной кольцевой линии метро. В частности, до конца года предполагается завершить возведение 9 станций БКЛ: "Терехово", "Кунцевская", "Давыдково", "Аминьевская", "Мичуринский проспект", "Проспект Вернадского", "Новаторская", "Воронцовская" и "Зюзино", а также реконструировать станцию "Каховская".

В то же время за счет инвесторов на Мичуринском проспекте откроется медицинский центр, в Зеленограде достроят школу на 1100 учащихся. Также до конца года планируется завершить реставрацию исторического здания по адресу: Мясницкая ул., 8/2 (для размещения Академии Игоря Крутого) и закончить строительномонтажные работы по возведению нового корпуса Литературного института им. Горького на Тверском бульваре.

Параллельно продолжится работа по реализации самых разных градостроительных программ - реновации жилья, развития прибрежных территорий, а также транспортного строительства.

"СГ": Программа реновации жилого фонда в Москве - одна из самых масштабных в мире. Как идет работа по переселению горожан из старых домов?

А.Б.: Сегодня программа реновации находится в активной стадии реализации. С момента ее утверждения прошло четыре года, и мы уже видим значительные результаты. За это время было подобрано 513 "стартовых" площадок с градостроительным потенциалом 8,1 млн кв. метров. Это позволяет начать переселение более 250 тыс. москвичей.

Уже построено и введено в эксплуатацию 137 домов площадью 1,8 млн "квадратов". Сейчас ведется переселение жителей 303 домов в 109 новостроек. Всего же с начала программы переселены 36,6 тыс. москвичей, еще более 9 тыс. горожан находятся в стадии переезда.

Увидев первые дома и наблюдая за ходом реновации, даже те участники программы, которые сначала были настроены негативно, быстро изменили свое мнение. Мы это видим по скорости переселения домов. Если раньше на переселение дома уходило 10-11 месяцев, то сейчас жители старой пятиэтажки переезжают за 4-5 месяцев. Рекордсменами стали жители двух домов по улице Черное Озеро, которые отпраздновали новоселье за три месяца.

Все это подвигает нас увеличить темпы строительства. В настоящее время проектируется 145 домов площадью 2,9 млн кв. метров, строится еще 158 домов на 2,5 млн "квадратов". В этом году по программе реновации планируется ввести около 1,5 млн кв. метров нового жилья. Однако перед нами стоит задача - в ближайшие два-три года достичь ежегодного ввода такого жилья на уровне 3-3,5 млн "квадратов".

"СГ": Программа реновации задумывалась не просто как замена старых домов на новые, но и как возможность качественного улучшения городского пространства.

Что делается в этом направлении?

А.Б.: Несомненным достоинством программы станет возможность создания максимально комфортных и удобных районов с достаточным количеством объектов социальной инфраструктуры в шаговой доступности от жилых домов. Всего в новых кварталах будет возведено школ, поликлиник и детских садов общей площадью 5 млн кв. метров.

Например, в рамках утвержденных проектов планировок в кварталах реновации планируется построить 270 детских садов и школ, 30 поликлиник, 40 спортивных сооружений и порядка 50 административных и культурных объектов.

"СГ": А как с развитием прибрежных зон?

А.Б.: Работа по приведению в порядок территорий, расположенных вдоль Москвы-реки, ведется на протяжении нескольких лет. К настоящему времени благоустроено 71,7 км набережных, а в ближайшие годы нам предстоит реконструировать и благоустроить еще около 121,1 км набережных Москвы-реки. Только в этом году предполагается завершить работы по благоустройству набережных Тараса Шевченко, Бережковской, Софийской, Раушской, Садовнической, Космодамианской и ряда других. Кстати, программа развития прибрежных территорий предполагает также строительство причалов для запуска регулярного речного пассажирского транспорта.

"СГ": В период пандемии строительство медицинских учреждений вышло на первый план в развитии городской инфраструктуры - строились новые крупные объекты, велась работа по созданию дополнительных мест в поликлиниках. А какие значимые объекты здравоохранения будут построены в этом году?

А.Б.: В условиях активного распространения коронавирусной инфекции в рекордные сроки был реализован уникальный проект - построен и оснащен по последнему слову техники инфекционный центр "Вороновское".

Настоящий подвиг строителей, которые возвели суперсовременную больницу с нуля за месяц, был не напрасным: благодаря этому были спасены тысячи жизней.

Однако говорить о строительстве поликлиник и больниц только в привязке к пандемии неверно. Мы ведем планомерную работу по расширению городской инфраструктуры здравоохранения, до конца этого года планируется завершить строительство девяти лечебных учреждений. Это две подстанции медицинской помощи в районе Даниловский и в городе Московский (Троицкий и Новомосковский административные округа), две поликлиники - детско-взрослая поликлиника на 750 посещений в смену в Нагатинском затоне и детская поликлиника на 320 посещений в Южном Медведково. Также предполагается достроить три корпуса больницы в Коммунарке: детский корпус, роддом и амбулаторию и два корпуса для расширения уже действующих в городе больниц.

Помимо этого, до конца 2021 года на территории международного медицинского кластера в Сколково появятся первые "исцеляющие" сады и объекты благоустройства - овальная площадь и лес с ручьем. Кстати, кластер является настоящим флагманом системы здравоохранения. Разрабатываемые здесь технологии, методы лечения и подходы к организации восстановительных процессов становятся образцами для коллег, причем, не только столицы, но и всей России.

"СГ": Андрей Юрьевич, будут ли все эти планы развития Москвы включены в новый Генплан или мастер-план? Какие принципы будут положены в основу новой стратегии развития столицы?

А.Б.: Безусловно, для грамотного, всестороннего и полноценного развития городских пространств необходимо выработать единую стратегию. Однако выработывая какие-то единые подходы, важно учитывать разнообразие и индивидуальность каждого района мегаполиса.

Работа над новым документом градпланирования началась несколько месяцев назад.

Перед разработчиками стоит задача учета мнения и интересов разных социальных групп и общностей, а также сведение их в единый план. Фактически обновленный документ станет стратегией социальной и финансовой политики Москвы на десятилетия вперед, в том числе и в сфере градостроительства.

В любом случае, реализуемые сейчас в Москве программы, способствующие улучшению качества жизни в городе, а также запросы москвичей будут учтены в стратегии.

СЕРГЕЙ СОБЯНИН, МЭР МОСКВЫ:

"За последние десятилетия строители подарили москвичам 150 станций метро, МЦК, МЦД, более тысячи километров дорог и почти 100 млн кв. метров недвижимости. По сути, они возвели еще один городмиллионник для нынешнего и будущего поколений жителей столицы"

<https://www.stroygaz.ru/publication/item/pandemiya-stroyke-ne-pomekha/>

Застройщики набрали обороты. Автор: Кантемирова Ольга

Петербург и Ленобласть сравнялись по объемам сдачи жилья

За восемь месяцев этого года в Петербурге было введено более 2,1 млн кв. м жилья, что вдвое больше января - августа 2020 года. Не отстает и Ленобласть, показатели которой на 60% выше аналогичного периода прошлого года. Оживление на рынке города связано с бумом редевелопмента в 2017 году, а области - высоким интересом к индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), объясняют эксперты.

В январе - августе в Петербурге было введено 2,13 млн кв. м жилья (за восемь месяцев 2020 года - 1,067 млн кв. м). Ориентир по вводу, определенный Минстроем РФ, составляет 3,19 млн кв. м. Таким образом, город выполнил план на 66,7%. За август в Петербурге сдали в эксплуатацию 406,8 тыс. кв. м жилья, что втрое больше по сравнению с тем же периодом 2020 года, подчеркнули в городском комитете по строительству. Лидерами стали Приморский, Московский и Выборгский районы.

Объем ввода жилья в Ленобласти незначительно отличается от городского. Согласно оперативным данным регионального профильного комитета, на 1 сентября было сдано в эксплуатацию 2,073 млн кв. м, 1,4 млн из которых - ИЖС. В 2020 году за восемь месяцев ввели 1,3 млн кв. м. В этом году требования Минстроя область выполнила на 91,4%. Ранее в областном стройблоке заявляли, что этот ориентир планируется увеличить с 2,27 до 3,1 млн кв. м.

Существенное увеличение объема ввода жилья наблюдается во всей стране. В январе - июле в России было введено 43,9 млн кв. м, что 30% больше аналогичного периода прошлого года, следует из данных Росстата. Информации за восемь месяцев еще нет. По этому показателю Ленобласть занимала четвертое место в стране, Петербург - пятое. В 2020 году в городе было введено 3,37 млн кв. м жилья, в Ленобласти - 2,3 млн кв. м.

Причина высоких показателей ввода жилья в городе в 2020 году - бум редевелопмента 2017-2018 годов, в результате которого рынок пополнился крупными проектами на территории бывших промышленных зон, объясняли эксперты "Ъ". Срок их реализации длится три-четыре года, и сейчас многие завершаются. В Ленобласти же это стало следствием оживления спроса на рынке пригородного жилья и ИЖС, которое началось еще в 2020 году, отмечает директор по маркетингу ГК "Ленстройтрест" Ян Фельдман. Пандемия только подтолкнула людей к новому восприятию областных проектов, считает он.

В этом году доля пригорода в объеме выведенного в продажу жилья увеличилась и составила 31% против 20% в 2020 году, говорит директор по маркетингу ГК "Абсолют Строй Сервис" Никита Пальянов. Растущий интерес девелоперов к Ленобласти подтверждает и статистика по сделкам с земельными участками: почти 80% от объема приобретенной земли (свыше 517 га) приходится на приграничные районы Петербурга и Ленобласти. Среди популярных локаций - Новосаратовка, Новоселье и Мурино, продолжает эксперт. Застройщики начали активно скупать земельные участки, в том числе и потому что "распробовали" механизм проектного финансирования, который оказался достаточно комфортным, объясняет президент "Леноблсоюзстроя" Руслан Юсупов. "Он позволяет запускать большие проекты, которые в прежних условиях начать было бы сложнее. Потому что тогда застройщик полностью зависел от динамики продаж, а теперь может гарантированно рассчитывать на деньги банка", - сказал господин Юсупов.

За первое полугодие текущего года цены на рынке строящегося жилья выросли на 15%, делится данными господин Фельдман. Средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке в Петербурге за год увеличилась со 127 до 180 тыс. рублей, в Ленобласти - с 77 до 93 тыс. рублей, говорит господин Пальянов. На фоне все еще сохраняющегося дефицита предложения, доступности ипотеки и растущей себестоимости строительства снижение цен, по мнению господина Фельдмана, точно не предвидится. Из-за изменений в программе субсидирования ипотечной ставки спрос на новостройки в области возрастет, полагает господин Пальянов. С кредитом до 3 млн рублей выбор покупателей будет вынужден сместиться за КАД, поясняет он. С началом нового делового сезона активность девелоперов в части вывода новых проектов увеличится, прогнозирует господин Фельдман. Дефицит предложения постепенно снизится и в начале следующего года рынок придет к равновесному состоянию, считает он.

<https://www.kommersant.ru/doc/4968150>

ТОМСК, 16 сен - РИА Томск. Жители Томской области за семь месяцев 2021 года купили 785 квартир через эскроу-счета для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, что почти в два раза больше, чем за весь 2020 год, сообщает в четверг пресс-служба томского Центробанка.

Ранее сообщалось, что для защиты прав покупателей квартир в новостройках в закон "О долевом строительстве" были внесены правки, и с июля 2019 года строительные организации обязаны продавать жилье с использованием эскроу-счетов. Там хранятся средства дольщиков, которые становятся доступны застройщику только после ввода дома в эксплуатацию. В 2020 году томичи через эскроу-счета купили 384 квартиры.

"На 1 августа (2021 года) куплено 785 квартир в домах в Томской области, возводимых по новым правилам долевого участия граждан в строительстве. Это вдвое больше, чем на начало года. Деньги будущих владельцев квартир - более 2,5 миллиарда рублей - будут храниться на специальных счетах в банках до завершения строительства", - говорится в сообщении.

Со ссылкой на единую информационную систему жилищного строительства "ДОМ.РФ" сообщается, что на 1 августа текущего года в Томской области возводилось 14 домов, из которых 10 - по новому механизму привлечения средств дольщиков. Между застройщиками и уполномоченными банками действуют семь договоров финансирования строительства жилых домов. Общий лимит по ним составляет 5,3 миллиарда рублей.

Добавляется, что на начало августа в РФ открыто 528 тысяч счетов эскроу, на них хранится свыше 2,4 триллиона рублей. За январь-июль было раскрыто 140 тысяч таких счетов на общую сумму 412,6 миллиарда рублей. Эти средства перешли в распоряжение застройщиков, когда покупатели получили ключи от квартир.

Ранее томские власти сообщали, что крупные застройщики региона еще до принятия поправок об эскроу-счетах отказались от привлечения денег участников долевого строительства и перешли на продажу только готового жилья.

© РИА Томск. Алена Хлестунова

<https://www.riatomsk.ru/article/20210916/eskrou-scheta-zhilje-tomsk/>

На Ставрополье более 60 процентов застройщиков используют эскроу-счета
Автор: Панкова Елена

Эксперт: это один из факторов подорожания жилья.

На Ставрополье строится около 1,6 млн квадратных метров жилья с привлечением средств дольщиков.

Как уточнили изданию "Кавказ Пост" в региональном минстроительстве, миллион "квадратов", или более 60 процентов, возводится с привлечением эскроу-счетов. Напомним, эту схему начали применять не так давно, чтобы защитить интересы дольщиков. Ведь в этом случае застройщики не имеют возможности получать деньги напрямую от клиентов.

Но, поскольку появились посредники, новостройки начали дорожать. Еще один фактор роста цен - это подорожание стройматериалов, причем не всегда обоснованное.

Эксперт в сфере недвижимости МГО "Опора России" и общественный деятель Марсель Ахметшин прокомментировал ситуацию изданию "Кавказ Пост":

"С введением эскроу-счетов у застройщиков отпала необходимость в привлечении денежных средств от мелких инвесторов и покупателей квартир на первом этапе. Если раньше застройщики для начала строительства нуждались в деньгах, то сейчас их им дают банки. По этой причине начался рост цен на недвижимость.

Правительство по поручению В.В. Путина намерено принять меры по регулированию роста цен на недвижимость. Квартиры должны быть доступны для граждан страны. Думаю, что на этот раз действующее правительство справится с противодействием банкиров и застройщиков. Все будет сделано в кратчайшие сроки, и каждый работающий житель страны сможет купить квартиру".

На Ставрополье более 60 процентов застройщиков используют эскроу-счета

<https://capost.media/news/ekonomika/na-stavropole-bolee-60-protsentov-zastroyshchikov-ispolzuyut-eskrou-scheta/>

Доля сделок с эскроу на рынке новостроек Москвы в июле впервые превысила 70%

Предыдущий максимум фиксировали в апреле 2021 года, тогда этот показатель составил 69% МОСКВА, 14 сентября. /ТАСС/. Около 7,6 тыс. договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) с использованием счетов эскроу зарегистрировано в Москве в июле 2021 года, доля таких сделок в общем объеме впервые превысила 70%. Об этом сообщила во вторник пресс-служба столичного управления Росреестра.

"В нынешнем июле, спустя ровно два года после перехода застройщиков на проектное финансирование, доля сделок с эскроу достигла 74% от общего числа оформленных столичным Росреестром договоров долевого участия. Предыдущий максимум нами фиксировался в апреле текущего года, когда этот показатель составил 69%. В июле 2019 года доля счетов эскроу не превышала 6% от всех ДДУ", - приводятся в сообщении слова руководителя столичного управления Росреестра Игоря Майданова.

Уточняется, что в июле 2021 года число сделок с эскроу на рынке новостроек Москвы увеличилось в 2,8 раза, до 7,6 тыс. (на рынке жилой и нежилой недвижимости) в сравнении с июлем 2020 года (2,7 тыс.). В январе-июле 2021 года зарегистрировано 51,2 тыс. договоров долевого участия с использованием счетов эскроу, это в три раза (+215%) больше, чем за аналогичный период прошлого года (16,3 тыс.). Всего с июля 2019 года в Москве зарегистрировано более 104 тыс. ДДУ с использованием счетов эскроу, отметили в ведомстве.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведется за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию.

<https://tass.ru/nedvizhimost/12377145>

Росреестр по Москве зарегистрировал более 51 тыс. ДДУ с использованием эскроу-счетов в январе-июле

Более 51 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов зарегистрировано за январь-июль в Москве. Об этом сообщила пресс-служба столичного Росреестра.

"Всего в январе-июле 2021 года зарегистрировано 51 тыс. 165 договоров долевого участия с использованием эскроу-счетов. Это в три раза (плюс 215%) больше, чем за первые семь месяцев годом ранее (16 тыс. 261). Данный показатель составляет 65% от общего количества оформленных за это время ДДУ в Москве (78 тыс. 667)", - говорится в сообщении.

По данным пресс-службы, в июле 2021 года зарегистрировано 7 тыс. 650 договоров участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости с использованием эскроу-счетов, что в 2,8 раза (плюс 181%) больше, чем в июле 2020 года (2 тыс. 722). "Два года назад, в июле 2019 года, застройщики в России перешли к проектному финансированию с использованием эскроу-счетов. Это позволило обезопасить вложения граждан - участников долевого строительства, а также исключить возможность появления новых обманутых дольщиков", - добавляется в тексте.

Как отметил руководитель ведомства Игорь Майданов, которого цитирует пресс-служба, в нынешнем июле, спустя ровно два года после перехода застройщиков на проектное финансирование, доля сделок с эскроу достигла 74% от общего числа оформленных столичным Росреестром договоров долевого участия. "Предыдущий максимум нами фиксировался в апреле текущего года, когда этот показатель составил 69%. При этом если в июле 2019 года доля счетов эскроу не превышала 6% от всех ДДУ, то уже в июле следующего года таких сделок стало 40%. Всего с июля 2019 года нами было зарегистрировано 104 тыс. 58 ДДУ с использованием эскроу-счетов. Это 44% от всех регистраций ДДУ в Москве", - сказал он.

В Росреестре добавили, что Москва по-прежнему остается лидером среди регионов Центральной России по количеству зарегистрированных Росреестром договоров с применением счетов эскроу. "По итогам первых семи месяцев текущего года доля столицы составила 58% от общего числа оформленных в ЦФО договоров на первичном рынке недвижимости (88 тыс. 472)", - говорится в сообщении.

<https://www.mskagency.ru/materials/3148651>

Законопроект о распространении проектного финансирования и эскроу счетов на строительство индивидуальных домов вскоре должен быть внесен в Госдуму. Об этом рассказал гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

"Хотим уже в эту осеннюю сессию внести закон об индивидуальном жилищном строительстве, в котором попробуем перейти на рельсы проектного финансирования", - рассказал он на подведении итогов всероссийского конкурса проектов индивидуальных домов и социально-культурных объектов. Заемщик сможет получить ипотечный кредит на строительство собственного дома с помощью сертифицированного застройщика. Банк откроет проектное финансирование на этот объект, а деньги заемщика будут храниться на счете эскроу. После завершения строительства дома этот счет будет раскрыт и застройщик получит деньги. Аналогичный механизм сейчас работает в сфере покупки квартир в многоквартирном доме. Сейчас проектное финансирование в ИЖС не работает, на ипотечное кредитование этого сегмента приходится всего 2% ипотек, рассказал Мутко. Сдерживающие факторы для развития ипотеки на ИЖС - отсутствие стандартизации, отсутствие залога, сертифицированных подрядчиков, сложности с оценкой дома. "Поэтому все это скатывается в сторону обычного финансирования, банки это рассматривают как обычный потребительский кредит с соответствующими ставками", - сказал Мутко.

<https://rg.ru/2021/09/23/gotovitsia-zakonoproekt-o-schetah-eskrou-na-individualnye-doma.html>

Россиянам пообещали скидки на жилье в Крыму

Автор: Ташевская Нина

Ожидать снижения стоимости жилья в крымских новостройках в краткосрочной перспективе не стоит, заявил "Комсомольской правде" руководитель направления первичной недвижимости сервиса "Авито Недвижимость" Дмитрий Алексеев. Но покупатели могут рассчитывать на скидки, отметил он.

Себестоимость возведения объектов в Крыму повышается из-за удорожания стройматериалов и перехода на проектное финансирование, указал эксперт. По данным "Авито", цены на жилье в строящихся на полуострове домах за последний год выросли на 33 процента. "Квадрат" в однокомнатной квартире в настоящее время стоит 97,3 тысячи рублей, в двухкомнатной - 96,97 тысячи рублей. Самая дорогая первичная недвижимость предлагается покупателям в Ялте, Гаспре, Алушке, Алуште и Севастополе. Доступные варианты следует искать в Саках и Керчи.

"Фактор роста цен могут смягчить специальные условия от застройщиков. Например, система скидок", - пообещал Алексеев. Что касается цен на вторичном рынке - они будут увеличиваться, но сдержанно, спрогнозировал эксперт. По его словам, наиболее вероятен сценарий с постепенной стабилизацией рынка и угасанием ажиотажного спроса.

Ранее сообщалось, что в минувшем августе самая доступная квартира в Крыму продавалась за 350 тысяч рублей. Площадь "однушки", расположенной в поселке Новоселовское в 30 километрах от Евпатории, минимальна - около 26 квадратных метров. Самую дорогую квартиру на полуострове тогда оценили в 1,2 миллиарда рублей. Площадь объекта - 774 квадратных метра. Это огромный пентхаус, расположенный в одном из наиболее престижных жилых комплексов Ялты.

https://lenta.ru/news/2021/09/22/crimea_housing/

"Один раз в жизни": прошел круглый стол с экспертами рынка недвижимости

По разным данным за 2020 и 2021 годы рынок недвижимости показывает уверенный рост, также, как и рынок ипотечного кредитования. Вслед за растущим рынком недвижимости, растут и риски, появляются новые схемы мошенничества

За круглым столом "Недвижимость: безопасная сделка" на площадке пресс-центра РБК Пермь собрались профессионалы рынка недвижимости, представители нотариальной палаты, банковской сферы, а также специалисты Росреестра. Главным вопросом обсуждения за круглым столом стали риски приобретения и продажи недвижимости.

Экспертами мероприятия выступили: управляющий Пермским отделением Волго-Вятского банка ПАО "Сбербанк" Константин Подвальный, нотариусы Нотариальной Палаты Пермского края Мария Беспалова и Олеся Голубева, начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Пермскому краю Светлана Шаульская, заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Пермскому краю Елена Микова и руководитель регионального операционного офиса Пермский АО "Банк Дом.РФ" Анастасия Фадеева.

Эксперты начали обсуждение за круглым столом с возможных рисков и путей их минимизации. На сегодняшний день, существует электронные сервисы, позволяющие проконтролировать процесс совершения сделок, а также виды государственного регулирования, благодаря которым можно не опасаться за репутацию застройщика.

По мнению руководителя регионального операционного офиса Пермский АО "Банк Дом.РФ" Анастасии Фадеевой, на данный момент есть практически гарантия безопасности сделок в виде эскроу-счетов.

"Наличие эскроу-счетов гарантирует безопасность сделок. Тренд, который существовал в виде обманутых дольщиков, уже позади. Мы благополучно с ним справляемся и контролируем достаточно жестко безопасность сделок с недвижимостью, в том числе и застройщиков", - заявила Анастасия Фадеева.

Для того, чтобы не попасть в ловушку мошенников или не наткнуться на недобросовестного застройщика, важно досконально разбираться в рынке недвижимости. Или обратиться к профессионалам этого рынка. В противном случае существует большой риск провести сделку неправильно и потерять либо крупную сумму денег, либо объект недвижимости.

Управляющий Пермским отделением Волго-Вятского банка ПАО "Сбербанк" Константин Подвальный отметил важность обращения к профессионалам рынка при покупке и продаже недвижимости. Также он подчеркнул, что недвижимость покупается, как правило, один раз в жизни.

"Недвижимость покупается, как правило, один раз в жизни. А когда ты что-то делаешь один раз в жизни, очень трудно быть профессионалом в этом вопросе. Нужно либо потратить уйму времени, чтобы погрузиться и подготовиться, либо обратиться к специалистам. Рынок недвижимости крайне сложный с точки зрения оформления документов, регистрации права собственности, самой технологии покупки. Плюс огромное количество рисков существует: как технологических, так правовых и рисков попасть на мошенничество. Законодательство учитывает разное количество ситуаций и чтобы в них случайно не оступиться и не стать жертвой, потеряв либо деньги, либо свою недвижимость, необходимо обращаться к специалистам", - отметил Константин Подвальный.

Фото: РБК Пермь

Эксперты сошлись во мнении о том, что цифровизация процессов продажи и покупки недвижимости упрощает процессы. Сделки, которые совершаются в электронном варианте, остаются в базах данных разных ведомств и абсолютно безопасны.

Однако, представители Росреестра выделяют основную проблему - это отсутствие правовой грамотности у населения из-за редкости совершения сделок по недвижимости, а также отмечают, что электронная подача документов минимизирует риски, которые могут произойти при оформлении сделки.

"Электронная подача документов минимизирует количество рисков, которые могут произойти при оформлении сделки. Также как проблему можно выделить правовую грамотность. Либо население у нас не обладает достаточным уровнем знаний, либо потому что просто достаточно редко заключаются подобные сделки. Здесь необходимо правовое просвещение и своевременное обращение именно к профессиональному сообществу для того, чтобы избежать всех возможных рисков. Также важно взаимодействие всех регуляторов и игроков рынка", - рассказала заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Пермскому краю Елена Микова.

Фото: РБК Пермь

Помимо электронных сделок, также возможно провести ее дистанционно. По данным Нотариальной Палаты Пермского края, такие сделки в Прикамье уже проходили и имеется положительный опыт. Нотариус Нотариальной Палаты Пермского края Олеся Голубева рассказала о том, что она уверена, что подобная система позволит контролировать процессы сделки и минимизировать риски за счет сохранения информации в базе данных нотариальной палаты.

"У нас в Перми появился опыт, когда сделки заверяются дистанционно. Эта система работает, все выверено, действительно теперь можно совершать сделки, находясь абсолютно в разных уголках страны. Все это проходит, фиксируется на видео, подписывается электронными подписями. Видео находится отдельным файлом, приложенным к документам и хранится в единой электронной базе нотариата. Это абсолютно безопасно. При необходимости можно запросить видео и электронные документы. Самая неразрешенная проблема - учет права пользования жилым помещением. Если на момент сделки в квартире прописан несовершеннолетний или недееспособный гражданин, то разрешение на такую сделку можно получить только через органы опеки", - подчеркнула нотариус.

Фото: РБК Пермь

Управляющий отделением "Сбербанка" Константин Подвальный высказал такую мысль, что недвижимость гораздо удобнее приобретать через комплексный сервис. По его словам, банк не только должен предоставлять ипотеку, но и показывать предложения по объектам недвижимости. Именно такими комплексными сервисами необходимо пользоваться для того, чтобы упростить процесс покупки недвижимости и получения ипотечного кредита.

"Никто из нас не становится механиком, чтобы ездить на автомобиле. Мы все пользуемся автосервисом. Такие же сервисы есть на рынке недвижимости, один из них - это "ДомКлик" от "Сбербанка". Профессионалы разберут все стадии по косточкам и помогут осуществить сделку", - прокомментировал Константин Подвальный.

Нотариус Олеся Голубева отметила небольшой минус в развитии цифровых сервисов. По ее мнению, люди становятся слишком зависимы от них, однако подтверждает удобство электронного документооборота.

"Мы становимся слишком зависимы от электронных сервисов. При неработающем интернете, пользователи будут в оцепенении и не смогут совершить сделку. Конечно, это вопрос исключения. Цифровые сервисы действительно экономят время, очень хорошо, когда в соцсетях представлены все ведомства. Минусом может быть только человеческий фактор, например, ввести неправильный адрес электронной почты", - отметила нотариус.

Но если покупатель недвижимости все-таки решится на самостоятельное прохождение всех этапов сделки, Росреестр рекомендует в первую очередь заказать выписку на объект приобретаемой недвижимости.

"Для начала закажите выписку об объекте недвижимости, это простое действие. Тем более сейчас возможно заказать выписку на портале Госуслуг. Также можно заказать выписку о переходе прав. Если право отчуждалось несколько раз, нужно несколько раз подумать о приобретении такого жилья. Кроме того, Росреестр реализует с 1 февраля 2022 года возможность запрашивать информацию о доме, они могут подлежать сносу", - подчеркивает начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Пермскому краю Светлана Шаульская.

Продавцы также имеют права и также могут быть обмануты, как и покупатели. Для них существуют специализированные электронные сервисы, гарантирующие отсутствие рисков в сделке. Посредником между покупателем и продавцов может стать, например, банк, который перечислит деньги только после передачи прав собственности.

"Здесь опять же помогут цифровые сервисы аккредитации и сервис "Безопасные расчеты". Когда покупатель кладет средства на счет, он доверяет банку как посреднику. И сделка совершается только после передачи прав собственности на объект. С обеих сторон появляется посредник, который гарантирует отсутствие рисков в сделке", - заявил Константин Подвальный.

Участники рынка недвижимости сошлись во мнении о том, что при совершении сделок с недвижимостью и с гарантией их безопасности, необходимо обращаться к профессионалам рынка. Но выбрать квалифицированного помощника тоже является сложной задачей.

"В банковской сфере это сделать не очень сложно. Есть регулятор, который контролирует деятельность банков. Если зайти и посмотреть ТОП-50 банков, то крайне маловероятно, что какой-то из них потеряет лицензию в ближайшее время. Что касается риэлторов, то, наверное, нужно смотреть рейтинги самих агентств недвижимости. Мне кажется, нужно обращаться в крупные риэлторские агентства", - отмечает руководитель регионального операционного офиса Пермский АО "Банк Дом.РФ" Анастасия Фадеева.

Подводя итоги беседы за круглым столом, все эксперты сошлись на том, что все-таки необходимо использовать услуги профессиональных участников, зарекомендовавших себя долгим и успешным временем работы.

<https://perm.plus.rbc.ru/news/614b20917a8aa9bfea27d18a>

Республика Татарстан (rt-online.ru), Казань, 22 сентября 2021

Более 80% новостроек в Татарстане строится с привлечением эскроу " Республика Татарстан

В Татарстане более 80% новостроек строится с привлечением эскроу. К такому выводу пришли в Росреестре Татарстана, подводя итоги деятельности в учетно-регистрационной сфере за 8 месяцев 2021 года.

Так, в 2021 году из 12 280 договоров долевого участия в строительстве почти 9 тыс. были зарегистрированы с применением эскроу-счетов. Между тем, в прошлом году за этот же период времени в Татарстане было зафиксировано около 11 900 ДДУ, но только 40 % из них с привлечением счетов эскроу.

"Обязательная регистрация договора об участии в долевом строительстве с применением механизма эскроу-счетов была введена с 1 июля 2019 года. За эти два с небольшим года доля застройщиков, перешедших на проектное финансирование, по сравнению значительно увеличилась. В результате, в этом году количество ДДУ с применением эскроу уже составило руководителя Управления Росреестра по РТ Лилия Бурганова. - При этом 44% заявлений на регистрацию договоров долевого участия были поданы заявителями в электронном виде".

По данным Минстроя РТ, в настоящее время в рамках проектного финансирования в Татарстане работает 78 застройщиков, 156 многоквартирных домов (или 82,6%) строится по эскроу. Это 1 млн 385 тыс. кв.м. жилой недвижимости. Всего в Татарстане осуществляют деятельность 88 застройщиков, которые ведут строительство 188 многоквартирных домов жилой площадью 1 млн 676,2 тыс. кв.м.

<https://rt-online.ru/bole-80-novostroek-v-tatarstane-stroitsya-s-privlecheniem-eskrou/>

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 22 сентября 2021

Средства москвичей на счетах эскроу в Сбере превысили 456 млрд рублей

На сегодняшний день в Московском банке Сбербанка обслуживаются более 55 тысяч счетов эскроу по сделкам с недвижимостью в рамках нового механизма долевого строительства. Общая сумма денежных средств на этих счетах превышает 456 млрд рублей, сообщается в пресс-релизе банка.

"Москва является лидером по жилищному строительству. А Сбер первым в стране начал работать в рамках нового механизма долевого строительства жилой недвижимости. Только за 8 месяцев 2021 года в нашем Московском банке было вновь открыто более 32 тысяч счетов эскроу. Это означает, что десятки тысяч семей смогут улучшить свои жилищные условия с помощью Сбера с использованием максимально безопасной схемы расчетов с застройщиком через эскроу-счета", - отметил Вячеслав Цыбульников, вице-президент Сбербанка - председатель Московского банка.

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.

<https://www.irn.ru/news/143493.html>

Последний месяц лета ожидаемо оказался холодным на рынке новостроек Петербурга.

Если в июле петербургское управление Росреестра зарегистрировало 5763 договора долевого участия (ДДУ), то в августе их количество сократилось до 4491 штуки, или почти на 28%. Похожая картина - в Ленобласти. По данным областного Росреестра, в августе подписано 1258 договоров. В июле их было 1495.

Как говорят участники рынка, подобное падение было предсказуемо. Напомним, с 1 июля повышена ставка льготной ипотеки (с 6,5 до 7% годовых), а главное, установлен одинаковый для всех регионов лимит кредитования - 3 млн рублей (ранее для Москвы, Подмосковья, Петербурга и Ленинградской области он составлял 12 млн).

"Если в июле Росреестр еще показывал сделки июня-мая, того времени, когда действовала субсидированная ипотека, то теперь их не осталось. А значит, мы видим более-менее реальную картину рынка без каких-либо льгот", - говорит Андрей Тетыш, председатель совета директоров "Арин".

О том, что количество сделок с ипотекой упало, говорят и данные Центрального банка РФ. Уже в июле по сравнению с июнем оно снизилось в Петербурге в 1,5 раза, в Ленобласти - в 2 раза. В Северной столице было оформлено 1,9 тыс. кредитов за месяц, в области всего 382. Сейчас эти цифры в виде сделок сказались на статистике Росреестра.

"Мы видим по своим проектам, как изменилась структура спроса в августе. Сократился инвестиционный спрос и увеличилась доля покупок для собственных целей. Поскольку доступность льготной ипотеки значительно снизилась, сейчас покупатели активно используют программы рассрочки и специальные акции застройщиков", - говорят в департаменте жилой недвижимости Colliers.

"Мы ожидали небольшой летний спад, поэтому собственный план реализации выполнили. Минимальный объем продаж в 2021 году наблюдали в июле (-19% к среднемесячному значению 2021 года). Объем продаж августа показал прирост к июлю +13%. В сентябре ожидаем прирост к августу еще как минимум +15%", - надеется директор по развитию ЛП Надежда Калашникова.

"В августе продажи в наших проектах выросли на 7% по сравнению с неудачным июлем. Цена по части проектов за месяц не изменилась, по части выросла на 1,5-2%", - говорит директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп" Ольга Ульянова.

Количество сделок с ипотекой действительно уменьшилось. "С другой стороны, мы запускаем совместные программы с банками, когда девелопер компенсирует часть процентной ставки. Такой инструмент в масс-маркете показывает себя более эффективно, поскольку период оплаты в разы больше, чем при рассрочке", - рассказывает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости Группы ЦДС.

"В августе спрос был активнее, чем в июле. Покупатели, которые планировали приобрести недвижимость, вернулись к решению вопроса. Активизировали спрос акции и скидки, а также специальные ипотечные программы с субсидированной ставкой", - говорит Егор Федоров, директор по продажам группы "Аквилон".

Ася Левнева, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО "Балтийская жемчужина", полагает, что роста в ближайшие месяцы не будет. "В целом по рынку спрос, конечно, будет снижаться. Доходы населения стагнируют, потребители закредитованы, платежеспособный спрос был исчерпан в период действия льготной ипотеки. Но застройщики будут сохранять цены на прежнем высоком уровне, потому что издержки растут, рынок монополизирован, качественные проекты находятся в дефиците. Будет сокращаться только емкость рынка", - говорит она.

Кроме отсутствия денег падению рынка способствует дефицит качественного предложения. "Более 60% проектов сейчас, если считать от площади жилья в предложении, реализуются через счета эскроу. У девелоперов теперь есть обязательства перед банками, а подготовка к выводу проектов на рынок занимает более длительное время. Мы видим, что, несмотря на активизацию застройщиков по выводу на рынок жилья, в первом полугодии объем предложения не восстановился до значений перед эпидемией", - подсчитала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра "Петербургская недвижимость" (Setl Group).

При этом, несмотря на снижение спроса, цены на строящееся жилье продолжают расти. Но уже не такими темпами, как полгода-год назад. Так, по данным индекса "БН.ру", в июле средняя стоимость м2 в Петербурге составляла 176,5 тыс. рублей, а в августе она выросла до 180,2 тыс. рублей. "У нас цены в августе относительно июля незначительно скорректировались в сторону повышения в силу стабильного спроса и общерыночной ситуации. До конца года мы также прогнозируем плавный рост цен в связи с ростом готовности наших проектов", - резюмирует руководитель аналитического центра ГК ФСК в Санкт-Петербурге Юлия Голубева.

Предпосылок для снижения цен нет. Увеличение в сентябре ставки рефинансирования влечет увеличение стоимости строительства, поскольку все новые объекты сейчас строятся в рамках проектного кредитования. Маржинальность снижает также резкий скачок цен на строительные материалы и дефицит дешевой рабочей силы.

АГН Москва (mskagency.ru), Москва, 17 сентября 2021

Москомстройинвест: почти 70% объектов недвижимости реализуется с привлечением денежных средств на эскроу-счета

Почти 70% проектов из общего объема действующих сегодня на территории столицы разрешений на строительство в рамках 214-ФЗ возводятся с использованием эскроу-счетов. Об этом сообщили в пресс-службе комитета Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) со ссылкой на председателя ведомства Анастасию Пятову.

"Из общего объема действующих сегодня на территории столицы разрешений на строительство в рамках 214-ФЗ 66% проектов возводятся с использованием эскроу-счетов. Сегодня в Москве по проектам, строящимся с использованием проектного финансирования, возводится 21,4 млн кв. м недвижимости по 342 разрешениям на строительство. По этим проектам заключено 87 тыс. 795 ДДУ. На "старую" схему приходится 9,3 млн кв. м. Доля проектов, которые столичные застройщики реализуют по "старой" схеме, в настоящее время составляет 27% от общего числа действующих разрешений на строительство. По ним заключено 72 тыс. 625 ДДУ", - говорится в сообщении.

По словам Пятовой, которые приводит пресс-служба, на объекты, реализуемые вне данных схем, приходится 7%, или 36 разрешений на строительство на 1,4 млн кв. м. "В основном, это проекты, которые достраиваются в рамках "Дорожной карты", - уточнила она.

<https://www.mskagency.ru/materials/3149763>

ТАСС, Москва, 30 сентября 2021

Сбер планирует запустить "зеленые" кредиты для застройщиков до конца года

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую МОСКВА, 30 сентября. /ТАСС/. Сбер планирует запустить "зеленое" проектное финансирование в жилищном строительстве до конца 2021 года. Об этом сообщил в четверг вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сергей Бессонов.

"Мы в четвертом квартале этого года предложим уже некоторые льготные подходы по кредитованию для тех [девелоперов], кто будет находиться в рамках ESG-повестки (ESG - Environmental (экология), Social (социалитика), Governance (управление))", - сказал Бессонов в ходе конференции Сбера "ESG в девелопменте".

"Зеленое" финансирование - один из инструментов так называемого ответственного инвестирования, предполагающего внедрение в стратегию развития компаний факторов окружающей среды, социального развития и корпоративного управления. Предполагает предоставление на проект денежных средств при условии улучшения окружающей среды, смягчения последствий изменения климата и более эффективного использования ресурсов.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведется за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию.

<https://tass.ru/ekonomika/12544291>

Сбербанк: переход на эскроу ускорил сроки строительства проектов на 30%

МОСКВА, 30 сен - РИА Недвижимость. Переход на систему проектного финансирования в России позволил ускорить сроки завершения девелоперских проектов на 30%, рассказал на панельной сессии "ESG в девелопменте" зампред Сбербанка Анатолий Попов.

"Теперь, когда есть деньги (у застройщиков - ред.) выяснилось, что жилье строится на 30% быстрее. Когда нет ожидания, а есть ясность в финансировании, и по мере роста строительной готовности перечисляются деньги, у подрядчиков есть ясность в дальнейшей работе", - отметил он.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с 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 - так называемое проектное финансирование.

<https://realty.ria.ru/20210930/sberbank-1752436725.html>

Официальный сайт Удмуртской Республики (udmurt.ru), Ижевск, 29 сентября 2021

В текущем году в Удмуртии планируется построить 60 многоквартирных домов

За 9 месяцев 2021 года в Удмуртии построено и сдано в эксплуатацию 35 многоквартирных домов. Это более 304 тыс.кв.м. жилья. Не отстает по вводу жилья и индивидуальное строительство. Оно даже лидирует, с января по сентябрь здесь введено 306 тыс кв.м. жилья.

При плане 850 тыс.кв м. в Удмуртии на сегодня сдано 610 тыс.кв.м. жилья. Напомним, что развитие жилищного строительства - один из важных показателей реализации нацпроекта "Жилье и городская среда", инициированного Президентом России Владимиром Путиным.

Основные метры в последние месяцы года даст многоэтажная застройка. До конца 2021 года застройщики планируют ввести в эксплуатацию еще 25 МКД. То есть в планах в 2021 году построить 60 многоквартирных домов.

Спрос есть. Уровень ипотечного кредитования по сравнению с прошлым годом в Удмуртии вырос на 49%. Большую роль здесь играет федеральная и региональная поддержки по реализации программ с льготными условиями кредитования.

Сегодня в республике строится 147 многоквартирных домов общей площадью 2,2 млн кв.м. Удмуртия полностью ушла от прямого привлечения на стройку средств дольщиков, этот механизм заменен проектным финансированием банков. 144 дома возводятся за счет эскроу, 3 дома - без привлечения средств граждан.

Ключевые слова: нацпроект, Жилье и городская среда

http://www.udmurt.ru/about/info/news/?ELEMENT_ID=329391

Ценовые высоты. Какова себестоимость квартиры в новостройке?

Автор: Трегубова Елена

Квадратный метр в российских новостройках, по данным Росстата, стоит 89 тысяч рублей, в Москве - 277,4 тысячи рублей, а в Санкт-Петербурге - 166,2 тысячи рублей. Разница в два-три раза.

От чего зависит стоимость жилья

Строительная себестоимость - понятие комплексное, говорит председатель Санкт-Петербургского регионального отделения "Деловой России" Дмитрий Панов. Помимо строительно-монтажных работ оно включает в себя покупку земельного участка, оплату технических условий присоединения жилого дома к инженерным сетям, расходы на изыскательные и проектные работы, рекламу, агентские комиссионные, содержание отдела продаж, благоустройство, строительство объектов социальной инфраструктуры, перечисляет эксперт.

По словам совладельца девелоперской компании Владимира Щекина, в стоимости квадратного метра еще учитываются расходы, связанные с услугами архитекторов, дизайнеров, проектировщиков. Словом, всех тех, кто разрабатывает проектную документацию, особенно если они привлекаются в других организациях.

"Это и строительные материалы, и приобретение или аренда техники, и создание инженерных сетей, а также зарплата рабочих. Примерно 16% затрат составляет внутренняя отделка", - добавляет генеральный директор девелоперской компании Алексей Перлин.

Генеральный директор московского агентства недвижимости Наталия Кузнецова рассказывает, что на стоимость квадратного метра в новостройках теперь влияет еще и переход застройщиков на эскроу-счета и проектное финансирование: "Это изменило всю парадигму ценообразования и процесса реализации. На первичном рынке старой Москвы доля предложения по эскроу составляет 69,9% площади, в Новой Москве - 73,7%. За год доля в старой Москве выросла на 28,2% при росте предложения на 58,8%. В Новой Москве - на 32,4% при росте предложения в 2,1 раза. Переход на эскроу-счета является обязательным для всех застройщиков".

В свою очередь президент Межотраслевой ассоциации саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования Александра Белоус напоминает, что по итогам прошлого года недвижимость дорожала из-за программы льготной ипотеки и вообще рекордно низких ставок по жилищным кредитам.

"В остальном же цены выросли главным образом из-за увеличения издержек застройщиков, вызванных ростом стоимости стройматериалов, рабочей силы и ставок по кредитам. Кроме того, с 1 июля 2021 года Минстрой из-за общего роста цен увеличил нормативную стоимость квадратного метра жилой площади в России до 55,7 тысяч рублей", - отмечает она.

Подорожали новостройки и из-за роста цен на строительные материалы. Так, например, за год холоднокатаная сталь подорожала более чем в два раза: примерно с 47 тысяч рублей до 117 тысяч рублей за тонну. Дорожает не только сталь, но и медь, алюминий, цинк и другие металлы... Медь за год выросла в цене в два раза. Рост цен на древесину в этом году оказался выше прогнозов: за год средняя цена на пиломатериалы выросла с 9300 рублей до 14500 рублей за квадратный метр, то есть примерно в 1,5 раза.

Сколько зарабатывают застройщики?

За год, по данным Росстата, себестоимость строительства жилья в нашей стране выросла на 15%, до 49,4 тысяч рублей за квадратный метр. Дороже всего строить на Чукотке - там себестоимость "квадрата" составляет 196,1 тысячи рублей. На Сахалине - 82,9 тысячи рублей. Для сравнения: в Москве - 78,6 тысяч, а в Дагестане - 28 тысяч, в Чечне - 29,8 тысяч рублей.

Разница между ценой продажи квадратного метра в новостройке и полной себестоимостью строительства составляет маржу (рентабельность) застройщика.

"Если раньше, в допандемийный период, маржа 20-25% считалась приемлемой, то сегодня, после стремительного роста цен на металлы, строительные материалы и рабочую силу, девелоперы вынуждены довольствоваться прибыльностью в размере 8-10% в среднем по стране", - делится Дмитрий Панов.

Алексей Перлин признает, что последние несколько лет девелоперская маржинальность падает. "С переходом на эскроу-счета значительно увеличилась финансовая нагрузка на проект. Смена вида разрешенного использования также поднимает себестоимость строительства в разы, а соответственно снижает маржу. Сейчас по Москве она составляет от 10% до 20%", - делится эксперт.

По данным Александры Белоус, в прошлом году средняя маржа застройщиков жилья в Москве достигала 58%, в Подмоскovie наценка составляла около 16%. "В Приморском крае рентабельность у застройщиков составляла 45%, в республике Татарстан превышала 40%, в Санкт-Петербурге достигала 33%, в Иркутской области - 27%, в Нижегородской области была около 25%, а в Свердловской области - менее 20%", - отмечает она.

Источники информации:

https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/G2047Bfi/tab_sred_cev%20s%201998.htm

https://aif.ru/realty/price/cenovye_vysotki_kakova_sebestoimost_kvartiry_v_novostroyke

В ДОМ.РФ заявили, что объем жилья в запущенных с начала года проектах вырос почти вдвое

С января по август 2021 года запущено 28,3 млн кв. м жилья

МОСКВА, 24 сентября. /ТАСС/. Российские девелоперы с января по август вывели на рынок новые проекты жилищного строительства площадью 28,3 млн кв. м, что почти вдвое больше, чем годом ранее, следует из обзора Аналитического центра ДОМ.РФ.

"С января по август 2021 года запущено 28,3 млн кв. м жилья в новых проектах, что на 92% больше, чем за сопоставимый период 2020 года", - говорится в отчете. При этом с сентября 2020 по август 2021 года запущено 41,5 млн кв. м жилья, рост в годовом выражении составил 79%.

В результате с начала года объем текущего строительства многоквартирного жилья увеличился на 5 млн кв. м, однако по итогам августа он сохранился на уровне июля - 99 млн кв. м.

Кроме того, с начала года на рынок многоквартирного строительства в России вышли 534 новых застройщика - на 45% больше, чем годом ранее. Совокупно эти компании заявили объем строительства в 8,4 млн кв. м - около 30% всех запусков за восемь месяцев 2021 года.

Результаты исследования свидетельствуют, что конкуренция на рынке многоквартирного жилищного строительства в России находится на устойчиво высоком уровне и последнее время растет, отметил заместитель руководителя Аналитического центра ДОМ.РФ Никита Белоусов.

"Количество новых компаний, выходящих на рынок, в этом году в полтора раза выше, чем в прошлом. И это даже не столько результат отмены "ковидных" ограничений, сколько эффект льготных ипотечных программ, которые поддержали спрос на жилье и позволили застройщикам стабильно запускать новые проекты. Кроме того, рост конкуренции свидетельствует об успешной адаптации рынка новостроек к новым правилам строительства, подразумевающим счета эскроу и проектное финансирование", - приводятся в сообщении ДОМ.РФ слова Белоусова.

<https://tass.ru/nedvizhimost/12495575>

Названы риски, мешающие нацпроекту "Жилье и городская среда"

Автор: Трубилина Марина

Счетная палата обозначила проблемы, которые могут помешать выполнению нацпроекта "Жилье и городская среда". Об этом говорится в заключении СП по исполнению в 2020 году федерального бюджета Минстроем.

Проанализировав исполнение федеральных и региональных проектов, входящих в нацпроект "Жилье и городская среда", СП выделила три основных риска недостижения целей нацпроекта. Это уход строительных организаций с рынка строительства жилья в связи с переходом на проектное финансирование, отсутствие в муниципалитетах свободных и обеспеченных инфраструктурой участков для строительства жилья, а также снижение доступности ипотеки в связи со снижением реальных доходов населения на фоне распространения коронавирусной инфекции.

Всего на нацпроект в 2019-2024 годах предусматривается направить 1,220 трлн рублей. В 2020 году предусматривалось направить 187 млрд рублей, в том числе 169 млрд из федерального бюджета.

Кассовое исполнение по мероприятиям за счет всех источников финансирования в 2020 году составило 99,7%. В том числе на федеральный проект "Жилье" было израсходовано 34,9 млрд рублей (99,14% лимита 2020 года), на "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда" - 85,4 млрд рублей (100%), "Формирование комфортной городской среды" - 48,3 млрд рублей (99,49%). Основные причины неполного освоения средств - отставания от графиков работ, а также экономия, появившаяся в результате выполнения строительномонтажных работ.

В 2020 году объем ввода жилья составил 82,2 млн кв. м, или 83,88% планового показателя, отмечают в СП (до внесения изменений в паспорт нацпроекта предполагалось, что в 2020 году будет введено 98 млн кв.м). Достигнутый показатель выше уровня 2019 года на 0,25%, подчеркивают в СП.

Плановое значение коэффициента доступности жилья не достигнуто (достигнуто на 77,7%). При этом по показателю "Площадь расселенного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания" установленное прогнозное значение перевыполнено на 161%, сообщается в отчете.

<https://rg.ru/2021/09/27/nazvany-riski-meshaiushchie-nacproektu-zhile-i-gorodskaja-sreda.html>

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ТВ-СЮЖЕТОВ

Телекомпания ОТВ, Челябинск, 1 сентября 2021

Сергей Шаль: "В этом году южноуральцы активно строят индивидуальное жилье"

Автор: Шершнев Евгений

Замгубернатора Челябинской области - о буме ИЖС, обманутых дольщиках и новых социальных объектах в регионе

Каждый год в Челябинской области строят более миллиона квадратных метров жилья. В этом году почти вдвое вырос объем индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Почему южноуральцы стали чаще строить частные дома, какую социальную инфраструктуру готовят строители для жителей региона и что делается для решения проблем пострадавших дольщиков - в интервью ИА "Первое областное" рассказал заместитель губернатора Челябинской области Сергей Шаль.

- Сергей Вернерович, какой объем нового жилья в Челябинской области планируется сдать в этом году?

- В прошлом году мы немного, на 0,01 процента, недовыполнили план федерального проекта. Такая погрешность допустима. Сейчас мы идем достаточно уверенно. План на этот год по вводу жилья - 1,670 млн кв. м, уже сейчас введено 895 тысяч кв. м. Самое главное, что мы идем с ростом относительно прошлого года - на 30 процентов. Есть все основания полагать, что план по вводу жилья мы выполним. Конечно, помогает в этом льготная ипотека и другие механизмы.

Пока в первую очередь этот рост идет за счет индивидуального жилищного строительства. За семь месяцев жители построили 611 тысяч кв. м жилья - это в два раза больше, чем за тот же период прошлого года. Больше всего объемы по ИЖС на данный момент в Челябинске, Магнитогорске, Миассе, Красноармейском и Сосновском районах. Так что в этом году южноуральцы активно строят индивидуальное жилье.

- А с чем вы связываете этот бум индивидуального жилищного строительства? При этом стройматериалы подорожали.

- Рост цен на строительные материалы как раз и спровоцирован потребностью людей возводить дома. Люди кинулись строить, потому что поняли, что сейчас у них есть такая возможность. Раньше люди тратили значительную часть своего бюджета на отдых, путешествия, рестораны, покупку техники, одежду и другие нужды.

Потребность в этом за счет пандемии резко сократилась, и люди осознали, что они могут осуществить давние планы по строительству своего дома. Кто-то дом начинал строить, и он стоял незаконченный, и в этом году работы восстановили за счет сэкономленных на других потребностях средств. Другие расширяют жилплощадь и так далее.

- По программе "Стимул" из федерального бюджета в Челябинскую область в 2021 году привлечены средства на строительство объектов социальной инфраструктуры и сетей. Что возводят на эти деньги?

- Да, в этом году более 745 миллионов рублей выделили по "Стимулу" нашей области. На эти средства ведется строительство школы в Академ Риверсайд. На этом объекте все положительно сложилось: подрядчик толковый, средства выделили, и мы хотели вводить школу в 2022 году, но введем уже в этом. С учетом лицензирования и других деталей открыть ее получится в октябре - осенью она начнет работать. Это в любом случае успех, потому что сдаем ее на год раньше, чем планировали.

Кроме того, средства по "Стимулу" в этом году направили на строительство внутриквартальных сетей водоснабжения и водоотведения в поселке Северный Сосновского района. Плюс дороги также участвуют в программе - это строительство двух дорог на северо-западе Челябинска и двух дорог в Магнитогорске. Школу и дороги мы построим в этом году. Обустройство сетей в Северном, где участки выдают многодетным семьям для строительства домов, закончат в следующем.

- Направлена ли заявка от Минстроя Челябинской области на участие в программе "Стимул" на следующий год, когда ожидается ответ? По каким объектам?

- В программе мы планируем продолжать участие, у нас есть заявка на ближайшие три года на получение более миллиарда рублей. Средства будут направляться на проекты в Сосновском районе, Челябинске, Еманжелинске, Магнитогорске. Мы считаем, что с большой долей вероятности нашу заявку поддержат.

- Программа "Стимул" - это одна из мер поддержки жилищного строительства. Что еще сейчас делается на федеральном и региональном уровне для того, чтобы увеличить темпы строительства жилья в регионе?

- Сейчас помощь от государства гражданам и застройщикам оказывается по разным направлениям. Та же льготная ипотека - это тоже господдержка: банк дает человеку заем под 6 процентов, а разницу между 11 и 6 процентами выплачивает государство.

Инфраструктурные транспортные кредиты - это ведь тоже работа, которая направлена на развитие городов, в том числе новых жилых районов. И наш регион заявился на получение этих кредитов именно на развитие транспортной системы: это и троллейбусная концессия, и метротрам.

По инфраструктурным облигациям Челябинская область была первой из субъектов, кто получил положительное решение от Дом.РФ, - это проект "Белый хутор". На прошлой неделе состоялся отбор по бюджетной гарантии, и заявка ЮУ КЖСИ была одобрена. В начале сентября застройщик уже ждет денег от Дом.РФ. Есть еще два проекта - микрорайон Парковый Премиум и клубный поселок Твоя Привилегия, которые также рассчитывают на получение инфраструктурных облигаций. Это достаточно весомая поддержка от государства.

Сейчас мы готовим заявку в Фонд Дом.РФ на реконструкцию очистных сооружений Челябинска. Это же тоже плюс для строительства жилья - новые очистные позволят подключать большие мощности.

Вообще, стройка сейчас на подъеме. И надо сказать, что даже в прошлый год, тяжелый из-за пандемии, строительство в Челябинской области практически не останавливалось.

- Уже два года Челябинская область вводит в строй новое жилье с привлечением эскроу-счетов. Все это сделано, чтобы избежать новых обманутых дольщиков?

- Конечно, эскроу-счета создавались в первую очередь для того, чтобы обезопасить дольщиков. Сегодня 154 дома в регионе строятся с привлечением средств дольщиков, и 94 процента (146 домов) из них возводят по эскроу-счетам. Дольщик отдает деньги не строительным компаниям, а в банк, где они аккумулируются. А банк, в свою очередь, предоставляет кредит застройщику.

И если возникает какая-то проблема, то деньги дольщиков надежно лежат в банке. Конечно, банк, прежде чем выдать кредит, проверяет платежеспособность застройщика, его финансовую устойчивость, наличие у него залога и так далее. Согласитесь, что банк деньги отдаст под механизмы гораздо более защищенные, чем просто гражданин, придя к строителю.

- То есть сейчас можно говорить, что с рынка ушли недобросовестные застройщики?

- Да, конечно. Ушли мелкие компании, имеющие плохую финансовую устойчивость, фирмы-однодневки. В чем проблема последнего кризиса дольщиков, откуда это все взялось? Проблемы ведь случились только с теми компаниями, которые строили без собственных средств, только на деньги дольщиков.

У застройщиков была только земля. Они собирали деньги на один дом, на второй, третий. Чтобы закончить первый дом, перекидывали на него деньги со второго и третьего. Какое-то время это работало. Но как только случился финансовый кризис и новые дольщики перестали к ним приходить - цепочка разрушается, и появляются пострадавшие дольщики. Все те компании, которые строили на свои средства, устояли на рынке. Они и с эскроу-счетами сейчас без проблем работают.

Несколько лет назад, когда и появились пострадавшие дольщики, закон не запрещал строить только на средства граждан. Но ведь невозможно предусмотреть все кризисы. Законы же пишутся не для тех, кто их нарушает, а под граждан, которые их соблюдают. Сейчас приняты поправки в закон, которые исключают риски и максимально защищают дольщиков.

- Сколько на сегодняшний день остается недостроенных объектов в регионе? По скольким из них направлены документы в Фонд защиты прав дольщиков (Москва)?

- Сегодня из 62 объектов, которые есть в Едином реестре проблемных объектов, по 44 заключены соглашения, разработаны "дорожные карты". По 23 из них Фонд защиты прав дольщиков принял решение о завершении строительства. По каждому дому есть конкретный план, и работа ведется. Например, подрядчик работает на доме Доватора, 46. Еще по ряду домов готовятся аукционы на строительные-монтажные работы, которые должны начаться в этом году.

По 9 домам нет договоров с дольщиками, а значит, нет пострадавших граждан. Еще по 9 домам участники долевого участия по решению фонда уже получили денежные выплаты взамен непостроенных квартир.

- Отдельная важная тема - это переселение из аварийных домов. С каждым годом объем такого жилья только увеличивается. Успеем расселить?

- По расселению аварийного жилья темпы в регионе достаточно высокие - больше чем на 20 процентов мы пока перевыполняем план. Область заключила соглашение с Фондом ЖКХ, и, благодаря тому, что мы идем по программе с опережением, средства выделяют на реализацию дальнейших планов на два года раньше.

Сейчас в регионе для переселения из аварийного жилья строятся типовые десятиэтажные дома хорошего качества. Но не во всех районах есть объективная возможность строить такие дома. В таком случае людям предлагают переселиться в другой ближайший муниципалитет, отказов обычно нет, но случаи такие редки.

Уже практически нет практики, которая была раньше, когда масштабно переселяли жителей аварийных домов из районов области в Челябинск. Важно, чтобы люди оставались на местах. А наша задача - создать хорошие условия для жизни там, где у них уже есть родственники, рабочие места, где дети ходят в школу или детский сад. Для этого все есть: земля, инфраструктура, коммуникации, застройщики.

- В каких территориях наиболее остро стоит вопрос с расселением аварийного жилья?

- Таких территорий несколько - это Копейск, Сатка, Верхний Уфалей, Златоуст, Миасс, Магнитогорск. Программа работает по всей области. А самое большое количество домов для переселения еще остается в Челябинске. Общая площадь домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, составляет порядка 85 тысяч кв. м, их планируется расселить по областной адресной программе.

- Сколько человек в этом году получают новые квартиры по программе переселения?

- В 2021 году переселят более 4,5 тысяч человек из аварийного жилья в Челябинской области. Квартиры в новостройках получают жители Златоуста, Копейска, Кыштыма, Миасса, Челябинска, а также Еманжелинского, Катав-Ивановского, Нязепетровского, Сосновского районов.

- Большое количество жителей области обращается в соцсетях с просьбой переселить их из ветхих домов, но при этом их жилье не признано аварийным. Куда им обращаться?

- Жители должны понимать, что признанием дома аварийным и его сносом занимаются органы местного самоуправления. Жильцам нужно самим заказывать экспертизу, обращаться в муниципалитет, чтобы собрать комиссию по признанию дома аварийным. Не пройдя этот этап, дальше двигаться невозможно.

В программу переселения попадают только те дома, которые официально уже признаны аварийными и подлежащими сносу. Расселяют дома в порядке очередности, в первую очередь из тех домов, где максимальна степень износа несущих конструкций, которая может угрожать жизни и здоровью проживающих в этом доме.

- Какие детские сады и школы строятся сейчас в регионе?

- Сейчас ведется строительство 9 детских садов общей вместимостью 1800 мест в Челябинске, Магнитогорске, Копейске и Карталах. Работы по ним должны завершить в этом году. Кроме того, начинается строительство еще двух детсадов - в Челябинске по улице Шмакова и в Копейске на улице Грибоедова. По ним срок ввода - следующий год.

По учебным заведениям работы тоже продолжают: пять школ общей мощностью 3400 мест должны ввести в эксплуатацию в этом году. Это объекты в деревне Сарафаново Чебаркульского района, в Верхнеуральске, в Кунашакском районе, в Копейске, и в Челябинске это школа в Академ Риверсайд, про которую я уже отметил опережение сроков сдачи.

В этом году также начали строительство школы в микрорайоне Вишневая горка поселка Западный Сосновского района. Завершить объект должны в 2023 году. Минстрой вместе с Минобром уже ведут совместную работу по составлению планов строительства дошкольных и общеобразовательных объектов на 2022 год.

- Какие новые спортивные объекты появятся в Челябинской области в этом году?

- Заканчиваем в этом году спортивно-тренировочный центр по современному пятиборью на базе конноспортивного комплекса "Рифей". Продолжается реконструкция бассейна "Строитель". Региональный центр олимпийской подготовки по хоккею по планам сдаем в следующем году. И пока основное здание строится, остальные проектируются. На одной площадке будет целый спортивный кластер. "Посадку" будущих зданий сделали таким образом, чтобы пострадало минимальное количество зеленых насаждений.

Большое количество физкультурно-оздоровительных комплексов сейчас строится по всему региону. Это ФОКи в Верхнем Уфалее, Брединском районе, Верхнеуральске, Еткуле. Строительство стадиона с трибунами продолжается в Сосновском районе. На следующий год запланировано ввести в эксплуатацию тренировочный каток "Трактор", ФОКи в Кусе и Копейске.

- Озвучивались планы по строительству новых объектов здравоохранения в Нязепетровске, Магнитогорске и Златоусте. На каком этапе работа по ним?

- Действительно, в регионе должны появиться в ближайшие годы крупные медицинские объекты. Это больничный комплекс в Нязепетровске; пристрой к зданию инфекционного корпуса для ГАУЗ "Центр охраны материнства и детства" в Магнитогорске; больничный комплекс на 650 коек в Златоусте; строительство хирургического корпуса для областной детской клинической больницы. По этим объектам сейчас пока ведутся только проектные работы.

- Какая ситуация с фельдшерско-акушерскими пунктами?

- В 2021 году по линии Минстроя в регионе должны ввести в эксплуатацию 9 новых ФАПов в Саткинском (1), Увельском (3), Уйском (3), Чебаркульском (1), Южноуральском (1) районах. Проектирование и строительство этих объектов ведется "под ключ". То есть подрядчик сам организует всю необходимую работу для подготовки объекта к сдаче. Но в планах на следующие годы приобретать все же уже готовые ФАПы заводского изготовления. Это модульная конструкция, которую привозят на участок и ставят на фундамент.

- С 2021 года в Челябинской области начал действовать закон о комплексном развитии территорий. Администрация города с аукциона предоставляет компаниям участки, застройщик за свой счет выполняет проект. Какой функционал лежит на Минстрое при реализации таких проектов КРТ?

- Первым в Челябинской области заявился принять участие в комплексном развитии территорий город Копейск. Челябинск тоже направил документы на согласование по своим объектам. Один из них - это площадка на месте Каширинского рынка. Она входит в программу по инициативе правообладателя, а значит, он самостоятельно принимает решение о застройке и согласования по земле им не нужны, как это требуется по другим участкам.

Пока по КРТ область движется по намеченной "дорожной карте". Это хороший механизм, который мы будем использовать. Другие муниципалитеты тоже активно привлекаем. Заявки есть от Сосновского района, Миасса, Златоуста, Еманжелинска.

- Не могли не коснуться еще одной важной темы, которая находится на контроле губернатора и Минстроя, - это стройка домов в поселке Джабык после пожара. Для нашего региона это первый опыт, когда восстанавливают десятки домов после стихии. Трудно ли было организовать работу?

- В первую очередь необходимо сказать спасибо всем, кто помогал в ликвидации пожаров и продолжает сегодня помогать всем пострадавшим. Жители Южного Урала в очередной раз доказали, что для нас чужой беды не бывает. Даже сейчас многие продолжают привозить вещи, пишут в соцсетях и спрашивают, какая помощь нужна.

Восстановительные работы были организованы оперативно. Застройщики молодцы, откликнулись быстро. Они сами предлагали свою помощь, после пожара, который уничтожил десятки домов, они звонили, спрашивали, какие работы необходимо проводить. Работа проводилась совместно с жителями пострадавших поселков.

В Запасном и Джабыке сейчас строят 24 дома. Ожидаем, что с 15 сентября первое жилье будет передаваться законным владельцам. Надеемся, что в скором времени жизнь в Джабыке вернется в прежнее русло.

<https://www.10bl.ru/news/o-lyudyakh/sergey-shal-v-etom-godu-yuzhnouraltsy-aktivno-stroyat-individualnoe-zhile/>

Типовой проект позволит получить льготный кредит для строительства дома

Лучшие проекты деревянных индивидуальных домов отобраны на всероссийском конкурсе. Их сделают типовыми, что позволит развивать ипотеку на индивидуальное жилищное строительство. Построить такой дом будет дешевле, а загородные поселки станут гораздо красивее, сообщает Российская Газета.

Конкурс был объявлен минстроем, минпромторгом и ДОМ.РФ в июле. Участникам предлагалось разработать проекты индивидуальных домов и социально-культурных объектов, в основном из дерева. В четверг были объявлены 40 победителей из 122 участников. В числе проектов-финалистов - 25 индивидуальных домов (15 деревянных и 10 с использованием других несущих конструкций), 5 блокированных деревянных домов, 5 малоэтажных, а также деревянные школы, детсады и фельдшерско-акушерский пункт.

Минстрой занимается возрождением института типового проектирования, рассказал замглавы ведомства Сергей Музыченко. Проекты-победители войдут в этот реестр, застройщики смогут не тратить на разработку документов, а сразу приступить к строительству.

Проектно-сметная документация домов-победителей, которую разработают в ближайшее время, будет выложена в открытый доступ. Любой желающий сможет выбрать дом, увидеть, у кого заказать домокомплект, и своими силами или с помощью подрядчиков его построить.

Типовые дома снимут одно из препятствий для развития ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Сейчас проектное финансирование в ИЖС не работает, на ипотечное кредитование этого сегмента приходится всего 2% ипотек, рассказал гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко. Сдерживающие факторы для развития ипотеки на ИЖС - отсутствие стандартизации, отсутствие залога, сертифицированных подрядчиков, сложности с оценкой дома. Как неоднократно отмечали эксперты, оценить здание, которое житель села возводит своими силами, крайне сложно: аналогов такого дома нет, прочность конструкций и качество стройматериалов никто не проверял. Поэтому банки неохотно кредитуют их строительство.

" Банки это рассматривают как обычный потребительский кредит с соответствующими ставками ", - сказал Мутко.

Типизация проектов - первый шаг к тому, чтобы банки начали работать с ИЖС, говорит Музыченко. Будет понятно, какой это объект, из каких конструкций, как быстро его можно возвести, как он технологически реализован.

" Банки должны поверить, что это экономически обоснованные проекты, которые будут реализованы и принесут эффект ", - сказал он.

Правительство разрабатывает проект постановления о распространении программы льготной ипотеки на новостройки ИЖС под 7% годовых. Об этом сообщила директор департамента жилищной политики минстроя Ольга Корниенко, передает ТАСС. Если учитывать, что средняя стоимость потребкредита сейчас - от 10-12%, то покупатель загородного дома сможет сэкономить до 30% в платеже, объяснил Мутко. Кроме того, подчеркнула Абрамченко, экономия достигается за счет того, что к строительству дома можно приступить практически сразу.

Уменьшаются срок и, соответственно, стоимость строительства, некоторые проекты можно построить за месяц.

Типовые проекты позволят внедрить и проектное финансирование в ИЖС - житель, заказавший строительство дома, не будет рисковать деньгами.

" Хотим уже в эту осеннюю сессию внести закон об индивидуальном жилищном строительстве, в котором попробуем перейти на рельсы проектного финансирования ", - рассказал Мутко.

Заемщик сможет получить ипотечный кредит на строительство дома с помощью сертифицированного застройщика. Банк откроет проектное финансирование на этот объект, а деньги заемщика будут храниться на счете эскроу. После завершения строительства дома этот счет будет раскрыт, и застройщик получит деньги. Аналогичный механизм сейчас работает в сфере многоквартирного жилья.

Важно, что одним из условий конкурса была невысокая себестоимость дома, отметила вице-премьер. Участникам предлагалось спроектировать дома стоимостью до 56 тыс. руб. за кв. м. Если стоимость домокомплекта будет зашкаливать, тиражировать такие проекты на всю страну не удастся, отметила она.

Проекты-победители, которые можно увидеть на сайте woodenbuildings.ru, будут использоваться не только для частной застройки. Как подчеркнула Абрамченко, нужно стимулировать строительство на сельских территориях деревянных социальных объектов.

" Я хочу с минсельхозом договориться, чтобы в правилах выделения финансирования на развитие сельских территорий эти объекты были поименованы. Чтобы появился определенный процент ФАПов, школ, детских садов из деревянных конструкций ", - рассказала вице-премьер.

Кроме того, дома и соцобъекты, изготовленные по этим проектам, можно включить в Росрезерв - для использования их при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

Качественные домокомплекты, сделанные в России, должны идти и на экспорт, отметила Абрамченко.

" Мы должны продвигать нашу продукцию не только на внутренние, но и на внешние рынки ", - подчеркнула она.

Домокомплекты, пиломатериалы и отделочные материалы из дерева должны стать основным экспортным товаром для лесопромышленного комплекса.

Стоимость типового дома может быть ниже обычного на 10-35%. "Сейчас самый востребованный бюджет у клиента - 9 млн руб. без учета стоимости участка, отмечает владелец компании "Дом Лазовского" Максим Лазовский. - Построить дом по индивидуальному проекту за такую сумму невозможно". Типовой проект не требует работ по проектированию, если речь идет об индустриальном домостроении, то поставка для застройщика больших объемов типовых домокомплектов позволяет получить оптовую цену, в отличие от заказа под каждый дом отдельно, отмечает директор департамента маркетинга KASKAD Family Екатерина Коган.

Тем временем

В России появится первый экогород. Лучшие проекты индивидуальных домов будут использованы для реновации города Байкальска в Иркутской области. Об этом рассказала вице-премьер Виктория Абрамченко.

На территории Байкальска расположен Байкальский целлюлозно-бумажный комбинат, сейчас идет рекультивация этой площадки, рассказала Абрамченко. "Мы договорились с коллегами, что впервые в РФ будет выполнена реновация маленького города Байкальска в полном объеме", - сказала вице-премьер.

Байкальск станет первым экогородом в России, подчеркнула Абрамченко. Типовые деревянные дома, ставшие победителями конкурса, будут использоваться для переселения граждан из аварийного жилья.

Еще больше новостей на канале БСТ в Telegram

Читайте новости БСТ там, где вам удобнее всего.

Подписывайтесь на нас в соцсетях и мессенджерах. Для перехода кликните на иконку:

<https://bst.bratsk.ru/news/46946>

ГТРК Амур, Благовещенск (Амурская обл.), 8 сентября 2021

Василий Орлов: Амурским застройщикам возместят часть процентов по займам

Амурское министерство строительства и архитектуры разработало очередную меру поддержки для застройщиков, занимающихся долевым строительством.

Как отметил губернатор региона Василий Орлов, амурским компаниям, осуществляющим возведение домов с привлечением дольщиков, из областного бюджета компенсируют часть процентов по кредитам. Это поможет развитию строительной отрасли в Приамурье. В дальнейшем внедрят дополнительные механизмы, которые позволят обеспечить амурчан жильем, увеличив объемы ввода многоквартирных домов.

Новая мера поддержит компании, использующие при строительстве многоквартирных домов кредитные средства - проектное финансирование. Она доступна тем, у кого уже есть действующие разрешения на возведение последующих объектов, а также имеется подтверждение финансовой устойчивости организации.

Начальник отдела госконтроля за долевым строительством пояснила, что перед началом возведения объекта, застройщик, как правило, берет займ на строительство, а после ввода в эксплуатацию, он помимо основного долга оплачивает и начисленные кредитной организацией проценты. Теперь, после утверждения Порядка предоставления субсидий на возмещение части процентной ставки по кредитам, взятым в рамках проектного финансирования по объектам жилищного строительства, 70% от суммы начисленных и оплаченных процентов возвращается заемщику за счет средств областного бюджета.

<https://gtrkamur.ru/news/2021/09/08/183699>

ГТРК Кострома, Кострома, 30 сентября 2021

Костромичи бьют рекорды покупок жилья на этапе строительства

Количество эскроу-счетов в регионе достигло 777.

Костромичи не боятся вкладывать сбережения в доленое строительство - отмечают в костромском отделении Банка России. Счета эскроу, которые позволяют безопасно покупать квартиры в строящихся домах, востребованные у жителей региона. На 1 августа 2021 года их открыто 777 - почти в 6 раз больше, чем годом ранее.

Объем средств костромичей на эскроу-счетах за год вырос в 10 раз и составил более 1,8 млрд рублей. Около 500 счетов раскрыты: объекты сданы, застройщикам перечислено порядка 1,3 млрд рублей.

"Костромичи оценили удобство сделок при покупке жилья на этапе строительства. Это всегда было выгодно, а теперь еще и безопасно. По закону приобрести квартиру в строящемся доме можно только через эскроу-счета. Деньги покупателей на них хранятся до момента сдачи построенного объекта в эксплуатацию. Напрямую с застройщиком покупатель вправе рассчитаться только том в случае, когда риски минимальны: дом уже частично сдан и более 10% квартир и нежилых помещений в нем продано", - поясняет заместитель управляющего Отделением Кострома Банка России Антон Завойстый.

<https://gtrk-kostroma.ru/news/kostromichi-byut-rekordy-pokupok-zhilya-na-etape-stroitelstva/>

ГТРК Ставрополье, Ставрополь, 15 сентября 2021

Долевое строительство. Как это работает на Ставрополье?

Ситуацию со строительством жилья с привлечением средств граждан - дольщиков обсудили в правительстве Ставропольского края.

На данный момент в крае 57 застройщиков реализуют 109 проектов долевого строительства. Это 1,7 миллиона квадратных метров. По 66 проектам - с привлечением денежных средств граждан через счета эскроу, сообщили в краевом минпроме.

Продолжается работа по восстановлению прав дольщиков. Так, с 2013 года по настоящее время восстановлены права на 4089 помещений в 28 проблемных объектах.

В прошлом году жилье получили 313 обманутых дольщиков. В нынешнем 147 квартир. Еще 161 жилое помещение собственники получают до конца года.

В крае разработан проект закона о мерах социальной поддержки дольщиков. Новый документ дополнительно защитит права обманутых.

Проект закона будет внесен на рассмотрение краевую думу уже в этом году.

<https://stavropolye.tv/news/155619>

ГТРК Томск, Томск, 17 сентября 2021

Томичи стали в 2 раза чаще использовать эскроу-счета при покупке квартир

Новый механизм привлечения средств дольщиков позволяет безопасно проводить расчет между покупателем и продавцом: деньги застройщик получает лишь после выполнения своих обязательств. Об этом сообщает пресс-служба Отделения Томск Банка России.

Как уточняется, на 1 августа куплено 785 квартир в домах в Томской области, возводимых по новым правилам долевого участия граждан в строительстве. Это вдвое больше, чем на начало года. Деньги будущих владельцев квартир - более 2,5 млрд рублей - будут храниться на специальных счетах в банках до завершения строительства.

"Уже больше двух лет застройщики жилья работают по новой модели финансирования. В первую очередь она защищает интересы и финансовую безопасность дольщиков. Их деньги поступают не напрямую застройщику, а на эскроу-счет в банке. Суммы в размере до 10 млн рублей застрахованы государством",

- сказала Елена Петроченко, управляющий Отделением Томск Банка России.

Отмечено, что девелоперы могут вкладывать в строительство жилья как собственные деньги, так и кредиты. На 1 августа текущего года между застройщиками и уполномоченными банками действуют семь договоров финансирования строительства жилых домов. Общий лимит по ним составляет 5,3 млрд рублей.

Добавим, что на 1 августа 2021 года в России открыто 528 тысяч счетов эскроу, на них хранится свыше 2,4 трлн рублей. За январь-июль было раскрыто 140 тысяч таких счетов на общую сумму 412,6 млрд рублей. Эти средства перешли в распоряжение застройщиков, когда покупатели получили ключи от квартир.

<https://www.tvtomsk.ru/news/71077-tomichi-stali-v-2-raza-chasche-ispolzovat-jeskrou-scheta-pri-pokupke-kvartir.html>

Стоимость недвижимости в регионе растет как на дрожжах. Почему цены на квартиры "кусаются"

Автор: Осташевская Екатерина

Тем временем в Прибайкалье заметно подорожала недвижимость. Сейчас в Иркутске стоимость квадратного метра может достигать и до ста тысяч рублей.

- Вот эта черновая квартира в новостройке - "евродвушка" 49 кв. м. Еще год назад она стоила 4 миллиона 200 тысяч. Сейчас ценник гораздо выше - примерно 5 миллионов 500 тысяч.

Стоимость недвижимости в регионе растет как на дрожжах. Это касается как первичного, так и вторичного рынка. Цены на квартиры в Иркутске - самые высокие среди всех городов Сибирского федерального округа. Один квадратный метр в новостройке обойдется в среднем от 91 тысячи рублей. Вторичное жилье подешевле - от 86 тысяч за квадрат. Но может достигать и 100 тысяч.

По словам риелтора Елены Соковниной, особенно цены "кусаются" в Октябрьском округе. Там среди иркутян популярен микрорайон Солнечный. Если в 2019 году цена за квадратный метр в новостройке была от 75 тысяч рублей, то сейчас в этом районе квартиры дешевле, чем за 100 тысяч за квадратный метр, не найти.

- Что Октябрьский, что Свердловский - все 100 тысяч и выше. Где-то 105, где-то 110 бывает и до 130 тысяч за квадратный метр в новостройке и в Свердловском районе. Про остальные, например, про спальные - Ленинский. Ново - Ленино, там тоже есть квартиры дорогие. Чем меньше квартира, тем дороже квадратный метр. Чем больше - тем дешевле, - говорит риелтор Елена Соковнина.

Что касается частных домов, говорит риелтор, одно из самых популярных направлений - Качугский тракт, Хомутово. Там цены не поменялись, в этой местности дом в 100 квадратов стоит от трех миллионов, с участком в шесть-десять соток. Также пользуется большим спросом поселок Маркова. Но там цены подросли - дом 80 квадратов в среднем можно купить за три миллиона семьсот тысяч рублей. И, по словам Елены, это уже дорого.

Вот эта квартира около ста квадратов стоит 15 миллионов рублей. Микрорайон Солнечный, возле самого залива. Посмотреть ее приехала Алена Копылова. В семье скоро будет пополнение, поэтому решили - пора обзаводиться собственным жильем, сейчас его снимают. Искать начали еще зимой. Цены, говорит Алена, уже и тогда пугали. Причем ощутимой разницы между вторичкой, черновыми квартирами и теми, что еще строятся, не было - все дорого.

- Мы решили посмотреть новостройки. То есть черновые новостройки, дома, которые уже построены. Мы также были удивлены ценам. С учетом того, что на ремонт как минимум 2 миллиона надо, на 60 кв. м. Это ремонт, мебель, кухня. Выходит очень даже хорошо, - говорит жительница Иркутска Алена Копылова.

Ярослав Остапович занимается оценкой квартир более десяти лет. Говорит, стоимость жилплощади определяет рынок. Рост цен, по его прогнозам, так и будет продолжаться, но уже не такими высокими темпами, как сейчас. По словам специалиста, такое весомое подорожание недвижимости в области, да и по всей России, происходит по нескольким причинам. Первая - это льготная ипотека. Ее приняли осенью прошлого года, из-за этого появился большой спрос - он превысил предложение. Поэтому застройщики повысили цены. Еще одна причина - сейчас в городе не так много объектов, которые строятся и сдаются в ближайшее время. Для этого мало площадок - в основном окраины города.

- Это подорожание цен на строительные материалы. Опять же, цена на металл выросла в два раза. На тот же газобетон, цемент и так далее. Цена на стройматериалы, соответственно, заложена в стоимость квартиры. В соответствии с этим подорожала вторичка. И этот рост продолжает расти, - говорит руководитель оценочной компании Ярослав Остапович.

Еще одна причина - недостаток рабочей силы. Здесь внесла свои коррективы пандемия. Соотечественники не готовы работать за те деньги, которые платили жителям ближнего зарубежья. Повлияли и эскроу-счета. Застройщики возводят недвижимость на кредитные деньги, и тот процент, который они платят банку, тоже закладывают в стоимость квартиры.

Стоимость недвижимости в регионе растет как на дрожжах. Почему цены на квартиры "кусаются"

https://vestiirk.ru/news/news_day/261765/

Самарские эксперты в День финансиста сообщили о пробуксовке льготной ипотеки в России

Автор: Кузнецов Олег

В России зафиксирован резкий спад спроса на льготную ипотеку. По итогам последней недели августа все банки страны приняли от граждан всего 5 тысяч заявок, из которых одобрили 3300. Число выданных займов - 1600 на общую сумму 3 миллиарда 900 миллионов рублей. Это минимальный показатель с мая прошлого пандемийного года. Для сравнения, еще в июле каждую неделю банки выдавали до 4000 кредитов на 8,8-9,5 миллиардов рублей. Падение - почти в три раза!

Эксперты считают, что это стало логическим итогом изменений условий программы льготной ипотеки, которые вступили в силу в июле. Если раньше ставка по кредитам на покупку квартир в новостройках составляла 6,5%, теперь она выросла до 7%. Кроме того, до 1 июля по льготной программе можно было взять до 12 миллионов рублей на покупку жилья в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге и Ленинградской области и до 6 млн - в других регионах, теперь лимит снижен до 3 миллионов рублей для всех субъектов федерации.

В районах Самары ближе к центру города даже цена однушки может достигать до четырех миллионов рублей. В такой ситуации для участия в льготной программе может потребоваться значительный первоначальный взнос, средства на который есть на руках не у каждого.

Сыграло роль и сокращение числа качественных заемщиков. Пандемия коронавируса нанесла удар по реальным доходам населения, а темпы их восстановления пока не известны. Тем не менее, не исключено, что в ближайшем будущем объемы льготного ипотечного кредитования восстановятся.

Директор информационного агентства "Саминвестор" Илья Липкинд утверждает, что:

- У нас действительно самые ипотечные города - это Москва и Санкт-Петербург. Соответственно, для них 3 миллиона рублей - очень небольшая сумма. В принципе, то же относится и к другим крупным городам - Екатеринбург, Новосибирск, в какой-то степени и к Самаре. В перспективе ближайших нескольких месяцев, возможно, случится некоторый отскок от минимума, потому что последние недели августа - это еще и плюс последние хлопоты перед школой, людям становится немного не до кредитов.

Прирост спроса на льготную ипотеку по сравнению с минимумом может составить до 10%, считает Липкинд. Что касается прогноза цен, по его мнению, не исключена стагнация. В последнее время на стоимость новых квартир оказывало влияние изменение системы финансирования строительства жилья, связанное с введением эскроу-счетов и некоторое сокращение предложения, но сейчас этот фактор практически исчерпан. Через некоторое время пройдет и фактор роста цен на стройматериалы.

Есть мнение, что в следующем году недвижимость в России может подешеветь на 8-10%, но такой сценарий сработает только в том случае, если властям не придется вводить новые коронавирусные локдауны.

<https://trkterra.ru/news/society/news-rus/samarskie-eksperty-v-den-finansista-soobshchili-o-probuksovke-lgotnoj-ipoteki-v-rossii>

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

Instagram, Недвижка Ипотека Риелтор СПб,
10.09.2021 16:54, 13 457 подписчиков

СТАВКА РАСТЁТ, ЧТО БУДЕТ ДАЛЬШЕ?

ЦБ пятый раз подряд повысил ключевую ставку — до 6,75% годовых (+0,25%). Показатель рекордный, последний раз до таких значений он поднимался в октябре 2019 г.

Причина повышения ставки проста.

По официальным данным, уровень инфляции в России в августе достиг 6.68%, побив рекорд за 5 лет.

Как назло, такой рост цен происходит перед выборами 😊

Поэтому ЦБ меж двух огней: остановить инфляцию надо, иначе партия не поймёт, но резко повышать ставку тоже нельзя.

Глядя на состояние экономики, августовские цифры по инфляции — не предел.

К слову, по неофициальным данным инфляция в этом году составляет уже порядка 20%.

То есть 1 млн рублей в 2021 году станут 800 000 рублей в 2022 году.

Так себе история, правда? Но ещё интереснее, что же будет дальше?

А дальше до конца 2021 года мы увидим только разгон инфляции и ещё 2-3 увеличения ключевой ставки от регулятора.

Это обозначает автоматическое увеличение всех ставок по кредитам.

Во-первых, это повлияет на ставки по ипотеке. Поэтому не откладывайте покупку надолго, потому что сейчас есть очень выгодные условия кредитов.

Но ставки по новостройкам субсидируются государством (льготная или семейная программы) или застройщиками (те самые программы по 0.01%). Поэтому, если очень поискать, на первичном рынке купить выгодно будет можно.

А вот вторичный рынок никто не субсидирует, следовательно, тут существенный рост ставок неизбежен. Значит, этот сегмент могут ждать интересные времена, учитывая, что большинство сделок подписываются с ипотекой.

Но первичку повышение цен тоже не обойдёт стороной, ведь новые объекты с участием проектного финансирования будут выходить с новыми условиями по кредиту для застройщиков.

То есть %, за который строители берут деньги у банка, будет выше.

Кто за это заплатит? Конечный потребитель. Стоимость жилья от повышения ключевой ставки тоже неизбежно растёт.

Очередной гвоздик в гробик секты адептов схлопывания цен на рынке новостроек.

Продолжение в карусели ➡➡

<https://www.instagram.com/p/CTpL0IksT9S/>

КВАРТИРЫ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ ПОДОРОЖАЛИ НА 30%. ЧТО БУДЕТ С ЦЕНАМИ ДАЛЬШЕ?

© nn.ru

За последние полтора года цены на жилье в Нижнем Новгороде заметно взлетели. Темп роста стоимости на недвижимость в столице Приволжья быстрее, чем в крупнейших городах страны — Москве и Питере. Корреспондент узнал о причинах резкого повышения цен у застройщиков и регионального Минстроя. А главное — стоит ли ждать падения цен?

== СКОЛЬКО СТОИТ ЖИЛЬЕ? ==

По данным нижегородского Министерства градостроительства за второй квартал нынешнего года, средневзвешенная стоимость квадратного метра в новых домах составила 105 263 рубля. При этом в начале прошлого года «квадрат» стоил на 42% меньше.

Рост цен на квартиры в новостройках повлиял и на рынок вторичного жилья. С прошлого года цены на вторичке взлетели более чем наполовину — на 55%. Теперь в среднем квадратный метр стоит 101 873 рубля.

При этом, по данным московских аналитиков, в августе цены на вторичное жилье в Нижнем Новгороде впервые за полтора года снизились на 2,75%. Однако, по словам специалистов, радоваться падению цен еще рано, поскольку динамику изменения цен необходимо отслеживать в течение нескольких кварталов или года.

— Колебания цен в продолжительность месяца или даже нескольких вполне возможны, но они, как правило, зависят от структуры рынка в конкретный момент времени. Так, если на рынок выведено одновременно большое число дорогостоящих квартир, например, при старте продаж ЖК бизнес-класса в центре города, то средневзвешенная цена на рынке закономерно вырастет, а при выводе из продажи дорогого жилья, когда квартиры распроданы, она опустится, — пояснил замдиректора по продажам, стратегии и развитию бизнеса, член совета директоров «Столицы Нижний» Борис Замский. Застройщики, анализируя нижегородский рынок недвижимости, сошлись во мнении, что в среднем за полтора года стоимость первичного и вторичного жилья увеличилась почти на треть.

— Стоимость недвижимости с момента начала пандемии коронавируса выросла от 20 до 40%. Конечно, этот процент зависит от многих факторов, например, сегмента рынка или локации, но можно утверждать, что в среднем на 30% выросла рыночная стоимость недвижимости, — рассказал генеральный директор «Нижегородской девелоперской компании» (ННДК) Михаил Иванов.

== ПОЧЕМУ РАСТУТ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ? ==

Пандемия коронавируса, которая застала врасплох почти все сферы деятельности, стала далеко не единственной причиной повышения стоимости на жилье. По словам Бориса Замского, сотрудника компании «Столица Нижний», в течение последних нескольких лет девелоперский рынок по всей России находится в фазе роста цен на жилье.

По мнению застройщика, на данный момент в Нижнем Новгороде спрос на жилье превышает предложение, из-за чего цены начинают расти. Подобная тенденция стала заметна еще в 2017 году, когда для безопасности дольщиков были введены эскроу-счета, а строительные компании начали работать с проектным финансированием. Из-за этого у банков, которые предоставляют средства на строительство, значительно выросли требования к застройщикам. Кроме того, увеличились девелоперские издержки бизнеса. Под давлением ситуации некоторым компаниям пришлось уйти с рынка, а крупные застройщики, осваиваясь, замедлили вывод новых строительных проектов.

Директор Нижегородского центра научной экспертизы Татьяна Романчева считает, что недостаточный ввод жилья в Нижнем Новгороде также связан с нехваткой земельных участков, где застройщики могли бы начать строительство.

С подобной проблемой сталкиваются многие регионы страны. Большая часть в населенных пунктах и рядом находится в частной собственности. При этом свободные «неосвоенные» участки не имеют дорог и коммуникаций. Застройщикам подобные проекты невыгодны, а люди не хотят ехать на отдаленные территории.

Ситуация с дорогой недвижимостью усугубилась с приходом пандемии коронавируса, а точнее — с ограничениями, которые были введены из-за эпидемиологической обстановки. Так, после снятия ковид-ограничений в Европе увеличился спрос на металл, но производство при этом было заторможено. Тогда российские компании начали экспортировать свою продукцию за границу, и цена на арматуру для соотечественников возросла более чем в два раза. Резко выросла стоимость и на другие строительные материалы: утеплитель подорожал в три раза, дерево — в четыре раза, по пластику рост стоимости составляет около 100%. Из-за этого увеличилась себестоимость проектов строительства, и застройщикам, чтобы не работать в убыток, пришлось повышать цены на объекты.

— Сейчас у многих застройщиков себестоимость приближается к тем ценам, по которым они недавно продавали жилье, — прокомментировал Борис Замский.

Закрытие границ между государствами привело к еще одной проблеме в строительной сфере — нехватке рабочих, значительную часть которых составляли граждане из стран ближнего и дальнего зарубежья. Из-за дефицита кадров оплата труда строителей возросла, что опять же привело к повышению себестоимости проектов.

Продолжают оказывать влияние на рынок недвижимости и вполне обыденные моменты — усиление инфляционных процессов в российской и мировой экономике, а также повышение потребительских требований к новому жилью.

В итоге совокупность всех факторов привела к удорожанию квартир в новостройках. В свою очередь цены на вторичном рынке имеют тенденцию подстраиваться под динамику цен на рынке первичном. В связи с этим в июле цены на вторичное жилье в Нижнем Новгороде росли быстрее всех среди крупных городов России, обогнав Москву и Санкт-Петербург.

== ПОЧЕМУ УВЕЛИЧИЛСЯ СПРОС? ==

Несмотря на возросшие цены на недвижимость, за 2021 год спрос на покупку жилья в Нижегородской области значительно вырос. По данным Банка России, за шесть месяцев нынешнего года выдано почти на 36% ипотечных кредитов больше, чем в прошлом году, и на 55% больше, чем в 2019 году.

Кроме того, сумма оформленных нижегородцами ипотек за полгода в 2021 году составила 45 794 миллиона рублей, что на 66% больше, чем в прошлом году — 27 574 миллиона рублей.

На заинтересованность в покупке недвижимости повлияло введение во время пандемии коронавируса льготной ипотеки с господдержкой. С апреля прошлого года до июля 2021 года ставка по кредиту составляла 6,5% годовых, а максимальная сумма ипотеки для Нижегородской области — 6 миллионов рублей.

Оценивая результаты, нижегородский Минстрой считает, что программа позволила сохранить объемы жилищного строительства в период пандемии на уровне 2019 года. В первом полугодии прошлого года нижегородцы не были заинтересованы в покупке жилья, а льготная ипотека позволила простимулировать покупательскую способность жителей региона.

Однако, как отметила Татьяна Романчева, снижение ставки по ипотеке не отменяет остальных условий банка, который выдает кредит. Требования к заемщикам становятся выше, а условия из-за возросшего числа неплательщиков — более жесткими.

С июля ставка по льготной ипотеке увеличилась до 7% годовых, а максимальная сумма кредита снизилась до 3 миллионов рублей. По данным нижегородского Минстроя, Центробанк России уже наблюдает с июля снижение спроса на этот вид ипотеки. При этом, по мнению гендиректора компании «ННДК», небольшая покупательская активность может быть связана с тем, что летом и в начале осени нижегородцы находятся в отпусках и не занимаются финансовыми делами.

При этом, по мнению застройщиков, изменения по льготной ипотеке не сильно отразятся на спросе — так же, как и на ценах на жилье.

— Спрос есть, и продажи у нас идут в плановом режиме, так как есть множество и других льготных программ, например, семейная ипотека, материнский капитал и прочее, — пояснил Михаил Иванов, гендиректор «ННДК».

Однако для многих покупателей новостроек льготная ипотека стала недоступной из-за недостаточного лимита на кредит в условиях быстрого роста цен.

— Раньше простой человек или семья не могли купить квартиру в новостройке, а сейчас, с такими ценами, — и подавно. Цены уже достигли потолка, а зарплаты выше не становятся, — рассуждает Александр Липатов, планировавший приобрести квартиру еще в прошлом году. Но из-за увольнения во время пандемии коронавируса нижегородец не смог оформить ипотечный кредит.

Несмотря на программы, которые делают покупку жилья более доступной, жители Нижнего Новгорода с трудом представляют, как приобрести квартиру, не утопая в долгах.

— Понимаю, что с точки зрения застройщика главное — получить максимальную прибыль с «квадрата». Банку важно выдать побольше кредитов, ведь заемщик больше вернет в виде процентов. А покупатель вынужден за всё платить, бегать по нескольким работам, не видеть детей и родителей, — прокомментировала Анастасия Титова.

== КОГДА ЛУЧШЕ ПОКУПАТЬ КВАРТИРУ? ==Застройщики в один голос утверждают, что смысла ждать лучших времен для покупки квартиры по более низкой цене нет. Отличительной чертой рынка недвижимости является его инертность, то есть быстро в этой сфере изменения не происходят.

— Думаю, что в нынешнем году цены возрастут на 10–12%, потом, возможно, будет 7%. То есть сначала приостановится рост, при этом процесс займет не менее трех лет. Потом, возможно, будет снижение цен, — заключила директор Нижегородского центра научной экспертизы Татьяна Романчева.

#ВНижнем #nnov #НН

Пошел третий год реформы долевого строительства. Застройщики открыто не ропщут, но и особого восторга не высказывают. А сами тихой сапой ищут альтернативные варианты финансирования, чтобы не зависеть от банков и самостоятельно принимать решения по ценообразованию реализуемых объектов.

Читать больше на БН.ру

<https://clck.ru/Xq2b9>

#статья@bnruspb #строительство #проектноефинансирование #недвижимость #мнениеэкспертов

Не все застройщики терпят проектное финансирование - Ипотека и финансы - VN.ru

Допустим, вы решили обратиться в банк за заемными средствами, и вам предлагают дополнительно к кредиту заключить договор страхования. Стоит ли его подписывать? И реально ли потом получить со страховой причитающиеся деньги?

http://vk.com/wall-383143_39860

Названы города России с самыми подорожавшими квартирами в новостройках «Мир квартир» составил рейтинг городов по росту цен на жилье с июля по сентябрь 2021 года Россиянам представили итоги ценовой политики в третьем квартале 2021 года на первичном рынке недвижимости. Городами с самыми подорожавшими квадратными метрами в новых домах стали Сочи (+28,7 процента) и Краснодар (+27,2 процента). Рейтинг составили аналитики федерального портала «Мир квартир», исследование оказалось в распоряжении «Ленты.ру». Специалисты в области недвижимости назвали российские города-лидеры по росту цен на новостройки с июля по сентябрь текущего года, взяв в расчет объекты в 70 поселениях с числом жителей более 300 тысяч человек. Курортная территория Сочи возглавила список, на это повлиял введенный властями города мораторий на строительство до утверждения обновленного генплана, отметили эксперты.

«В Краснодаре наблюдается аналогичный дефицит новых проектов, поэтому цены так взлетели. Добавим сюда активный летний сезон, который в Краснодарском крае традиционно "делает кассу", плюс делящуюся неопределенность с выездом за рубеж», — объясняет гендиректор портала Павел Луценко.

В десятку городов с наиболее заметно подорожавшими лотами на первичном рынке в третьем квартале также вошли Мурманск (+15,3 процента), Астрахань (+14,9 процента), Брянск (+14,8 процента), Омск (+14,3 процента) и Грозный (+13,6 процента). В Москве цена «квадрата» с июля по сентябрь упала на 3,9 процента, а в Санкт-Петербурге — на 0,7 процента. Подешевела жилплощадь в Туле (-3,4 процента) и в Махачкале (-0,1 процента).

При этом падение средней стоимости квартир зафиксировали в семи городах из выборки по стране, в том числе в Нижнем Тагиле (-8,2 процента), Москве (-7,8 процента), Туле (-7,1 процента), Якутске (-4,3 процента) и в Кирове, где объекты в новостройках за три месяца подешевели на два процента. Средняя стоимость квадратного метра по стране выросла за квартал на восемь процентов до 85,9 тысячи рублей, цена квартиры — на 7,6 процента, до 4,8 миллиона рублей.

«Города с относительно низким уровнем цен — Омск, Курск, Брянск, Астрахань, Кемерово, Новокузнецк и Грозный — стремительно "исправляются", и те, кто успел купить квартиру там за последние полтора года, сделали хорошие инвестиции», — добавил Луценко.

Себестоимость жилья в России складывается из целого ряда составляющих, в том числе платы за строительно-монтажные работы и земельный участок, за подведение к дому инженерных сетей, расходов на изыскательные и проектные работы, благоустройство, издержек застройщиков из-за перехода на эскроу-счета.

http://vk.com/wall-190047047_56483

В Москве созданы комфортные условия для работы частного бизнеса в строительной отрасли, сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарёв.

«Учитывая, что существенная доля всего ввода недвижимости приходится на инвестиционный блок, можно уверенно говорить: в Москве созданы комфортные условия для частного бизнеса в строительной отрасли», – рассказал Андрей Бочкарёв в интервью «Строительной газете».

Заммэра отметил, что строительство жилья за счет средств инвесторов остается одним из самых крупных сегментов частного строительного рынка в столице.

«В условиях волатильности курса национальной валюты население все чаще рассматривает жилье как средство сбережения средств. Кроме того, переход отрасли к проектному финансированию повышает надежность инвестирования в квадратные метры для населения. Так что девелоперы с уверенностью смотрят в будущее», – пояснил Бочкарёв.

Подробнее: <https://stroi.mos.ru/news/v-moskvie-sozdan-blaghopriyatnyi-inviestitsionnyi-klimat?from=cl>

http://vk.com/wall-58561110_16262

Всем знакомая тема.

Районы, кварталы, пчелиные ульи | Объектив #4

Сегодня у нас новость, которая открывает целый портал в наболевшую тему современности: новые жилые массивы. В простонародье – «шанхай», «человейники», «пчелиные ульи». И предложил эту тему один из наших подписчиков.

«Отвоевать место в автобусе», «Бойня в Рыбацком за место в автобусе».

Именно такими заголовками петербургские СМИ характеризуют транспортную ситуацию в одном из современных жилых массивов Северной столицы.

Как сообщает портал Фонтанка.ру, на остановках в Рыбацком с начала школьного сезона снова становится жарко. По утрам жители южной части этого района чувствуют себя как кильки в банке. Десятки человек там готовы чуть ли не драться за место в автобусах до метро, которые уже приходят переполненные. Некоторые не дожидаются и идут пешком по обочине, слабо напоминающей тротуар.

Заселение все новых многоэтажек упирается в реконструкцию многострадального Советского проспекта, которую всякий раз переносят вот уже около 10 лет. Невский район – один из лидеров среди активно застраиваемых локаций по тому времени, которое необходимо, чтобы добраться до места работы. Среднее время на дорогу в одну сторону – 1 час. Ну, плюс такой же час обратно.

Подобные проблемы знакомы и жителям квартала «Цветной город», где люди добираются в переполненных автобусах и маршрутках до станции метро. Там, по данным транспортного комитета, уже идет работа по увеличению количества рейсов. Но пока работа идет, в сети появляются вот такие видео.

Жители другого массива – Янино – также не первый год стоят в пробках. Неважно, в машине или на остановке. Вот что они говорят:

"Мы просто задыхаемся в пробках, столкнулись с настоящим коллапсом. Дети и взрослые идут по обочине уже в сторону города, это же опасно. Выезд из Янино-1 на машине сейчас занимает около часа, когда по свободной дороге 10 минут!"

Помочь людям пытаются неравнодушные граждане, которые на своих машинах безвозмездно подвозят их до метро.

Долгая дорога из дома и обратно симптоматична для районов-ульев: отсутствие школ, детских садов, поликлиник, работы в шаговой доступности – все это умножается на неразвитую дорожную и транспортную сеть.

Жизнь в пробке – это как родимое пятно современных жилых массивов, в каком бы городе России они ни располагались.

В Северной же столице с начала года ввели уже около 2 млн кв. м жилья. Бетонные ульи продолжают облеплять город по кругу на фоне доступной ипотеки и увеличения доступности проектного финансирования. Застройщики ударными темпами продают, возводят, сдают высотки, экономя на инфраструктуре.

Однако в августе градостроительная комиссия Санкт-Петербурга все-таки выразила обеспокоенность и определила условия, без выполнения которых застройщики не смогут получить разрешение на строительство жилья. Возможно, в высоких кабинетах начали осознавать проблему, или же просто начали готовиться к выборам.

По решению комиссии, реализации проектов застройки возможны при условии строительства и безвозмездной передачи городу детских садов, школ и встроенных нежилых помещений под объекты здравоохранения, количество мест в которых будет определяться плотностью населения массива. Застройщик также должен будет спроектировать и построить внутриквартальные проезды с дальнейшей безвозмездной передачей их в собственность города. Звучит многообещающе. Но это про будущее. И пока на бумаге. А что делать с настоящим?

К чему приведет и уже приводит такое скопление построенного сравнительно недорогого жилья?

Вот как охарактеризовал перспективу один из экспертов-психологов:

«Компенсировать негативное воздействие сверхплотных «человейников» практически невозможно. Крайними формами адаптации для жителей таких районов становится уход от реальности разными средствами, в том числе и когда человек практически не выходит из дома. Чаще же складывается сценарий, по которому состоятельные люди просто покидают данный район, жить в нем остаются люди малоимущие. Со временем такие районы превращаются в подобие гетто».

Другой же эксперт, теперь уже риэлтор, заявил:

«США после Второй мировой тоже делали ставку на микрорайоны. Средний класс там не задержался, в отличие от тех, для кого это был потолок. В итоге районы маргинализировались настолько, что вариантов не было: их стали сносить. Парадокс вот в чем: даже если бы наши застройщики захотели строить по-другому, ничего, кроме муравейников с пустырями, у них бы не получилось».

На вопрос: «Почему?» Эксперт ответил: советские стандарты и советский менталитет.

Так исторически сложилось, что проблемы «человеческих ульев» – это излюбленная тема либералов, любителей поискать метастазы «совка» в бетонных коробках. Мы предлагаем рассмотреть проблему с наших позиций.

Итак:

1. Почему проблемы современных жилых массивов – это проявление системных ошибок именно капитализма?

2. Что могли бы сделать сами жители таких районов для решения проблем?

3. Должны ли марксисты помогать жителям в решении их проблем? И как?

4. Факультативный: если в твоём городе также есть современные бетонные ульи, расскажи о своих наблюдениях жизни или пребывания там.

А на сегодня все. Отвечай на вопросы в комментариях, предлагай свои новости для коллективного разбора и до встречи через неделю.

<https://www.youtube.com/watch?v=YPGzq7p1pci>

00:49

Рубрика "Объектив" создана для тех, кто за любой нравственной, религиозной, политической, социальной фразой, заявлением, обещанием стремится разыскать интересы тех или иных классов.

Суть рубрики проста.

Раз в неделю мы публикуем одну новость, взятую из средств массовой информации.

В конце задаем вопросы для её анализа и прогноза.

Ты на них отвечаешь в комментариях. Твой прогноз по новости мы фиксируем и отслеживаем.

Пусть объективная реальность рассудит, верны ли твои умозаключения.

Если верны, то ты молодец. Если нет, но ты не сдаешься - молодец вдвойне. Ведь мы учимся не быть жертвами обмана и самообмана. А учеба всегда требует упорства.

Итак, нас не интересуют голые факты, нам интересна твоя аналитика и прогнозы, поехали!

Вопросы к выпуску Районы, кварталы, пчелиные ульи | Объектив #4:

1. Почему проблемы современных жилых массивов это проявление системных ошибок именно капитализма?

2. Что могли бы сделать сами жители таких районов для решения проблем?

3. Должны ли приверженцы коммунистических идей

http://vk.com/wall808028_2690

В 2020-м году люди не дождались снижения цен на жилье и ждут его к концу 2021-го

Рынок недвижимости «переболел» коронакризисом и дешевой ипотекой

Из-за непонятной ситуации на рынке жилья потенциальных покупателей в последнее время бросало из крайности в крайность: то они говорили о грядущем падении цен, то, напротив, ждали роста. Как выяснил аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», сейчас люди вновь ждут как минимум коррекции цен вниз.

Вера в снижение

По данным последнего замера потребительских настроений от IRN.RU, людей, верящих в снижение цен на жилье, оказалось почти вдвое больше, чем тех, кто ждет подорожания квадратного метра. Перед началом осеннего сезона на IRN.RU прошло онлайн-голосование, в котором читателям задали вопрос «Что будет с ценами на недвижимость этой осенью?». 23,8% ответили, что жилье подешевеет в пределах 5%, а 20,5% ждут более существенного снижения цен. То есть в общей сложности в это верят 44,3% участников онлайн-голосования. Рост цен в ближайшие три месяца прогнозировали 24,1% проголосовавших: 17,5% ждут роста в пределах 5%, 6,6% - более значительного подорожания. 22,2% не ожидают никаких изменений, а 9,4% затруднились ответить.

Эти цифры далеки от рекордных значений. Максимальное число тех, кто ждал снижения цен, отмечалось в конце 2015 года (69%) – тогда жилье действительно дешевето после нездорового ажиотажа на рубеже 2014-2015 годов. Верящих в подорожание метра больше всего было весной 2019 года (40,4%) – незадолго до вступления в силу поправок о переходе на продажи через эскроу-счета, когда застройщики говорили о неминуемом росте цен на новостройки.

Зато нынешние настроения похожи на весну 2020 года – по крайней мере, по общим цифрам. Тогда о грядущем снижении цен на жилье говорили те же 44,3% участников онлайн-голосования, о росте – 29,4%. Но стоит отметить, что в основном тогда люди ждали незначительного снижения цен (37%), в более существенное падения верили всего 7,3% против нынешних 20,5%. То есть в целом полтора года назад люди считали ценовую ситуацию более стабильной. И это неудивительно: опрос проводился в феврале 2020 года, еще до пандемии, тогда рынок недвижимости и экономика в целом были достаточно стабильны. Также сопоставимые результаты были осенью 2016 года: 42,3% за снижение, 24,7% за рост. Интересно, что тогда такие ответы люди давали после полуторогодового снижения цен на жилье, сейчас – после примерно такого же периода активного роста.

Болезненные колебания

Последние год-полтора потенциальных покупателей «лихорадило»: ценовые ожидания менялись почти каждый сезон. Да и в целом ситуацию нельзя назвать стабильной: пандемия, дешевая ипотека, экономический спад и снижение доходов, инфляция. Одни из этих факторов вроде бы должны были сыграть в пользу снижения стоимости квартир, но другие, напротив, привели к ажиотажному росту цен. Поэтому неудивительно, что потребительские настроения не отличались стабильностью.

Как уже говорилось выше, перед прошлогодней весной снижение цен прогнозировали 44,3%, в основном – незначительное. Но потом ввели карантин, продажи встали, многие столкнулись со снижением доходов, а то и вовсе лишились работы. Казалось бы, в такой ситуации для поддержания спроса застройщики и продавцы на вторичном рынке будут вынуждены снижать цены. Поэтому к началу лета 2020 года доля тех, кто ждал удешевления квартир, выросла в полтора раза – до 66,2%, что лишь немного не дотягивает до рекорда 2015 года.

В реальности девелоперы и продавцы решили подождать снятия ограничений, не снижая цен. Поэтому вопреки резкому падению спроса номинальные цены за время режима самоизоляции не снизились и даже немного выросли. К тому же в конце весны Центробанк начал снижать ключевую ставку, а власти объявили о льготной ипотеке на новостройки. В результате после окончания карантина на рынок хлынул ипотечный спрос, который затем дополнился инвестиционным: инвесторы перекладывали деньги с невыгодных депозитов в дорожающие квадратные метры.

Многие думали, что это ненадолго, и продолжали ждать снижения цен. Но цены все не падали. Как следствие, к концу 2020 года ожидающих снижения цен численно превзошли те, кто верил в рост цен на недвижимость: их доля выросла до 38,7%, что лишь немногим меньше рекордных 40,4% (весной 2019 года).

Но и веры в дорогой метр хватило ненадолго. Уже к весне 2021 года в большинстве вновь оказались те, кто ожидает снижения цен на жилье, и их доля начала постепенно расти. Значительный процент тех, кто ждет существенного, а не символического снижения цен, говорит о том, что люди устали от ценового ажиотажа и не готовы переплачивать за жилье. Правда, их ожидания могут вновь не оправдаться. По мнению руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олега Репченко, на рынке в ближайшие месяцы возможна лишь небольшая коррекция, но существенного падения цен ждать не стоит.

http://vk.com/wall-118283934_3146

Процедуры межевания земель и подключения сетей будут упрощены

Разрабатывается и специальная ипотечная программа для индивидуального жилищного строительства.

Об этом одному из российских телеканалов рассказал Марат Хуснуллин, заместитель председателя правительства РФ. Вице-премьер уточнил, что в планах кабмина упростить межевание земель для ИЖС и подключение частных домов к сетям уже к 2022 году (к слову, запущен портал о газификации, где можно узнать стоимость проведения газа внутри участка). За 1 день можно будет также оформить объект недвижимости, зарегистрировать права собственности и взять ипотечный кредит.

Сейчас с Росреестром отработываем механизм, как быстро оценивать и межевать, чтобы в течение одного дня подключение было за счёт изменения законодательства. Определённые сокращения сроков по регистрации недвижимости мы уже в этом году сделали и расписали до 2023 года, чтобы прийти к конечному результату, чтобы за один день человек мог оформить недвижимость, зарегистрировать её и взять ипотеку. — Марат Хуснуллин Вице-премьер правительства РФ
Политик напомнил о поручении Владимира Путина, президента России — комплексно развивать ИЖС, распространить действующие программы и на эту сферу. Хуснуллин подчеркнул, что правительство уже в процессе разработки льготной ипотеки для россиян, которые хотят приобрести или построить индивидуальный дом в кредит.

Однако сегодня для приобретения квартир применяется система проектного финансирования. Средства покупателя направляются на эскроу-счёт, и строительная компания может воспользоваться ими после сдачи объекта в эксплуатацию (федеральный закон от 27.06.2019 г. № 151-ФЗ). Это помогает обезопасить граждан от действий недобросовестных застройщиков, из-за которых в России более 196 тысяч обманутых дольщиков. Для ИЖС планировалось внедрить эскроу-счёта (например, при строительстве коттеджных посёлков). Но в августе вице-премьер сообщил, что пока для этого не готова законодательная база и вопрос будет рассмотрен не ранее 2022 года.

www.forumhouse.ru

<https://www.forumhouse.ru/journal/articles/10292-procedury-mezhevaniya-zemel-i-podklyucheniya-setey-..>

http://vk.com/wall-132114234_56241

ВКонтакте, Ассоциация юристов России, 23.09.2021 20:05, 129 159 подписчиков

Регулирующий сферу ИЖС законопроект планируется внести в Госдуму в осеннюю сессию. Законопроект, регулирующий сферу индивидуального жилищного строительства (ИЖС), планируется внести в Госдуму в осеннюю сессию, заявил в четверг гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

"Мы хотим уже в осеннюю сессию внести в Госдуму федеральный законопроект об ИЖС, в котором попробуем перейти уже на рельсы такого проектного финансирования, когда человек возьмёт ипотечный кредит, разместить его на эскроу-счете, а сертифицированному застройщику — не важно маленькому или большому — мы откроем проектное финансирование. А после завершения дома раскроем эскроу. Попытка сейчас такая есть. Это очень важная инициатива", — сказал Мутко на конференции, посвященной всероссийскому конкурсу проектов ИЖС.

Как добавил замглавы Минстроя Сергей Музыченко, включение в реестр первый шаг в этом направлении.

"Типизация проектов и включение их в реестр — первый шаг к тому, чтобы банки начали работать с ИЖС. Им будет понятно, что это за объект, погруженный в реестр экономически обоснованных проектов", — прокомментировал Музыченко.

http://vk.com/wall-18864988_31289

Одноклассники, Тюменское время, 11.09.2021 14:00, 26 342 подписчика

Тюменская область находится в лидерах по переходу на новые правила строительства, когда деньги дольщиков хранятся на специальных эскроу-счетах до тех пор, пока застройщик не передаст ключи.

#Власть_tyumentime

Строительство жилья и проектное финансирование

<http://ok.ru/group/52750999683244/topic/154061145267116>