

# ОТЧЕТ НА ТЕМУ

## РАЗВИТИЕ ИЖС В РОССИИ: ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ПРИОБРЕТЕНИЯ

АНАЛИЗ  
ПУБЛИКАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ  
ПОЛЕ В ФЕВРАЛЕ 2022 ГОДА

АО «ИНТЕКО»

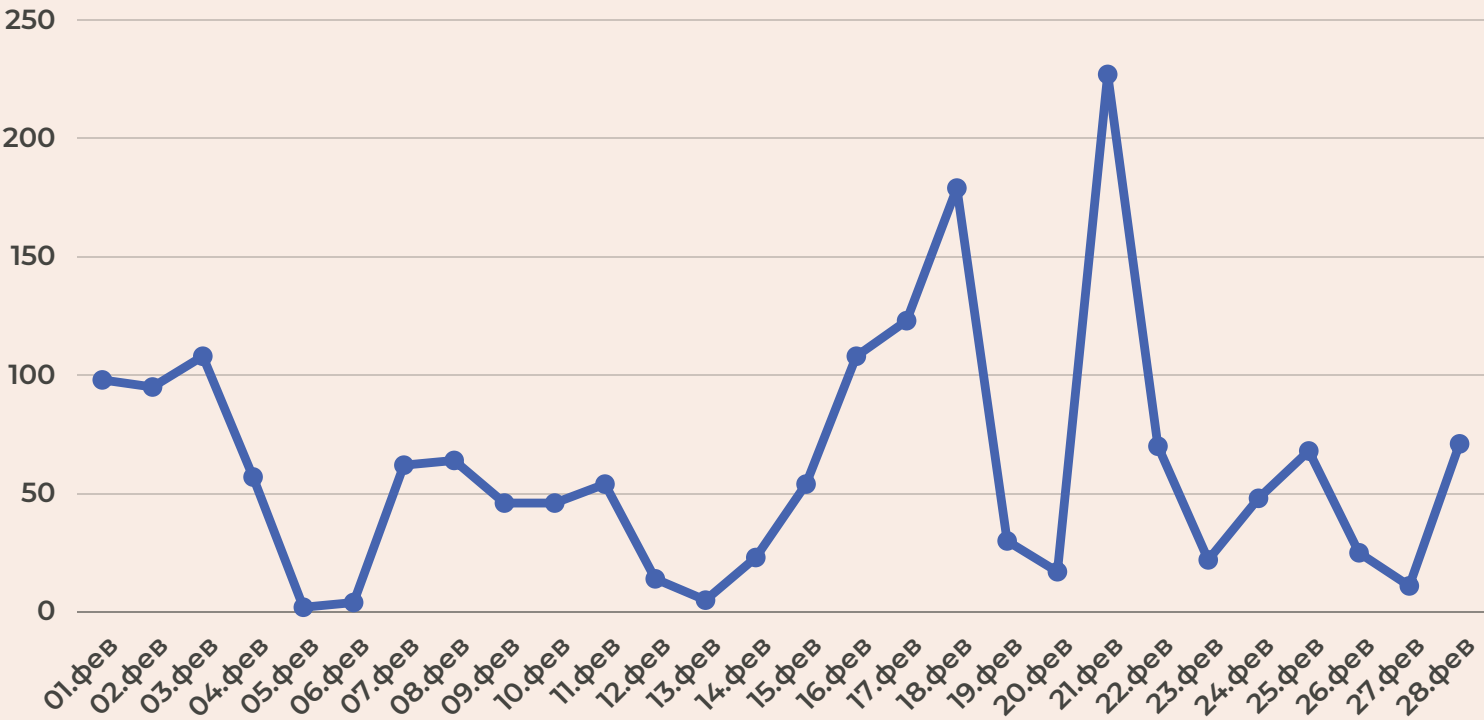


# СОДЕРЖАНИЕ:

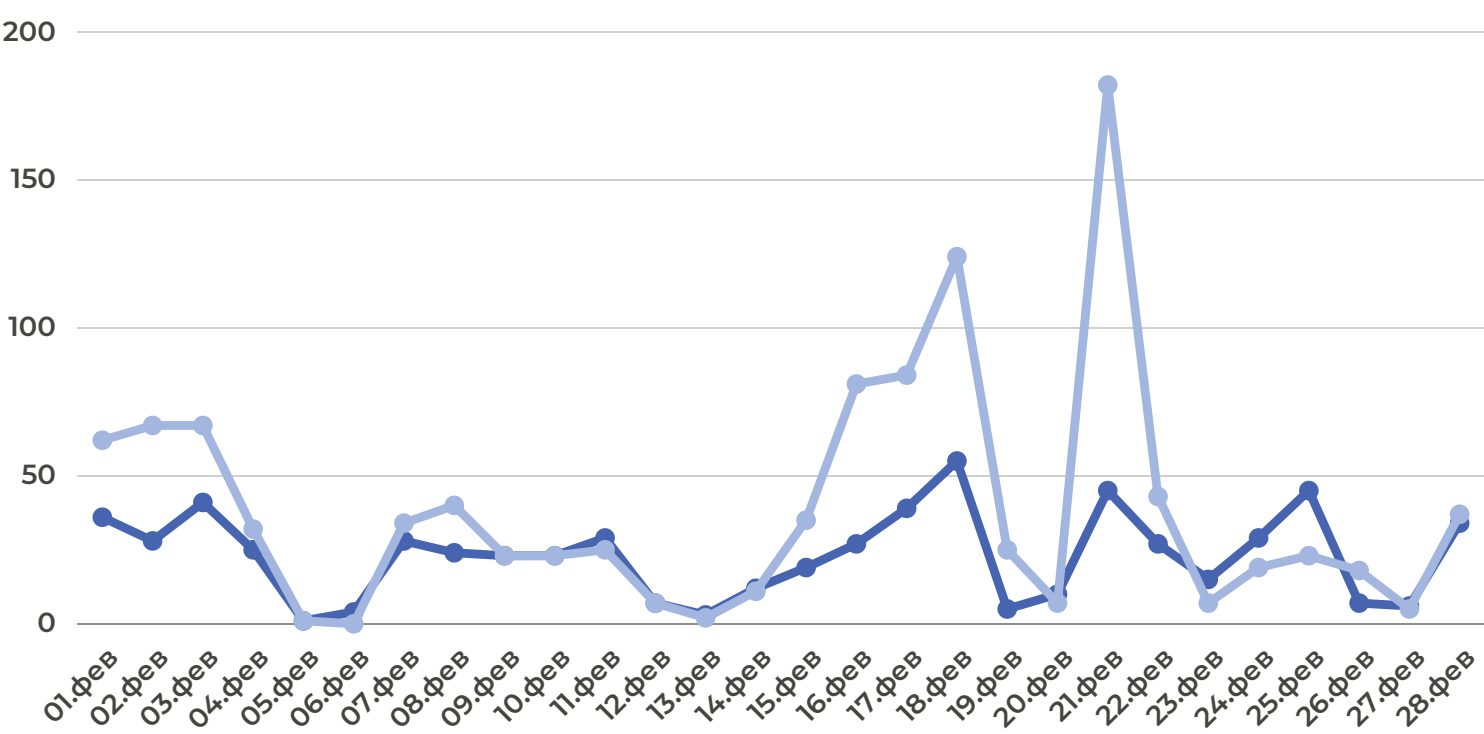
1. Основные показатели публикаций в СМИ.....	2
2. Динамика количества сообщений.....	2
3. Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений.....	2
4. Структура сообщений по тональности.....	3
5. Наиболее активные регионы по количеству сообщений.....	3
6. Самые заметные информационные поводы.....	4
7. Основные комментарии представителей власти и бизнеса.....	5
8. Структура СМИ по уровню.....	8
9. Структура СМИ по категориям.....	8
10. Топ ТВ-сюжетов по заметности.....	9
11. Критические ТВ-сюжеты.....	10
12. Структура ТВ-сюжетов по уровню.....	11
13. Публикации в социальных сетях.....	11
14. Структура публикаций в соцсетях по тональности.....	12
15. Структура публикаций в соцсетях по площадкам.....	12
16. Самые заметные темы в соцсетях.....	13
17. Критические публикации в соцсетях.....	14
18. Полные тексты сообщений с самыми заметными информационными поводами и цитатами спикеров.....	15
19. Полные тексты упомянутых ТВ-сюжетов.....	36
20. Полные тексты упомянутых публикаций в социальных сетях.....	41



Динамика количества сообщений



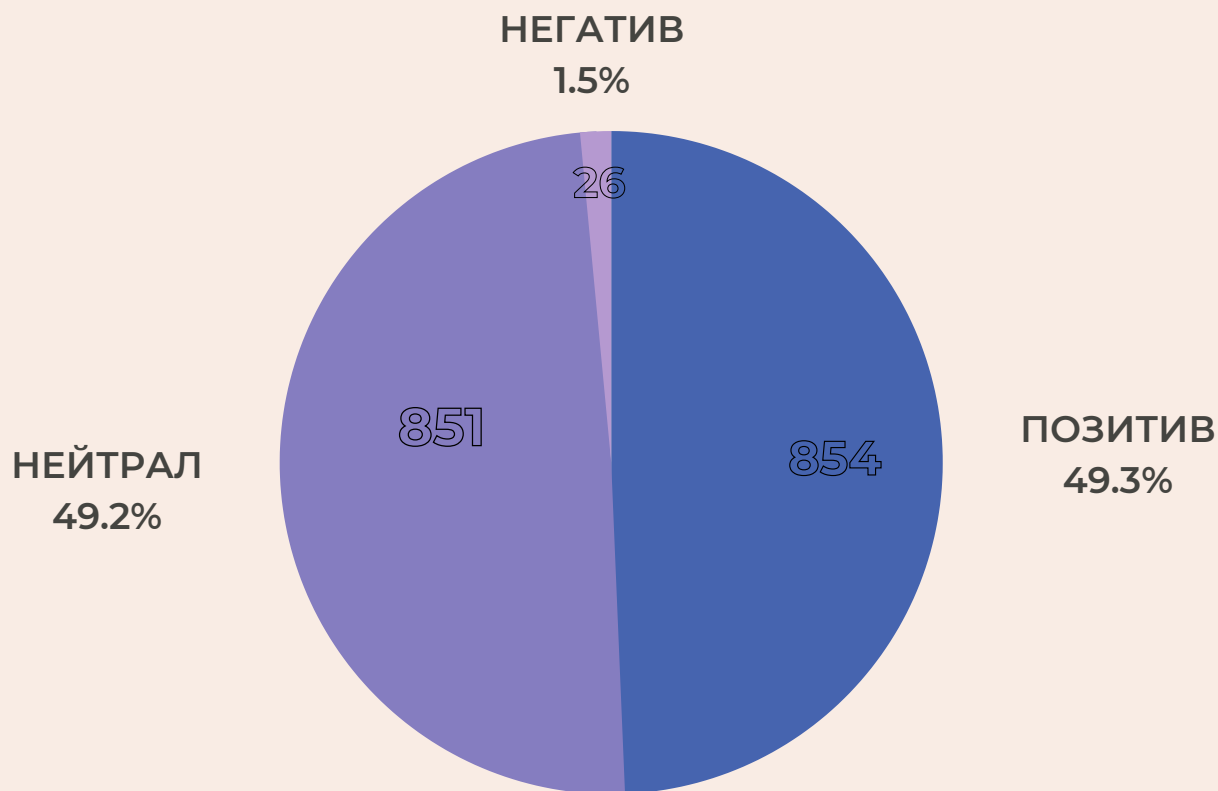
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



ОРИГИНАЛЬНЫЕ СООБЩЕНИЯ – 667

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ СООБЩЕНИЯ – 1335

# СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



## НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ





# САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема - СМИ - Количество сообщений

В 2021 г. Сбербанк выдал на строительство частных домов или на покупку готовых 116 000 ипотечных кредитов на 304 млрд руб. – Ведомости – 44

В Татарстане на 36% выросло число ипотек на жилые дома – РБК – 31

Минстрой: субсидирование низкомаржинальных проектов распространят на ИЖС – РИА Новости # Недвижимость – 26

ЦИАН: впервые по итогам 12 месяцев больше половины нового жилья в России пришлось на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – Lenta.Ru – 17

Банк ДОМ.РФ: Объем выдачи ипотеки на ИЖС в ЮФО достиг 1,3 млрд рублей – Банк ДОМ.РФ – 11

Россельхозбанк увеличил объем кредитования частных домов в 2,5 раза в 2021 году – ТАСС – 9

Около 50% жилья в Уральском федеральном округе (УрФО) в 2021 году введено за счет индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – Коммерсантъ # Екатеринбург – 5

# ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

Спрос граждан на покупку и строительство жилья на льготных условиях неизменно остается высоким. По итогам 2021 года мы зафиксировали, что около половины ипотеки на строительство частных домов была выдана в рамках льготных госпрограмм. Теперь построить собственный дом на льготных условиях можно без подтверждения дохода. Нововведение позволит еще большему числу граждан расширить жилплощадь, повысить уровень комфорта или переехать за город – вице-президент, директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Николай Васев – 99 – 465

В 2021 году мы видели рост спроса на ипотечные продукты на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) как в суммарном выражении, так и в количественном. Если в 2020 году мы выдали только 3,1 тысячи кредитов на цели ИЖС, то в прошлом - больше 8 тысяч. По количеству рост почти в 3 раза, по сумме - в 3,5 раза. Мы связываем такой рост с несколькими факторами, основными из которых считаем расширение программы "Семейной ипотеки" на ИЖС и действие других льготных программ кредитования, а также общую тенденцию, которая зародилась в пандемию - население оценило плюсы частного дома вице-президент, директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Николай Васев – 35 – 117

Банк ДОМ.РФ снизил до 5,55% процентную ставку по льготной ипотеке на покупку квартир в новостройках, готовых домов от застройщика, а также строительство индивидуального жилого дома (ИЖС). Отмечу, что программа распространяется на ИЖС и покупку готовых частных домов. Это важно в преддверии дачного сезона, когда начинается активное загородное строительство. Параметры программы оптимально подходят для модульного домостроения и покупки каркасных домов – директор Розничных продуктов Банка ДОМ.РФ Евгений Шитиков – 23 – 106

Мы ее сейчас распространим в том числе на ИЖС. Это означает, что застройщик сможет получить проектное финансирование сразу по ключевой (ставке - ред.) и его эффективная ставка сразу будет ключевой. Тем самым проектное финансирование для возведения малоэтажных домов будет доступнее для застройщиков – замглавы Минстроя России Никита Сташин – 12 – 19

Рост спроса среди россиян на частное домостроение на фоне пандемии, программа газификации населенных пунктов и запуск ипотечных продуктов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) подтолкнули рост ввода ИЖС за 2021 год – вице-премьер Марат Хуснуллин – 9 – 205



Расширение программ с господдержкой на ИЖС способствовало увеличению объемов кредитования в этом сегменте. На юге России ввиду климатических условий ипотека на частные дома имеет большие перспективы развития. В 2021 году в ЮФО наш банк выдал 30% от общего объема кредитов на индивидуальное строительство жилья. Ожидаем дальнейшего роста портфеля – управляющий директор Южного регионального центра банка "Дом.РФ" Кирилл Зарочинцев – 7 – 15

Относительно прошлого года основной прирост показал сегмент ИЖС, в результате чего впервые доля ввода жилья населением превысила 50%. Стимулом для населения стало действие льготной ипотеки на строительство индивидуального жилья, на девелоперскую активность повлиял повышенный спрос на первичном рынке со стороны покупателей – руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов – 6 – 8

Реализация проектов ИЖС - это перспективное направление в современных условиях. Многие горожане во время пандемии и карантинных ограничений успели оценить преимущества загородной жизни в собственном доме. У группы "Эталон" уже есть готовые проекты ИЖС, и сейчас мы заняты поиском перспективных площадок для строительства. Однако нужно понимать, что для создания комфортной среды в таком формате необходимо строить поселки от 100 домов с развитой инфраструктурой. Нужно создать для потенциальных покупателей привычные условия жизни, обеспечить уровень сервиса "как в городе", чтобы убедить людей переехать за город. Возведение подобного проекта в чистом поле предполагает высокие затраты на создание инфраструктуры, строительство дорог, водопровода, канализации, прокладку электричества. И для успешной реализации очень важно найти баланс между стоимостью готового жилья в таком проекте и потенциальным спросом – президент группы "Эталон" Геннадий Щербина – 3 – 30

В первую очередь успех ИЖС существует там, где сегменту уделяет внимание власть. Чтобы застройщики шли на этот рынок, власти на местах должны решить две стратегические проблемы. Первым на повестке дня стоит инфраструктурный вопрос: выделенный под строительство участок нужно обеспечить транспортом и социальной инфраструктурой. Если мы говорим об элитном сегменте, тут удачного участка и высокого качества строительства может оказаться почти достаточно, но коль скоро речь идет о массовом сегменте, требуется наличие школ, детских садов, магазинов и так далее, требуется остановка автобуса, да и просто дорога, которую самостоятельно большая часть застройщиков сделать не смогут даже для самого масштабного проекта. А второй вопрос - сами земельные участки: это должна быть не какая-то сельхозка, героически переведенная под ИЖС; это должно быть комплексное освоение территории, где участки целенаправленно со стороны власти вовлекаются в индивидуальное жилищное строительство. Туда, где участки готовятся централизованно, где есть логика в формировании инфраструктуры, застройщик пойдет, потому что он понимает все риски, он их уже минимизировал, и его задача - только построить. Развитие ИЖС без развития централизованного газоснабжения в Российской Федерации невозможно. Кто бы что ни говорил, сегодня комфортное существование в частном доме возможно только в двух случаях: газовое отопление и электроотопление. Второе очень дорого, очень-очень дорого, газовое хорошо, но существует не во всех субъектах. Те центры, которые сейчас показывают результаты по ИЖС, конечно, тут прослеживается прямая зависимость от наличия централизованного газоснабжения – президент Национального объединения строителей Антон Глушков – 3 – 37

В этом году мы также планируем подать заявку в Росстандарт на разработку "зеленого" ГОСТ Р для ИЖС – заместитель гендиректора "Дом.РФ", председатель правления банка "Дом.РФ" Артем Федорко – 2 – 40

# КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

Сложность оценки и низкая ликвидность домов для банков приводят к значительной разнице в ставках по ипотеке на ИЖС и на квартиру. На динамике ипотеки на ИЖС негативно отражается небольшой объем предложения объектов с развитой инфраструктурой, которое не успевает за ростом спроса. К тому же цены на такие объекты выше, что заметно повышает итоговый уровень переплаты по ипотеке – замдиректора группы рейтингов финансовых институтов НКР Егор Лопатин – 15 – 164

Как только спрос станет массовым, может возникнуть дефицит предложения, и цены на строительство частных домов и домокомплекты резко взлетят. В частности, уже сейчас в Москве, Московской области и Ленобласти цена на ИЖС перегрета, особенно в поселках, где есть инфраструктура – замглавы Минстроя России Никита Стасишин – 15 – 21

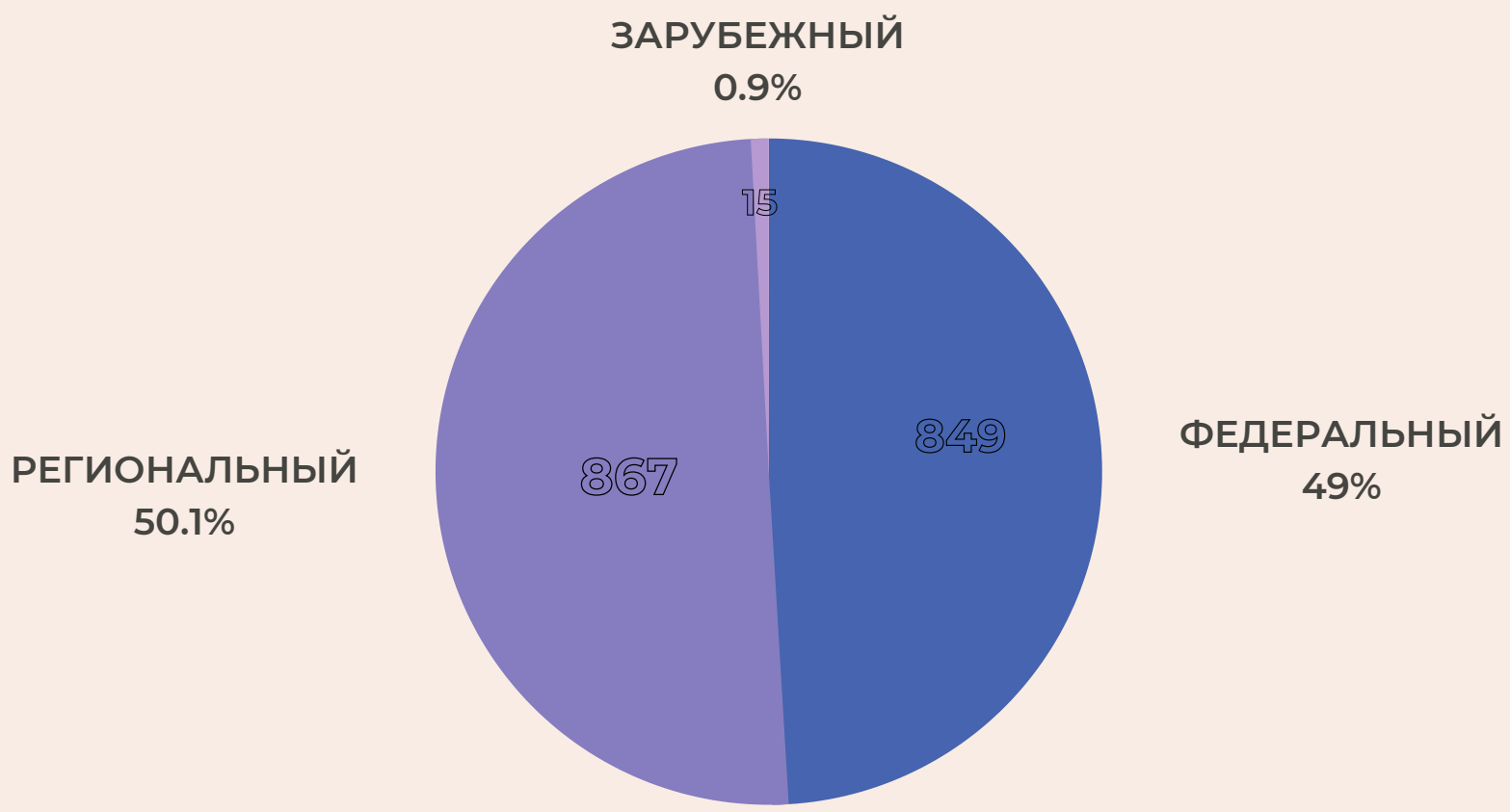
Снижение числа выдач в сегменте индивидуальных домов может объясняться дефицитом пригодных для кредитования объектов в соответствии с требованиями, которые устанавливают сами банки, в том числе по оснащению участков коммуникациями и другой необходимой инфраструктурой – главный эксперт компании "Русипотека" Сергей Гордейко – 10 – 127

Развитию индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России будет способствовать увеличение числа готовых площадок с подведенными сетями и дорогами, но сейчас их пока недостаточно – замглавы Минстроя России Никита Стасишин – 9 – 80

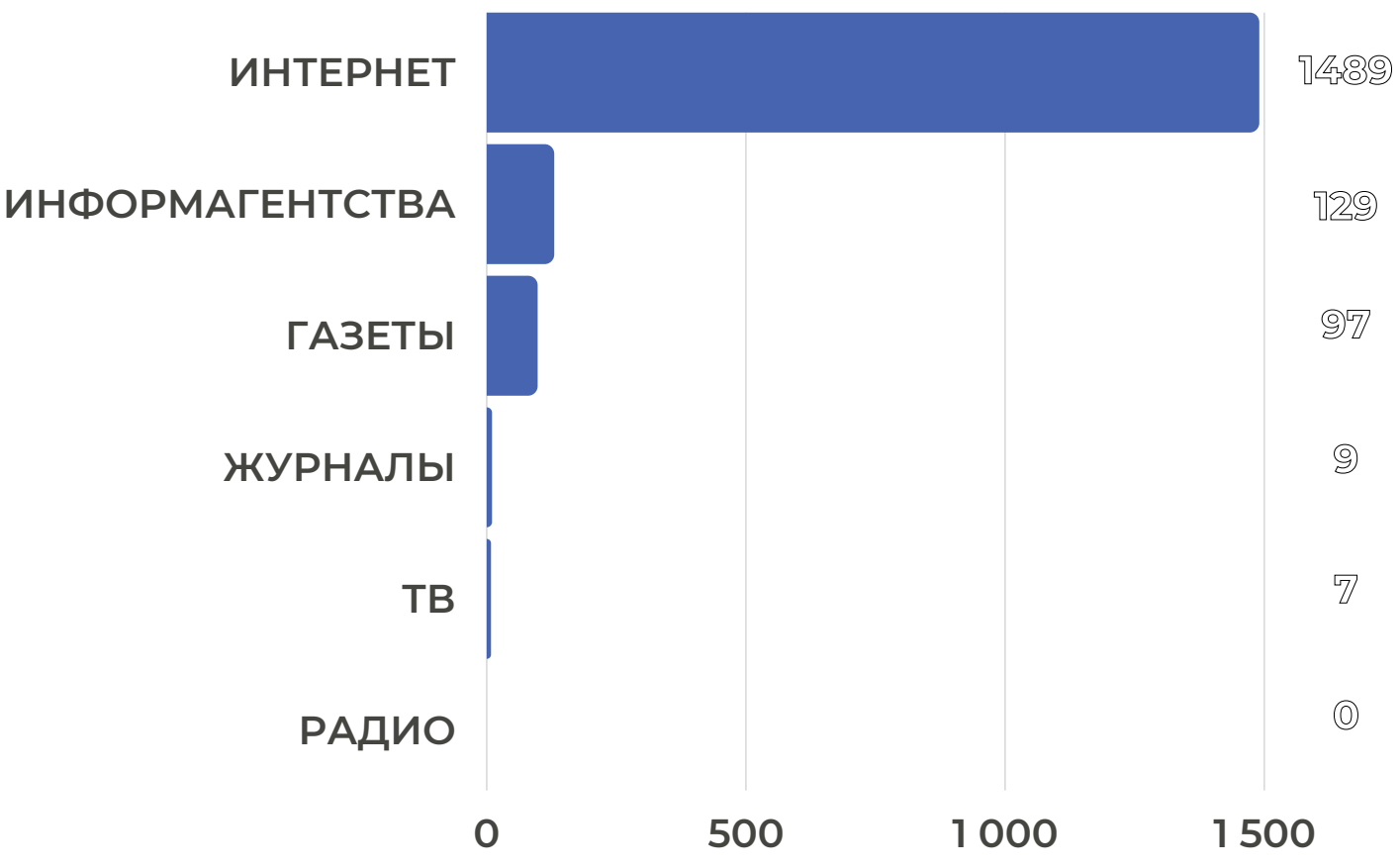
Мне кажется, мы уже развернулись лицом к сегменту. Проектное финансирование на этом рынке уже доступно, если проект ИЖС реализуется индустриальным способом. Но хочу отметить два важных момента. Первый - шаг органов власти навстречу застройщикам, я имею в виду закон, который начинает действовать с 1 марта: это важно, и это сделано. А вот второй момент - заинтересованность самих застройщиков. Кредитный продукт мы начали предоставлять до 1 марта, но, если честно, той активности со стороны девелоперов сегмента ИЖС, на которую рассчитывали, мы не получили. Пять реализованных пилотных проектов в разных субъектах РФ, еще около пяти сделок на рассмотрении, собственно и все. У нас есть своя точка зрения, что нужно сделать для активизации процесса. Наверное, прежде всего нужен гарантированный спрос, в том числе наличие неких льготных программ субсидирования, более интересных для физических лиц, чем те, что есть сейчас. Хотя бы потому, что стоимость лота в ИЖС выше – управляющий директор - начальник управления финансирования недвижимости Сбербанка Светлана Назарова – 4 – 90



# СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ



# СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ



# ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

## Цитата - СМИ - Количество сюжетов

«Константин Малофеев - о войне на востоке Украине, монархии и новой этике». Наш девелоперский комплекс устроен на 70% из ипотечных денег, и эти ипотечные деньги сейчас легче всего осваиваются на так называемых многоквартирных домах. Как только 70% этих денег, как сейчас, будет идти на ИЖС, у нас зацветут города и регионы, потому что города лягут на землю, будет ИЖС, в них люди будут больше заводить детей, потому что в однокомнатной квартире не родишь много. Это все решит много-много разных вопросов, о чем мы написали, например, в докладе Всемирного русского народного собора под названием "Россия - 2050: образ будущего" – Телеканал RTVI – 1

«СберБанк упростил подачу заявки на льготную ипотеку на ИЖС». Сбер расширил возможности подачи заявки по двум документам на оформление ипотеки для индивидуального строительства жилого дома в рамках программы "Господдержка 2020". Ранее такое кредитование было возможно только для зарплатных клиентов банка, а также клиентов, предоставляющих полный пакет документов – ГТРК Воронеж – 2

«Сколько кредитов по ипотеке взяли жители Калининграда и приезжие». Елена Шендерюк, управляющий ВТБ в Калининградской области: «Стимулировать рынок ипотечного кредитования будет и такой сегмент, как индивидуально-жилищное строительство, ИЖС. Планируется введение технологий финансирования кредитования по аналогии с 214 УФЗ с использованием технологий эскроу-счетов. На сегодняшний день крупнейшие банки страны уже запустили льготные программы по кредитованию этих объектов индивидуально-жилищного строительства, что, по нашему мнению, тоже положительно повлияет на рост рынка ипотечного кредитования» – ГТРК Калининград – 1

«Правительство Белгородской области и банк "Открытие" договорились о реализации совместных проектов». Губернатор Белгородской области Вячеслав Гладков и президент - председатель правления банка "Открытие" Михаил Задорнов подписали соглашение о сотрудничестве. Стороны договорились о том, что основными направлениями сотрудничества станут поддержка малого и среднего бизнеса, агропромышленного комплекса, ипотечное кредитование ИЖС – ГТРК Белгород – 1

«В белгородские села планируют привлечь 140 работников культуры». "Мы полностью поддерживаем любой эффективный механизм решения кадровых проблем. К сожалению, 1 млн рублей не хватит на решение жилищной проблемы. Предлагаю региональным министерствам культуры и строительства добавить к проекту более эффективное решение жилищного вопроса. Возможно при помощи строительства ИЖС или субсидирования ипотеки. Затем наши дополненные предложения мы отправим в федеральный центр", - подчеркнул губернатор Белгородской области Вячеслав Гладков – ГТРК Белгород – 1

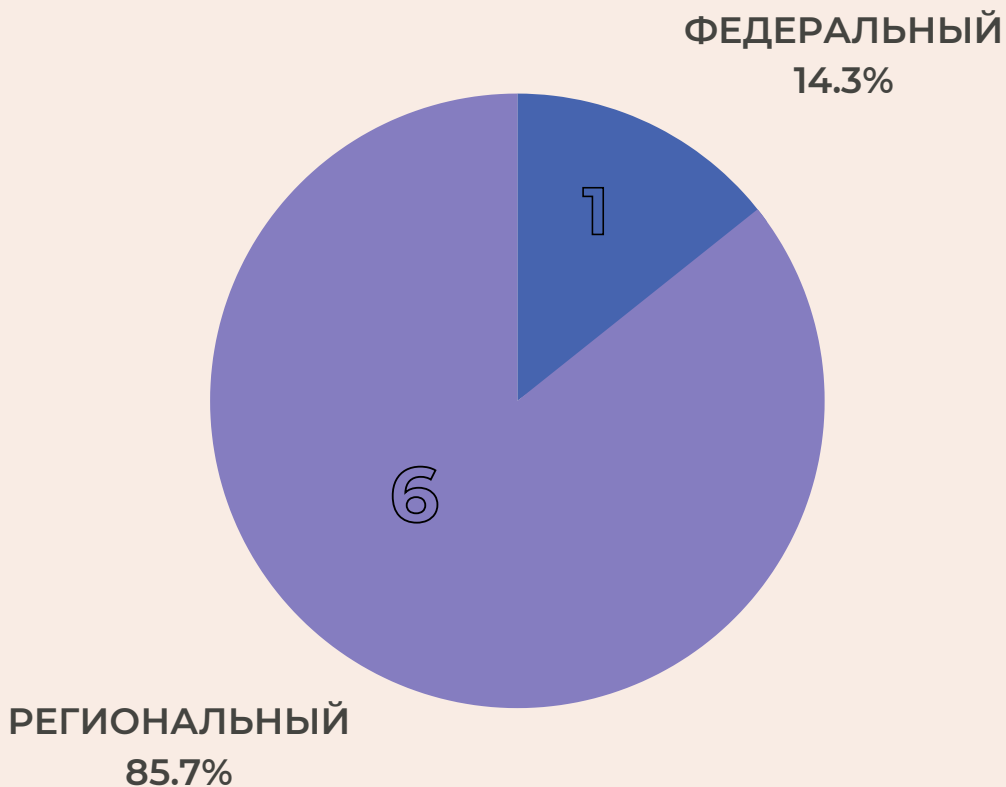


# КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Цитата - СМИ - Количество сюжетов

## НЕ ВЫЯВЛЕНО

# СТРУКТУРА ТВ-СЮЖЕТОВ ПО УРОВНЮ



## ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

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

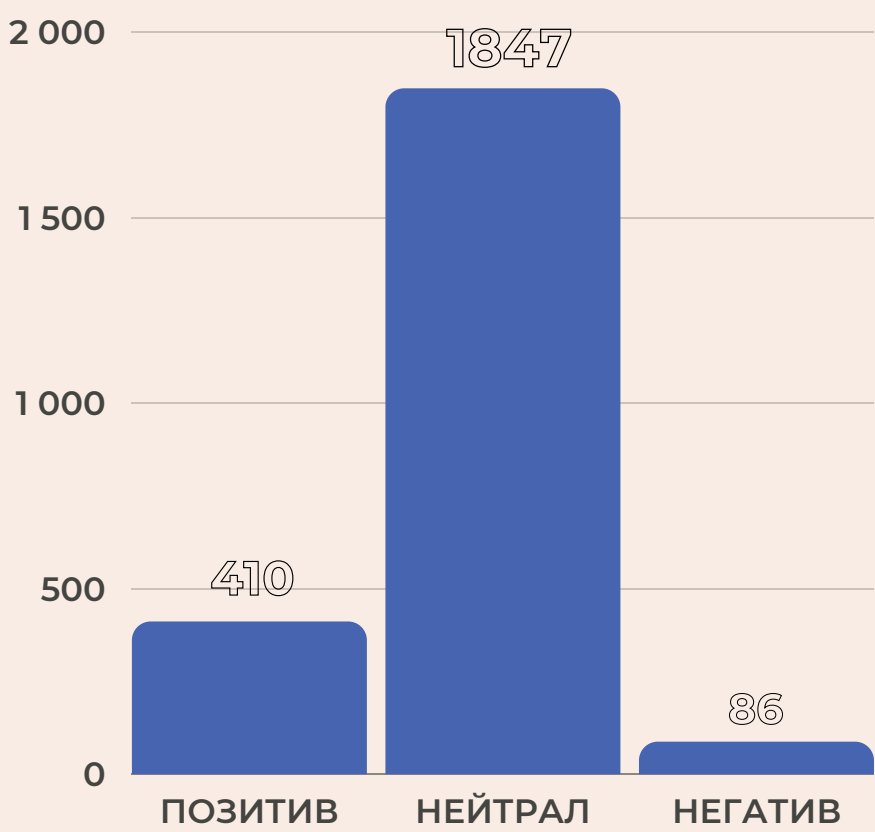
**ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ПУБЛИКАЦИЙ**

2343

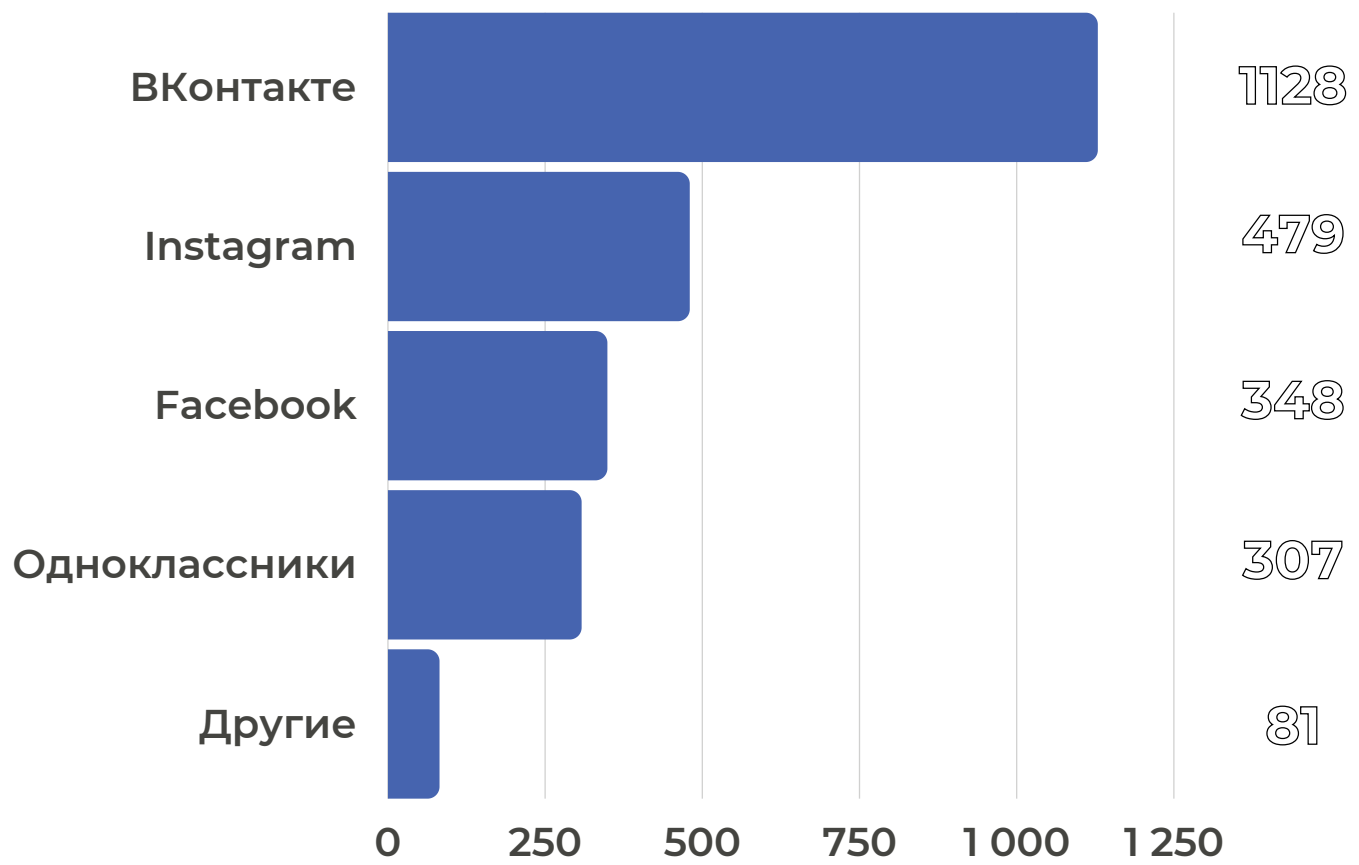
**СМ ИНДЕКС**

51 261

# СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



# СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ПЛОЩАДКАМ





# САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

**СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ – ЗА ПРАВДУ** уже много лет предлагает реальные механизмы обеспечения наших граждан полноценным жильем: строительство жилья для социального найма; развитие строительных сберкасс как альтернативы ипотеке; меры по стимулированию индивидуального жилищного строительства. Все эти инициативы уже внесены в Госдуму, но чтобы их принять, нужно преодолеть сопротивление строительного и банковского лобби – Вконтакте – 998

Банк «Дом.РФ» прокомментировал, что «по ряду продуктов с 25 февраля мы изменили ставки», но активно принимает заявки на ипотеку как в электронном формате, так и в отделениях, выдачи происходят в штатном режиме. «Вместе с тем по программам с господдержкой ставки сохранились на прежнем уровне. “Семейная ипотека” доступна от 4, 4%, “Льготная ипотека на новостройки” — от 5, 55%, “Дальневосточная ипотека” — от 0, 01%». Эти программы распространяются также на ИЖС, отметили в пресс-службе банка – Вконтакте – 962

В январе Путин поручил обеспечить доступность ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). В соответствии с требованиями президента, правительство должно определить целевые значения показателей для доли ипотечных кредитов на ИЖС – Вконтакте – 939

Снизить стоимость квадратного метра многоквартирного жилья возможно за счёт предоставления земельных участков с подведёнными коммуникациями и строительством социальной инфраструктуры. Кроме того, в Белгородском регионе продолжится реализация программы льготного кредитования ИЖС – Instagram – 649

**СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ – ЗА ПРАВДУ:** За прошлый год население нашей страны сократилось на 1 млн человек. Для выхода из демографического кризиса государство должно срочно изменить социально-экономическую политику и перераспределить богатства от олигархов в пользу граждан. Для этого нужно отменить налоговые льготы для экспортёров сырья и ввести прогрессивную шкалу НДФЛ. На эти деньги мы предлагаем запустить масштабную федеральную программу поддержки семей с детьми. Выделить бюджетные средства на погашение ипотечного кредита или кредита на индивидуальное жилищное строительство родителям, у которых с 1 января 2022 года родился ребёнок: при рождении первого ребёнка - 500 тыс рублей; при рождении второго ребёнка – ещё 600 тыс рублей; при рождении третьего ребёнка – дополнительно 700 тыс рублей. Таким образом, максимальный размер господдержки составит 1, 8 млн рублей – Facebook – 575

# КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

Суды в Дагестане вынесли решения о сносе 400 незаконно строящихся многоквартирных домов и магазинов, заявил заместитель министра строительства республики Шамиль Абдулмуталимов: «На сегодняшний день у судебных приставов есть решения судов о сносе 400 домов. Как правило, под видом индивидуального жилищного строительства возводятся многоквартирные дома или магазины» – Instagram – 534

В 2021 году жители России стали чаще брать ипотеку на частные дома. Рост спроса кредитов на этот тип жилья зафиксировали в крупных российских банках. Однако эксперты отметили, что ипотека на индивидуальное жилищное строительство остается рискованным продуктом из-за отсутствия прозрачного рынка в этом сегменте – Одноклассники – 20

Доля ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) составляет всего 1-2% от общего объема выданной ипотеки. Ставка на них сравнима с потребительским кредитом – Одноклассники – 0

# ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ СООБЩЕНИЙ С САМЫМИ ЗАМЕТНЫМИ ИНФОРМАЦИОННЫМИ ПОВОДАМИ И ЦИТАТАМИ СПИКЕРОВ

Газета.Ru, Москва, 18 февраля 2022

**Сбербанк упростил подачу заявки на льготную ипотеку на ИЖС**

Автор: Чернов Александр

В рамках программы "Господдержка 2020" Сбер расширил возможности подачи заявки на оформление ипотеки для индивидуального строительства жилого дома, сообщает пресс-служба банка.

В Сбере отмечают, что подать заявку на ипотечный кредит в целях строительства индивидуального дома могут все желающие всего по двум документам. Ранее такое кредитование было возможно только для зарплатных клиентов банка, а также клиентов, предоставляющих полный пакет документов.

"Спрос граждан на покупку и строительство жилья на льготных условиях неизменно остается высоким. По итогам 2021 года мы зафиксировали, что около половины ипотеки на строительство частных домов была выдана в рамках льготных госпрограмм. Теперь построить собственный дом на льготных условиях можно без подтверждения дохода. Нововведение позволит еще большему числу граждан расширить жилплощадь, повысить уровень комфорта или переехать за город", - рассказал вице-президент, директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Николай Васев.

Максимальная сумма кредита составляет 3 млн рублей. Минимальный первоначальный взнос по кредиту - от 30% стоимости жилья. Ставка стартует от 6,65%.

Рассчитать ипотеку и подать заявку можно онлайн на Домклик .

<https://www.gazeta.ru/business/news/2022/02/18/17310739.shtml>



**Банк ДОМ.РФ (domrfbank.ru), Москва, 18 февраля 2022**

**Банк ДОМ.РФ предложил самую привлекательную ставку по льготной ипотеке**

Банк ДОМ.РФ снизил до 5,55% процентную ставку по льготной ипотеке на покупку квартир в новостройках, готовых домов от застройщика, а также строительство индивидуального жилого дома (ИЖС).

На данный момент - это самое привлекательное предложение среди ТОП-15 крупнейших ипотечных банков в этом сегменте кредитования. Разница со средневзвешенной ставкой составляет почти 0,5 п.п.

"Отмечу, что программа распространяется на ИЖС и покупку готовых частных домов. Это важно в преддверии дачного сезона, когда начинается активное загородное строительство. Параметры программы оптимально подходят для модульного домостроения и покупки каркасных домов", - отметил директор Розничных продуктов Банка ДОМ.РФ Евгений Шитиков.

Льготные условия фиксируются на весь срок кредитования - до 30 лет. Первоначальный взнос - от 15%. Максимальная сумма ипотеки составляет 3 млн руб. Минимальная ставка доступна зарплатным клиентам, сотрудникам медицинской или научной сферы, подтвердившим доход дистанционно с помощью выписки из Пенсионного фонда РФ. Получить кредит можно до 31 июля 2022 года.

Заявки на ипотеку в Банке ДОМ.РФ принимаются онлайн, в более 80% случаев клиенты получают информацию о предоставлении кредита в течение минуты.

<https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-predlozhil-samuyu-privlekatelnuyu-stavku-po-lygotnoy-ipoteke-/>

**Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 18 февраля 2022**

**Банки фиксируют рост спроса ипотеки на частное жилье**

**Авторы: Молоткова Дарья, Шелудченко Софья**

Сбербанк выдал таких кредитов свыше 300 млрд рублей, но пока этот сегмент не особо развит. Сбербанк впервые раскрыл общие данные кредитования частной недвижимости. В 2021 г. госбанк выдал на строительство частных домов или на покупку готовых 116 000 ипотечных кредитов на 304 млрд руб. - это на 80% выше показателя 2020 г. Об этом сообщил "Ведомостям" представитель Сбербанка.

Практически весь объем выдач, или 92%, приходится на готовое частное жилье - 279,8 млрд руб. Размер ипотечного кредитования готовых частных домов в Сбербанке вырос на 53% (107 700) в количественном выражении и на 81% в суммарном. Индивидуальное жилье, или ИЖС, пока занимает малую долю портфеля - 8%, или 24,3 млрд руб. Но еще в 2020 г. на его долю приходилось всего 4,3%. В 2021 г. размер выдач кредитов на ИЖС вырос в 3,5 раза.

Пока ипотека на частные дома в общих выдачах Сбербанка занимает маленькую долю: за весь 2021 год банк выдал 2,9 трлн руб. ипотечных кредитов. Таким образом, на загородное жилье приходится чуть более 10% выдач.

2021 год стал переломным для строительства загородных домов. По данным Росстата, объем ИЖС впервые превысил многоквартирное (53,8 млн против 49,8 млн кв. м) и вырос на 35% по сравнению с 2020 г. На малоэтажку приходится более половины всего введенного в 2021 г. жилья.

Важную роль в формировании спроса сыграла пандемия, говорит директор дивизиона "Домклик" Николай Васев: россияне оценили возможность проживать в частном доме. Также на спрос повлияли программы государственной поддержки. В рамках госпрограмм банк выдал более 15 000 кредитов на индивидуальные дома суммой около 35 млрд руб. С ноября прошлого года льготную ипотеку под 7% распространили на ИЖС и готовое жилье, но приобрести частное жилье можно также в рамках программ семейной ипотеки, сельской и дальневосточной.

ВТБ фиксирует рост выданных кредитов на частные дома, в том числе после запуска собственной программы, сообщил представитель госбанка. По итогам 2021 г. в ВТБ оформили ипотеку 6700 клиентов, что почти на 50% больше показателя 2020 г. Объем выдач превысил 30 млрд руб. По оценке ВТБ, рынок загородной недвижимости обладает значительным потенциалом для дальнейшего роста, в первую очередь на фоне пандемии. В 2022 г. объем кредитования только в сегменте ИЖС может достигнуть 40 млрд руб., прогнозируют в ВТБ.

В банке Дом.РФ выдали ипотеки на ИЖС свыше 6 млрд руб., рассказывает директор розничных продуктов банка Евгений Шитиков. Популярнее всего продукты с пониженными ставками: на долю семейной и льготной ипотеки под 7% приходится более половины кредитов ИЖС. Но проникновение ипотеки в сегмент ИЖС по-прежнему слабое, признает банкир: в кредит строится не более 5% от всего объема частных домов в России, в то время как каждая вторая квартира в стране оформляется в ипотеку. При кредитовании строительства индивидуального дома банкам сложнее оценить ликвидность залога, поскольку дом еще не построен, заключает он.

За прошлый год объем выдач ипотечных кредитов на готовые загородные дома увеличился более чем в 2 раза, говорит представитель Промсвязьбанка (сумму он не назвал). Положительное влияние на рост рынка ИЖС оказывают расширение льготной ипотеки, а также развитие сельских территорий, обеспеченных социальными объектами, говорит представитель банка: это позволяет заемщикам приобретать обустроенное жилье в инфраструктурно развитой местности по более низкой ставке. По оценке Промсвязьбанка, доля этого сегмента в выдачах в ближайшие несколько лет может вырасти до 15%.

#### Сложности развития

У рынка загородной недвижимости есть потенциал роста за счет эффекта низкой базы и выхода системных застройщиков, так как ранее в этом сегменте отсутствовало предложение с качественной инфраструктурой и доступными ипотечными программами, объясняет первый вице-президент девелопера GloraX Александр Андрианов. Спрос на загородное жилье вырастет еще минимум на 20% - пандемия подогрела интерес к этому продукту и у клиентов сформировались определенные ожидания от загородных проектов, рассказывает Андрианов.

В холдинге "Партнер", крупнейшем застройщике малоэтажного жилья и ИЖС, также фиксируют спрос на данный вид недвижимости. Активному развитию сегмента мешает отсутствие развитой инфраструктуры и опыта у системных застройщиков, а также долгая монетизация проектов, говорит директор по управлению девелопментом компании Денис Бадиков. Взаимодействие с банковской системой осложнено тем, что механизмов системного финансирования ИЖС нет: каждый проект приходится реализовывать, преодолевая трудности, или же строить без привлечения финансирования, за счет собственных средств. Для решения этого вопроса необходимо разрабатывать программы банковского финансирования строительства объектов ИЖС, что позволит увеличить объемы строительства системными застройщиками, это приведет к росту не менее чем на 30%, объясняет Бадиков.

В первую очередь развитие ИЖС тормозит отсутствие в этом секторе "городского" сервиса и объема жилья, согласен руководитель направления загородной недвижимости группы "Самолет" Иван Виноградов. Первые шаги в решении этого вопроса уже сделаны: в законодательство внесены поправки, позволяющие компаниям получить проектное финансирование на их реализацию. Второй замедляющий фактор - отсутствие готовых строительных решений для ИЖС. Рынку, по словам Виноградова, еще предстоит искать и внедрять эффективные технологии, проекты, материалы, пулы надежных компаний, которые могли бы строить малоэтажные проекты в промышленном объеме и качестве.

Для ипотечного кредитования ИЖС все еще остается рискованным продуктом, продолжает эксперт: чтобы банки начали выдавать кредиты на строительство частных домов так же охотно, как на квартиры, им необходимо гарантировать ликвидность конечного продукта. Прозрачного рынка ИЖС с понятным спросом, предложением, объемами реализации и ценообразованием пока в России нет, поэтому и банки не торопятся включать ИЖС в периметр действия своих массовых кредитных продуктов, заключает Виноградов.

Ипотека идет в загородное жилье

<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2022/02/17/909878-sprosa-ipoteki-zagorodnoe>

### Банки сократили выдачу кредитов на покупку индивидуальных домов

Объем ипотечных сделок с частными домами сократился в 2021 году. Несмотря на уверенное начало года, рынок в итоге забуксовал. Падение эксперты объясняют дефицитом пригодных для кредитования объектов, ростом цен на строительство, а также сложностью оформления. В результате граждане используют обычные потребительские кредиты, строят дом на собственные средства или выбирают квартиру.

В 2021 году российские банки сократили выдачу ипотеки на индивидуальные дома, следует из данных АО "Дом.РФ" и Frank RG. Снижение произошло, несмотря на оптимистичные оценки начала года (см. "Ъ" 19 марта 2021 года) - в первые месяцы банки фиксировали резкий рост спроса и интереса к частным домам. Так, всего было выдано 37,1 тыс. кредитов как на готовые частные дома, так и на их строительство, что на 11% ниже показателя 2020 года. Вместе с тем в денежном выражении рынок показал рост - объем сделок превысил 120 млрд, что на 36% больше показателя 2020 года. В 2021 году сменилась и тройка лидеров по выдаче ипотеки на индивидуальные дома: РСХБ уступил лидерство ВТБ, а Сбербанк переместился со второго места на третье.

Снижение числа выдач в сегменте индивидуальных домов может объясняться дефицитом пригодных для кредитования объектов в соответствии с требованиями, которые устанавливают сами банки, в том числе по оснащению участков коммуникациями и другой необходимой инфраструктурой, считает главный эксперт компании "Русипотека" Сергей Гордейко. Каждый из банков в сегменте вынужден сам стандартизировать работу с индивидуальным строительством, "как правило, они осторожничают и предъявляют к объектам много требований и ограничений".

"Сложность оценки и низкая ликвидность домов для банков приводят к значительной разнице в ставках по ипотеке на ИЖС и на квартиру", - добавляет замдиректора группы рейтингов финансовых институтов НКР Егор Лопатин.

В результате потенциальные заемщики строят дом на собственные средства либо выбирают квартиру, говорит эксперт. Часть клиентов берет обычный потребительский кредит на строительство дома, однако это актуально для объектов, где сумма расходов укладывается в несколько миллионов рублей, добавляет господин Гордейко.

Дополнительной проблемой прошлого года стала инфляция и удорожание строительных материалов по ходу строительства. "Можно заключить договор подряда и получить кредит на сумму стройки, которой в итоге все равно будет недостаточно для завершения строительства, - такие риски принимает на себя сейчас клиент, они, конечно, могут отразиться и на рисках банка, если объект строительства не дойдет до завершения по этой причине", - отмечает директор департамента развития розничных продуктов и процессов РСХБ Елена Волосевич. "На динамике ипотеки на ИЖС негативно отражается небольшой объем предложения объектов с развитой инфраструктурой, которое не успевает за ростом спроса. К тому же цены на такие объекты выше, что заметно повышает итоговый уровень переплаты по ипотеке", - заключает Егор Лопатин.

При этом ипотеку на строительство индивидуальных домов по-прежнему выдает ограниченное число игроков. Темой ИЖС занимаются ряд банков, которые тесно связаны с государством и заинтересованы в реализации задач, поставленных перед ними властями, отмечают эксперты. Так, в рамках льготной программы на ИЖС может быть выдано 15 тыс. кредитов на сумму свыше 30 млрд руб. (см "Ъ" от 25 октября 2021 года).

"Для остальных же игроков этот рынок неинтересен и требует вложения большого количества сил и денег, в том числе в анализ строительства и дальнейшего получения к себе на баланс объектов нулевой ликвидности", - отмечает господин Гордейко. Как правило, банк сначала формирует аккредитованный список подрядчиков для строительства, полагаясь на их отчетность и опыт. Но далеко не у всех банков, говорит эксперт, есть такие компетенции в штате, создавать их с нуля потребует и денежных затрат, и времени, в том числе на методическую работу.

<https://www.kommersant.ru/doc/5194786>



**ТАСС, Москва, 16 февраля 2022**

**Россельхозбанк увеличил объем кредитования частных домов в 2,5 раза в 2021 году**

**Он составил 2 млрд рублей**

МОСКВА, 16 февраля. /ТАСС/. Россельхозбанк увеличил объемы кредитования индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в 2,5 раза - до 2 млрд рублей по итогам 2021 года. Об этом ТАСС сообщили в среду в пресс-службе банка.

"За 2021 год интерес россиян к рынку индивидуального строительства резко вырос: объем кредитования Россельхозбанком сегмента увеличился в 2,5 раза - до 2 млрд рублей, при этом опросы показывают, что более 41 млн семей России хотели бы жить в частных домах", - рассказали в кредитной организации.

Отмечается, что в 2021 году банк выдал более 51 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 129,5 млрд рублей, более трети из них (33%) пришлось на сельскую ипотеку. При этом 25% от всех ипотечных кредитов в 2021 году выданы на приобретение дома с земельным участком.

На текущий момент наблюдается смещение спроса с многоквартирных домов в сторону индивидуальных, а темпы заключаемых договоров с подрядными организациями говорят о росте спроса на стройку, рассказали в банке. Однако пока масштабное строительство на сельских территориях отсутствует - для застройщиков это трудозатратно, поскольку возникает необходимость создания инфраструктуры, считают в Россельхозбанке. Кроме того, как отмечают в банке, многие подрядные организации не готовы осуществлять полный цикл строительства на сельских территориях, находящихся в большой удаленности от крупных населенных пунктов, из-за высоких затрат на транспортную логистику.

В Россельхозбанке также считают, что выделение нового лимита на сельскую ипотеку в 2022 году даст возможность для дальнейшего развития загородного кредитования и сельских территорий.

"За 2021 год мы проследили 30-процентный, а в некоторых случаях 50-процентный рост цен на строительные материалы. Лимит в 3 млн рублей, выделенный на ИЖС в рамках государственных программ, оказался недостаточным, чтобы построить качественный капитальный дом более 80 кв. м, чтобы полноценно решить жилищные вопросы семьи", - рассказали в пресс-службе.

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин в ноябре на заседании кабмина сообщил, что правительство РФ планирует выделить еще 800 млн рублей на субсидирование льготной ставки по сельской ипотеке.

О сельской ипотеке

Программа "Сельская ипотека" является одним из механизмов госпрограммы "Комплексное развитие сельских территорий", разработанной Минсельхозом России и направленной на повышение качества жизни на селе. Программа действует с 2020 года. Льготная ипотека выдается по ставке от 0,1% до 3% годовых на приобретение или строительство жилья в сельской местности. Получить по программе можно до 3 млн рублей во всех регионах, а в Ленинградской области, Ямало-Ненецком автономном округе и в Дальневосточном федеральном округе максимальная сумма составляет 5 млн рублей.

<https://tass.ru/nedvizhimost/13721849>

В 2021 году Сбербанк выдал ипотечных кредитов на индивидуальные дома на 24,3 миллиарда рублей, что в 3,5 раза в суммарном выражении больше результата за 2020 год, когда россияне оформили в банке аналогичных кредитов на сумму около 7 миллиардов рублей. При этом около половины ипотеки на ИЖС была выдана в 2021 году в рамках льготных госпрограмм - более 12,1 миллиарда рублей. В 2020 году доля господдержки в ИЖС составляла только 30%, сообщает пресс-служба Сбербанка.

"В 2021 году мы видели рост спроса на ипотечные продукты на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) как в суммарном выражении, так и в количественном. Если в 2020 году мы выдали только 3,1 тысячи кредитов на цели ИЖС, то в прошлом - больше 8 тысяч. По количеству рост почти в 3 раза, по сумме - в 3,5 раза. Мы связываем такой рост с несколькими факторами, основными из которых считаем расширение программы "Семейной ипотеки" на ИЖС и действие других льготных программ кредитования, а также общую тенденцию, которая зародилась в пандемию - население оценило плюсы частного дома", - рассказал Николай Васев, вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Домклик" Сбербанка.

В Сбербанке действует несколько ипотечных программ на цели ИЖС, как в рамках базовых программ, так и программ с государственной поддержкой. В рамках данных программ можно одновременно приобрести землю и получить деньги на строительство. Условие - земли должны быть предназначены для ИЖС. В рамках базовой программы "Строительство жилого дома" кредит предоставляется частями по заявлению, что удобно для клиента. Заемщик платит проценты только за использованную сумму. Также кредит на ИЖС можно получить в рамках программы "Ипотека для семей с детьми" по ставке от 5%. На субсидию может претендовать семья, в которой с 1 января 2018 года появился первый и последующие дети. Кроме того, на рынке действует программа "Дальневосточная ипотека" и "Господдержка 2020", которые тоже позволяют взять ипотеку на ИЖС по сниженной ставке: от 1.3% и 6.35% соответственно.

<https://www.irn.ru/news/145419.html>

**Банк ДОМ.РФ (domrfbank.ru), Москва, 8 февраля 2022**

**Банк ДОМ.РФ: Объем выдачи ипотеки на ИЖС в ЮФО достиг 1,3 млрд рублей**

Банк ДОМ.РФ в 2021 году выдал в Южном федеральном округе (ЮФО) 400 ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Объем портфеля банка в этом сегменте кредитования в регионе достиг 1,3 млрд рублей, заявил на онлайн-конференции по теме "Развитие жилищного строительства в ЮФО" управляющий директор Южного регионального центра Банка ДОМ.РФ Кирилл Зарочинцев.

Больше всего кредитов на ИЖС выдано в Краснодарском крае - почти 90% всех выдач в ЮФО, на Ростовскую область приходится 10% выдач и менее 1% кредитов на ИЖС оформлено в Республике Адыгея.

Наибольшим спросом пользуется программа "Классическая ипотека на ИЖС" (доля в общем объеме выдач в ЮФО - 45%). Высокий спрос обусловлен максимальной суммой кредита - 10 млн рублей для регионов и 30 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей. Ставка по программе составляет от 9,8%.

"Расширение программ с господдержкой на ИЖС способствовало увеличению объемов кредитования в этом сегменте. На юге России ввиду климатических условий ипотека на частные дома имеет большие перспективы развития. В 2021 году в ЮФО наш банк выдал 30% от общего объема кредитов на индивидуальное строительство жилья. Ожидаем дальнейшего роста портфеля", - рассказал Кирилл Зарочинцев.

Спикер отметил, что активно растет доля "Семейной ипотеки на ИЖС" - за год она достигла 30%. Оформить ипотеку могут семьи, в которых после 1 января 2018 года родился ребенок. Сейчас ставка по программе составляет от 4,4%. Доля льготной ипотеки на ИЖС в общем объеме выдач в этом сегменте в ЮФО достигла 20%. Ставка по кредиту в Банке ДОМ.РФ составляет от 5,7% годовых. В банке также можно оформить кредит на самостоятельное строительство индивидуального дома под залог имеющейся квартиры или апартаментов по ставке от 9,8%.

Подать заявку на ипотеку в Банк ДОМ.РФ можно онлайн, более 80% решений принимаются в течение минуты.

<https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-obem-vydachi-ipoteki-na-izhs-v-yufo-dostig-1-3-mlrd-rublej/>



**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 2 февраля 2022**

**Минстрой: субсидирование низкомаржинальных проектов распространят на ИЖС**

**Минстрой: субсидирование низкомаржинальных проектов распространят на ИЖС**

**МОСКВА, 2 фев - РИА Недвижимость.** Программу поддержки низкомаржинальных проектов строительства жилья распространят и на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), сказал на конференции "Коммерсанта" замглавы Минстроя России Никита Стасишин.

"Мы ее сейчас распространим в том числе на ИЖС. Это означает, что застройщик сможет получить проектное финансирование сразу по ключевой (ставке - ред.) и его эффективная ставка сразу будет ключевой", - сказал замминистра.

Он добавил, что тем самым проектное финансирование для возведения малоэтажных домов будет доступнее для застройщиков.

Программа поддержки низкомаржинальных проектов строительства жилья запущена в январе 2021 года. В декабре прошлого года правительство расширило программу: количество способных участвовать в ней регионов увеличили до 62, а максимальную стоимость проекта увеличили до 800 миллионов рублей.

<https://realty.ria.ru/20220202/izhs-1770646526.html>

**ТАСС, Москва, 2 февраля 2022**

**Замглавы Минстроя отметил дефицит площадок под проекты индивидуального строительства**

При этом в ведомстве указывают, что увеличение числа готовых площадок с подведенными сетями и дорогами будет способствовать развитию индивидуального жилищного строительства

**МОСКВА, 2 февраля. /ТАСС/. Развитию индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России будет способствовать увеличение числа готовых площадок с подведенными сетями и дорогами, но сейчас их пока недостаточно. Такое мнение высказал в среду заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин на конференции "Девелопмент новой волны".**

"Мы дали возможность ИЖС строить по принципу эскроу-счетов - проектное финансирование, комплексное освоение. Наша задача вместе с банками сегодня сформировать такой продукт в соответствии с законом. Продукт банки формируют. Проблема в том, что очень мало готовых площадок под такой, по сути, новый вид комплексного девелопмента", - сказал он.

По словам замминистра, речь идет о площадках с сетями - как минимум с электричеством, дорогой, чтобы можно было начинать строить, а также социальной инфраструктуре, необходимой для комфортного проживания.

Министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин отмечал, что без развития индивидуального жилищного строительства невозможно выполнить национальную задачу по введению 1 млрд кв. м жилья до 2030 года.

<https://tass.ru/nedvizhimost/13593533>

"Самый главный вопрос: у кого из производителей сейчас в стране есть в моменте готовые домокомплекты, либо линии, либо что-то, что не приведет к дефициту. Мы должны гарантировать объем предложения, чтобы не улетела цена", - заявил Стасишин в ходе дискуссии "Девелопмент новой волны" в среду.

Основными проблемами для массового внедрения ипотеки на ИЖС он назвал дефицит готовых площадок - с электросетями и дорогами, а также социальной инфраструктурой.

"Благодаря проектному финансированию это может быть погружено в стоимость квадратного метра. но тогда вопрос: а что мы строим, из каких материалов, какая подтвержденная себестоимость, какие гарантии на качество? (...) Поэтому мы сделали с ДОМ.РФ перечень типовых проектов индивидуальных жилых домов из разных материалов, сейчас они проходят госэкспертизу. Мы работаем с Минпромторгом над модернизацией промышленности строительных материалов", - отметил замминистра.

Он добавил, что как только спрос станет массовым, может возникнуть дефицит предложения, и цены на строительство частных домов и домокомплекты резко взлетят. В частности, по его словам, уже сейчас в Москве, Московской области и Ленобласти цена на ИЖС перегрета, особенно в поселках, где есть инфраструктура.

Напомним, в феврале 2019 года президент Владимир Путин, выступая с посланием Федеральному Собранию, поручил проработать программу поддержки ИЖС. В августе 2020 года Минстрой внес программу поддержки ИЖС в правительство РФ. Замглавы Минстроя Никита Стасишин отмечал, что законопроект по развитию ИЖС, которым предлагается распространить все льготные программы на строительство частных домов, планируется принять до конца года.

В конце ноября 2021 года Минстрой разработал законопроект для использования проектного финансирования на строительство ИЖС.

Правительство РФ своим постановлением распространило государственную программу льготной ипотеки на сферу ИЖС. Оператором программы выступает ДОМ.РФ. Согласно документу, оформить кредиты по ставке не выше 7% теперь можно на строительство частных домов, либо покупку готовых объектов у застройщиков.

<https://rosinvest.com/novosti/1455329>

ТАСС, Москва, 14 февраля 2022

**Хуснуллин сообщил о превышении среднего роста годового объема ввода жилья в 26 регионах РФ**

По словам вице-премьера, по итогам 2021 года в целом в стране был достигнут рекордный ввод жилья - 92,6 млн кв. м

МОСКВА, 14 февраля. /ТАСС/. Объем ввода жилья в среднем по России в 2021 году увеличился на 13%, а в 26 регионах рост оказался еще больше, сообщил в понедельник вице-премьер Марат Хуснуллин в интервью телеканалу "Россия-24".

"У нас 10 регионов, у которых объем [ввода жилья] ниже прошлого года. Остальные регионы все выросли, а 26 регионов сегодня превысили средний показатель. То есть мы выросли на 13% в среднем по стране, а 26 регионов выросли больше чем на 13%", - сказал Хуснуллин.

Он отметил, что по итогам 2021 года в целом в России был достигнут рекордный ввод жилья - 92,6 млн кв. м. По словам вице-премьера, влияние коронавируса на строительную отрасль сохраняется. "Ковид продолжает являться очень серьезным сдерживающим фактором. Это и рост цен, и нарушение поставок, и люди постоянно болеют, и сбои производственных цепочек, и инфляция - это все влияет", - пояснил Хуснуллин.

Однако это первый сложный экономический кризис, при котором стройотрасль не пострадала, подчеркнул он. "Я в стройке уже работаю более 35 лет. Пять основных экономических финансовых кризисов, которые повлияли на стройку, я пережил, говоря сленгом, на своей шкуре, и впервые строители не упали", - отметил вице-премьер.

По его словам, это стало возможным за счет мер поддержки, которые были приняты в апреле 2020 года на совещании у президента Владимира Путина, в том числе благодаря льготной ипотеке на новостройки.

**Ввод ИЖС**

Рост спроса среди россиян на частное домостроение на фоне пандемии, программа газификации населенных пунктов и запуск ипотечных продуктов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) подтолкнули рост ввода ИЖС за 2021 год, считает Хуснуллин.

По данным Росстата, в 2021 году в России было введено 92,6 млн кв. м жилья, 49,1 млн кв. м пришлось на индивидуальные жилые дома. Для сравнения - годом ранее введено 82,2 млн кв. м жилья, из которых индивидуальное жилищное строительство составило 39,8 млн кв. м.

"У нас самый большой объем ввода малоэтажки. Этому есть простое объяснение. Во-первых, ковид подтолкнул людей, у которых есть финансовая возможность, переехать в свои дома. Кто-то начал строить, кто-то достроил, кто-то чуть-чуть доделал и зарегистрировал. Второе, мы запустили программу газификации. Если раньше у нас газ подходил к населенному пункту, то теперь он идет по населенному. [Раньше] у нас многие дома, которые хотели подключиться, не могли подключиться. Сейчас они подключились и ввелись в эксплуатацию", - сказал Хуснуллин.

Кроме того, по словам вице-премьера, в 2021 году появилась возможность взять ипотеку на ИЖС по льготным государственным программам, что также сказалось на спросе на частные дома.

Хуснуллин обратил внимание, что по вводу многоквартирного жилья в 2021 году наблюдается рост примерно на 3% по сравнению с 2020 годом. В то же время в январе 2022 года введено примерно на 13% больше жилья, чем в этот же месяц годом ранее.

Президент РФ Владимир Путин в послании Федеральному собранию в апреле 2021 года поручил в 2021-2022 годах ускорить газификацию домовладений, которые не подключены к внутрипоселковым газопроводам, и сделать это без привлечения средств населения. Речь идет о догазификации тех населенных пунктов, где до 2020 года были проложены внутригородские и внутрипоселковые газораспределительные сети, а расстояние от газораспределительной сети до земельного участка потребителя не превышает 200 м, объем потребления газа - не более 7 куб. м в час.

<https://tass.ru/ekonomika/13700769>

В 2021 году россияне предпочли загородные частные дома квартирам в многоэтажках. Впервые по итогам 12 месяцев больше половины нового жилья в России пришлось на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), выяснили аналитики ЦИАН в своем исследовании. Текст доклада есть в распоряжении "Ленты.ру".

Специалисты отметили, что всего за этот период в стране ввели в эксплуатацию 92,6 миллиона квадратных метров жилья - рекордный за все время наблюдения объем, который на 13 процентов превышает показатели 2020 года. Большой вклад в прирост внесли построенные населением дома - на их долю пришлось 53 процента или 49,1 миллиона квадратных метров. Оставшуюся часть новой жилой недвижимости в России (43,5 миллиона квадратных метров) возвели застройщики.

Подобная динамика, по мнению аналитиков, обусловлена повысившимся на фоне пандемии коронавируса спросом на жилье в пригородах, а также действием льготной ипотеки на покупку и строительство частных домов. Кроме того, рост доли ИЖС связан и с процессом дачной амнистии - объекты с недавно оформленными документами учитывались как вновь возведенные, хотя им могло быть уже много лет.

По оценкам специалистов, объем построенного населением жилья превысил ввод недвижимости застройщиками в 64 из 85 субъектов России. Максимальной доля ИЖС оказалась в Северо-Кавказском федеральном округе (69 процентов), второе место занял Приволжский федеральный округ (61 процент), а третье - Южный федеральный округ (56 процентов).

Только в трех федеральных округах россияне сами построили меньше жилья, чем девелоперы - в Северо-Западном за счет Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Центральном за счет Московского региона и Уральском.

Тем не менее, в Московской области построили больше частных домов, чем в других регионах России - 5,8 миллиона квадратных метров или 12 процентов всего объема ввода в стране. На втором месте оказался Краснодарский край (3,3 миллиона "квадратов"), а на третьем - Ленинградская область (2,3 миллиона "квадратов"). Лидерами по объему возведенных застройщиками зданий стали Москва (7,08 миллиона "квадратов"), Московская область (3,43 миллиона "квадратов") и Санкт-Петербург (3,21 миллиона "квадратов").

Ранее в феврале крупные российские банки выяснили, что россияне стали чаще брать ипотеку на строительство или покупку частных домов. В Сбербанке отметили, что в 2021 году выдали на ИЖС 304 миллиарда рублей - на 80 процентов больше, чем в 2020-м. Похожую динамику зафиксировали банк "Дом.рф", ВТБ и Промсвязьбанк.

[https://lenta.ru/news/2022/02/21/dom\\_vs\\_kv/](https://lenta.ru/news/2022/02/21/dom_vs_kv/)



Около 50% жилья в Уральском федеральном округе (УрФО) в 2021 году введено за счет индивидуального жилищного строительства (ИЖС), остальные 50% - силами застройщиков. Согласно данным сервиса "ЦИАН.Аналитика" в 2021 году в России было введено в эксплуатацию 92,6 млн кв. м жилья - на 13% больше, чем год назад. При этом большой вклад в прирост дало строительство населением (+23% в годовом выражении). Впервые 53% нового жилья в России построено гражданами.

Так, например, в Свердловской области по итогу 2021 года было введено 2,9 млн кв. м, из них 1,3 млн кв. м занимает индивидуальное жилищное строительство. Аналитики сервиса считают, что рост объемов ИЖС закономерен. "Пандемия коронавируса повысила интерес населения к покупке недвижимости в пригородах, но из-за низкой девелоперской активности на загородном рынке в последние годы многие не смогли найти подходящий коттедж, решив построить дом самостоятельно. К тому же, на строительство частного дома и покупку участков действует льготная ипотека", - пояснили в ЦИАН. Там также добавили, что рост доли домов, построенных населением, связан и с дачной амнистии, так как дома, на которые жители получили документы недавно, считаются как вновь построенные.

В тоже время, в большинстве регионов страны объемы ввода девелоперами все же уступают объемам ИЖС. Так, высокие показатели доли жилья от застройщиков (более 60%) на Урале зафиксированы в Ханты-Мансийском автономном округе (ХМАО-Югра) и Ямало-Ненецком автономном округе (ЯНАО). Это объясняется сложностью жизни в частных домах из-за климатических условий. "В северных регионах "суровость" климата требует существенных вложений средств и труда в индивидуальные дома для проживания там зимой (траты на отопление)", - пояснили в ЦИАН.

<https://www.kommersant.ru/doc/5228321>

В 2021 году в Челябинской области был введен 1 млн кв. м жилья в сегменте индивидуального жилищного строительства. По этому показателю регион занял десятое место в стране, сообщают аналитики ЦИАН.

На ИЖС по итогам прошлого года приходится 60% всего введенных в регионе жилых площадей. В Уральском федеральном округе этот показатель составляет 50%, в целом по России - 53%.

"Относительно прошлого года основной прирост показал сегмент ИЖС, в результате чего впервые доля ввода жилья населением превысила 50%, - комментирует руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. - Стимулом для населения стало действие льготной ипотеки на строительство индивидуального жилья, на девелоперскую активность повлиял повышенный спрос на первичном рынке со стороны покупателей".

<http://www.kommersant.ru/doc/5228331>

Общее число ипотек в январе выросло на 12% до 7,3 тысяч. При этом спрос на квартир в ипотеку вырос на 17%, на дома - на 36%. Одним из драйверов эксперты считают рост стоимости квартир. Как сообщили в пресс-службе Росреестра по РТ, в республике в январе зарегистрировали порядка 700 ипотек на жилые дома, что на 36% больше, чем годом ранее. По приобретению земельных участков состоялось 2,4 тыс. сделок.

В общей сложности, количество ипотечных сделок в январе 2022 года, по сравнению с тем же периодом прошлого года, выросло на 12% до 7,3 тысяч. При этом число сделок с квартирами возросло на 17%, с нежилыми помещениями на 18%, с машиноместами - на 37%.

"Если в прошлом году в январе наблюдался резкий рост ипотек именно на земельные участки, то в этом году - на жилые дома. Спрос на загородную недвижимость по-прежнему очевиден. Если же сравнивать показатели прошлого и этого года по ипотечным сделкам на другие виды недвижимости, то мы по всем объектам видим динамику со знаком плюс", - сказала заместитель руководителя управления Росреестра по Республике Татарстан Лилия Бурганова.

По ее словам, одним из драйверов спроса является программа льготного кредитования. В январе в республике было зарегистрировано свыше 500 ипотек с господдержкой. В общей сложности, с момента запуска программы в 2020 году жители РТ оформили свыше 15 тыс. таких кредитов.

Вице-президент Гильдии риелторов РТ Руслан Садреев считает, что драйверами спроса на загородное жилье является рост стоимости квартир и пандемия коронавируса.

"Продав свою городскую квартиру, семья может купить небольшой дом. Предложений в разных ценовых категориях сегодня достаточно, в том числе в пригороде Казани. Еще одним драйвером роста является льготная ипотека на ИЖС, которая позволяет купить или построить дом от юридического лица или ИП. В этом случае базовая процентная ставка составляет менее 6% годовых. Также действуют программы льготного кредитования для семей с детьми", - сказал Садреев.

<https://rt.rbc.ru/tatarstan/freenews/621338419a794781c0b83536>

"Дом.РФ" с Минстроем в скором времени завершат разработку стандартов "зеленого" строительства. Документ планируется принять до конца 2022 года. Насколько готовы к стандарту застройщики и покупатели?

"Дом.РФ"\* совместно с Минстроем завершают разработку "зеленого" ГОСТ Р для многоквартирных жилых домов. Документ, который уже прошел стадию публичного обсуждения, сейчас дорабатывается с учетом замечаний, которые высказали все ведущие строительные ассоциации страны. В окончательной редакции стандарт будет принят до конца 2022 года и станет основой для классификации жилья. Об этом представители "Дом.РФ" почти одновременно заявили на нескольких профильных мероприятиях.

Как отмечает заместитель гендиректора "Дом.РФ", председатель правления банка "Дом.РФ" Артем Федорко, институт развития активно продвигает ESG-повестку как по направлениям деятельности всех компаний группы, так и среди застройщиков и финансовых организаций. Очередной шаг на этом пути - национальный "зеленый" стандарт, при разработке которого учитывался международный опыт, а именно содержание английского стандарта BREEAM, американского LEED и немецкого DGNB. Хотя отдельные критерии "зеленой" таксономии (по сути, классификации "зеленых" проектов) уже применяются у нас в жилищном строительстве.

"В частности, важен класс энергоэффективности зданий. "Дом.РФ" начал учитывать "зеленый" стандарт и на базе цифровых платформ. На основе нескольких критериев проекта "зеленого" ГОСТ Р проведена маркировка домов в Единой информационной системе жилищного строительства "Дом.РФ", - поясняет Артем Федорко.

Как подчеркнул в своем выступлении на конференции "ESG-трансформация: экотренды в недвижимости" руководитель направления "Международное сотрудничество" "Дом.РФ" Александр Пучков\*, основными критериями нового ГОСТа являются такие параметры, как класс энергоэффективности (А и выше), озеленение и благоустройство территории, строительство детских и спортивных площадок, создание безбарьерной среды для маломобильных лиц и площадок для размещения контейнеров для сбора твердых отходов и ряд других, и уже к 2024-2025 годам "зелеными" будут считаться только те здания, которые прошли соответствующую сертификацию. Кроме того, "в этом году мы также планируем подать заявку в Росстандарт на разработку "зеленого" ГОСТ Р для ИЖС", - рассказал Business FM Артем Федорко.

Артем Федорко заместитель гендиректора "Дом.РФ", председатель правления банка "Дом.РФ"

"Понимаем, что строительство в соответствии с "зелеными" стандартами более затратно как для застройщиков при проектировании и возведении здания, так и, соответственно, для покупателей жилья. Действительно, "зеленые" технологии на первоначальном этапе на 10-20% могут увеличить расходы на капитальное строительство, но при этом они приносят до 50-60% экономии на стадии жизненного цикла проекта, прежде всего за счет сокращения расходов жителей на ЖКХ. Выгодоприобретателями становятся и государство, которое получает возможность сократить выбросы парниковых газов за счет меньшего потребления энергоресурсов, и граждане, живущие в лучших экологических условиях с более низкими расходами на коммунальные услуги".

На сегодняшний день соответствие "зеленым" стандартам - прежде всего индивидуальный выбор застройщиков, и стимулирующие меры на государственном уровне пока не выработаны. Однако, по мнению Артема Федорко, массовый переход к "зеленому" строительству невозможен без соответствующей поддержки. "Рассчитываем, что в перспективе на рынке жилищного строительства России будут применяться "зеленые" финансовые инструменты. В диалоге с застройщиками это будет важным стимулом для перехода к углеродной нейтральности строительной отрасли", - уверен эксперт.

К тому же, по его оценкам, соблюдение "зеленых" стандартов не ограничивается экологическими вопросами. Речь идет о комплексном подходе к формированию комфортной и здоровой среды жизни человека, к установлению четких и понятных параметров, позволяющих измерить и классифицировать с этой точки зрения различные жилые объекты, здесь важна и социальная составляющая, и фактор управления. Кстати, "Дом.РФ" уже активно привлекает финансирование в инструментах, соответствующих принципам ESG. "Компании группы разместили социальные ипотечные ценные бумаги и облигации для финансирования инфраструктуры, планируем в текущем году выпустить первый в стране "зеленый" выпуск ипотечных облигаций", - делится планами Артем Федорко.

Слова начальника управления развития корпоративных отношений департамента корпоративных отношений Банка России Андрея Якушина, произнесенные в ходе заседания комитета Ассоциации банков России по ипотечному кредитованию и проектному финансированию, подтверждают, что регулятор заинтересован в скорейшем принятии "зеленого" стандарта. "На его основе мы планируем при участии "Дом.РФ" разработать стандарт "зеленой" ипотеки, в соответствии с которым можно будет приобретать "зеленое" жилье. Это даст толчок развитию рынка "зеленого" ипотечного кредитования в России. Также при взаимодействии с "Дом.РФ" мы планируем развивать стандарт "зеленого" проектного финансирования", - сказал Андрей Якушин.

Эксперты, с которыми побеседовала Business FM, в целом поддерживают идею разработки национального "зеленого" стандарта. Эколог, представитель КБ "Стрелка" Вадим Рукавицын отмечает, что в отсутствие такового чаще всего используются зарубежные стандарты, и каждое "зеленое" здание проходит платную оценку на соответствие за границей, что никак не назовешь ни удобным, ни выгодным.

Вадим Рукавицын эколог, представитель КБ "Стрелка" "Проектирование по ГОСТу упростит строительство и позволит улучшить дома по многим параметрам, включая чистоту воздуха, уровень шума, энергоэффективность, а также минимизацию углеродного следа и отходов при строительстве. С другой стороны, внедрение "зеленых" технологий увеличит расходы на строительство и, возможно, на проектирование, что отразится на цене квартиры. Но эти вложения компенсируются для жильца за счет уменьшения эксплуатационных затрат и окупают себя за семь-десять лет".

Но не в одних затратах на ЖКХ дело, и даже прежде всего не в них. При строительстве производится до 40% мировых выбросов CO<sub>2</sub>, так что строительная сфера не только определяет облик, но и формирует среду наших городов, подчеркивает директор проектов КБ "Стрелка" Екатерина Малеева.

Екатерина Малеева директор проектов КБ "Стрелка" "Внедрение принципов ESG в деятельность строительных компаний - гибкий процесс, связанный не только с техническими требованиями к зданиям, но и с взаимодействием с местными сообществами, бизнес-процессами на стройплощадке и внутри компании. ГОСТ как нормативный документ не вполне подходит для этих целей. Поэтому полезнее разделить внедрение ESG в строительстве на два направления. В нормативных документах закрепить только целевые показатели для проектов различного масштаба: по потреблению энергии (и на этапе строительства, и в возведенном здании), социальным эффектам, переработке отходов. А чтобы строительным компаниям было проще адаптировать свои проекты под стандарт, надо создать широкую базу проектных решений, из которых каждый застройщик сможет составить индивидуальный проект и реализовать его в рамках своей финансовой модели".

Кстати, о застройщиках: а готовы ли они к появлению стандарта? И, что еще важнее, готовы ли потребители? Об этом Business FM побеседовала с партнером, руководителем департамента управления проектами компании Cushman & Wakefield Павлом Якимчуком.

- Мне очень приятно говорить на эту тему с учетом того, что я модерировал конференцию, на которой как раз выступали коллеги из "Дом.РФ" и не только они. Стоит признать, что разговоры о ESG-повестке - это больше не красивая болтовня. Необходимость правильного регулирования отрасли в контексте "зеленого" строительства достаточно актуальна, и это не просто дань сиюминутной моде или хайп, это все больше приобретает черты осознанной, прагматичной необходимости. Сейчас в России нет общепризнанного стандарта для "зеленых" зданий, нет даже однозначного определения "зеленого" здания. Все, кто по разным причинам применяет экостандарты в своих проектах в России, вынуждены использовать международные наработки - уже известные всем BREEAM, LEED и с недавнего времени WELL и FITWEL.

- Это неудобно? Или системно неправильно? В чем проблема-то с этими зарубежными стандартами?

- Да, это не всегда удобно и оправданно. По многим причинам: начиная с несоответствия систем измерения в разных странах (что при применении некоторых стандартов заставляет переводить проекты из футов в метры) и заканчивая несоответствием строительных норм в разных странах, что также создает путаницу и разночтения. Кроме того, нельзя упускать из виду значительные затраты, которые необходимо понести заказчику только для того, чтобы соблюсти процедурные вопросы и существенные сроки рассмотрения документации органами по сертификации, которые могут превышать два-три месяца. Зачастую по этим причинам некоторые страны выпускают собственные версии международных стандартов, которые учитывают локальную специфику и упрощают жизнь участникам строительной индустрии. По такому же пути идет развитие стандарта, разрабатываемого под эгидой "Дом.РФ". Здесь за основу взято несколько международных стандартов.

- Хорошо, к концу года российский "зеленый" стандарт, предположим, появится. А потребителю-то он нужен, потребитель готов за это платить?

- Данный вопрос, на мой взгляд, нужно ставить немного иначе: "Когда стандарт станет нужен?". Так как если в настоящее время его актуальность еще вызывает сомнение, то в недалеком будущем (в горизонте трех-пяти лет) актуальность EGS-повестки полностью "опустится" с высот кабинетов чиновников и девелоперов и достигнет простых обывателей. Международные обязательства РФ, которые возникают в контексте общемирового тренда на энергосбережение как ключевого фактора решения вопроса углеродного следа, потребуют от России практических шагов в данном направлении. И недвижимость, которая ответственна за огромную часть выбросов парниковых газов, будет одной из первых целей для введения мер законодательного регулирования, как это случилось уже во многих странах, включая Европу, Штаты и Азию, что без локального стандарта будет просто невозможно реализовать, поскольку не будет механизма оценки соответствия зданий требованиям.

- Но не кажется ли вам, что до того момента застройщики, для которых применение "зеленого" стандарта однозначно означает заметное удорожание проектов, начнут искать обходные пути, чтобы не выполнять его требования?

- В продолжение этого вопроса надо еще спросить: стоит ли государству как-то подталкивать девелоперов в "зеленую" сторону? Безусловно, стимулирование со стороны государства - это тот шаг, которого профессиональные девелоперы в прямом смысле слова ждут от властей. Но в данном случае важны не меры принуждения, ограничения или наказания, а скорее меры финансового стимулирования: льготные кредиты, "зеленые" облигации, "зеленая" ипотека, налоговые послабления для девелоперов и "зеленых" объектов.

"Это как раз те меры, о которых много говорят и пишут, но их применение на практике пока минимально. "Зеленые" облигации, например, начали выпускать пока только московские власти", - заключил Якимчук.

\* Есть в распоряжении Business FM

<https://www.bfm.ru/news/493765>



Среди россиян растет спрос на ипотеку для строительства собственных домов. Это подтверждают и данные кредитных организаций. Какие проблемы мешают активному развитию сегмента?

Если не считать неизбывных разговоров о размерах ипотечных ставок и ценах на жилье, три ключевые темы-нюсмейкеры для рынка недвижимости образца 2022 года - ИЖС, ТИМ, ESG. Именно эти аббревиатуры наверняка будут встречаться чаще всего, поэтому всем заинтересованным стоит их запомнить так, чтобы ночью разбуди - от зубов отскакивало: ESG - это триединство ответственного подхода к использованию окружающей среды (E - Environment), серьезной социальной ответственности (S - Social) или в другом варианте - устойчивого развития (S - Sustainability), а также высокого качества корпоративного управления (G - Governance).

Но сегодня снова об ИЖС, сегменте индивидуального жилищного строительства, и прежде всего, о впервые опубликованных данных об общей динамике кредитования индивидуального жилья в России. И хотя это статистика только одного банка, этот банк - "Сбер", бессменный и абсолютный лидер ипотечного рынка, поэтому его подсчеты вполне можно считать показательными.

В 2021 году по ипотечным программам на покупку готового частного дома и на строительство индивидуального жилья Сбербанк выдал почти 116 тысяч кредитов более чем на 304 млрд рублей. "Объем выдачи ипотеки в 2021 году на покупку частного дома вырос на 53% в количественном выражении и на 81% в суммарном по сравнению с 2020 годом. Если в 2021 году было выдано 107,7 тысячи кредитов на 279,8 млрд рублей, то в 2020 году только 70,3 тысячи кредитов на 154,7 млрд рублей. Что касается ипотеки на строительство индивидуального дома, то в 2021 году выдано более восьми тысяч ипотечных кредитов на 24,3 млрд рублей, что в 3,5 раза в суммарном выражении больше результата за 2020 год, когда россияне оформили в банке аналогичных кредитов на сумму около 7 млрд рублей", - рассказывают аналитики "Сбера".

По мнению вице-президента Сбербанка, директора дивизиона "Домклик" Николая Васева, "мы видим спрос на ипотечные продукты на собственные дома среди россиян. Конечно, важную роль здесь сыграла пандемия, во время которой россияне оценили возможность проживать в частном доме, а также программы государственной поддержки. Если мы говорим про ипотеку на готовые дома, то в рамках госпрограмм выдано более 15 тысяч кредитов на сумму около 35 млрд рублей. Это такие программы, как "Сельская ипотека", "Дальневосточная ипотека", "Семейная ипотека", "Господдержка 2020". На строительство дома около половины ипотеки в прошлом году выдано в рамках льготных госпрограмм".

Чуть раньше своей статистикой поделился Россельхозбанк (РСХБ)\*, который, по оценкам "Дом.РФ", занимает третье место в списке ипотечных банков - лидеров рынка ИЖС, хотя и ведет практически всю работу только на территориях, официально имеющих статус сельских.

По оценкам РСХБ, за 2021 год интерес россиян к рынку индивидуального строительства не просто вырос, а вырос резко: "Объем кредитования банком этого сегмента увеличился в 2,5 раза: 27% от выданных топ-20 банками кредитов на цели ИЖС приходится на Россельхозбанк. При этом опросы показывают, что более 41 млн российских семей хотели бы жить в частных домах. По данным ВЦИОМ, в собственные дома хотели бы переехать более половины живущих в квартирах (23,2 млн семей). Жители же индивидуальных домов гораздо чаще считают этот тип жилья идеальным: лишь 1,5 млн семей хотели бы переехать в многоквартирный дом", - отмечает заместитель директора департамента розничного бизнеса Россельхозбанка Олег Коркин.

Впрочем, по его словам, спрос на стройку, конечно, растет, но риелторы, застройщики, банки, да и сами клиенты видят ряд проблем, без которых дальнейшее активное развитие сегмента невозможно. "В 2021 году средняя сумма ипотечного кредита по России выросла более чем на 20%, до 3 млн рублей. При этом мы отмечаем, что на сельских территориях и в малых городах средний чек вырос значительно меньше - на 5-7%. Причиной этому является, в частности, отсутствие здесь масштабного строительства: процесс трудозатратен для застройщиков в силу того, что возникает необходимость создания инфраструктуры. Помимо этого, за 2021 год мы увидели рост цен на стройматериалы на 30%, а в некоторых случаях и на 50%. Лимит в 3 млн рублей, выделенный на ИЖС в рамках государственных программ, оказался недостаточным для строительства качественного капитального дома площадью более 80 квадратных метров, который позволил бы полноценно решить жилищные вопросы семьи", - сетует Олег Коркин. Эксперт уверен, что выделение нового лимита на сельскую ипотеку в 2022 году даст возможность для дальнейшего развития загородного кредитования и сельских территорий в целом.

Впрочем, застройщики проявляют слабый интерес не только к сельским территориям, но пока и вообще ко всему сегменту ИЖС. Об этом, отвечая на вопрос Business FM, говорила на организованном РБК деловом завтраке "Девелопмент 2022: точки роста и возможности для инвестиций" управляющий директор - начальник управления финансирования недвижимости Сбербанка Светлана Назарова.

Светлана Назарова управляющий директор - начальник управления финансирования недвижимости Сбербанка "Мне кажется, мы уже развернулись лицом к сегменту. Проектное финансирование на этом рынке уже доступно, если проект ИЖС реализуется индустриальным способом. Но хочу отметить два важных момента. Первый - шаг органов власти навстречу застройщикам, я имею в виду закон, который начинает действовать с 1 марта : это важно, и это сделано. А вот второй момент - заинтересованность самих застройщиков. Кредитный продукт мы начали предоставлять до 1 марта, но если честно, той активности со стороны девелоперов сегмента ИЖС, на которую рассчитывали, мы не получили. Пять реализованных пилотных проектов в разных субъектах РФ, еще около пяти сделок на рассмотрении, собственно и все. У нас есть своя точка зрения, что нужно сделать для активизации процесса. Наверное, прежде всего нужен гарантированный спрос, в том числе наличие неких льготных программ субсидирования, более интересных для физических лиц, чем те, что есть сейчас. Хотя бы потому, что стоимость лота в ИЖС выше".

Еще один аспект, на который обращает внимание Светлана Назарова, - очень высокие затраты застройщика на инфраструктуру в рамках ИЖС. По мнению эксперта, их тоже надо либо субсидировать, либо компенсировать процентные ставки по кредитам. В противном случае, как уже отмечал президент Национального объединения строителей Антон Глушков, никакого массового прихода городских девелоперов на рынок индивидуального жилищного строительства не случится.

\* Есть в распоряжении Business FM

<https://www.bfm.ru/news/493433>

Каковы перспективы индивидуального жилищного строительства? Какие меры необходимо принять для развития ИЖС?

Согласно прошлогодней статистике ЦИАН, в первом полугодии 2021 года объемы индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России выросли на 41% по сравнению с 2020 годом: в сегменте было введено в эксплуатацию 20,2 млн квадратных метров - более половины (55,5%) от всего нового жилья в стране. А согласно подсчетам Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), за четыре года (с 2017-го по 2020-й) ввод ИЖС увеличился почти на 7 млн квадратных метров, и за 11 месяцев 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020-го он ушел в плюс на 35%. Словом, происходящее сейчас в сегменте ИЖС волнует если не всю страну, то значительную часть ее населения.

Ветер перемен

По мнению президента НОСТРОЙ Антона Глушкова, заметное смещение спроса и, как следствие, строительных объемов в сторону частных домов обусловлено многими причинами. Среди них пандемия, погнавшая людей из городов за город, - важная, но далеко не единственная. Есть еще и никак не заканчивающийся сериал под названием "Дачная амнистия" (ее заслуга в ежегодном объеме ввода ИЖС - до 30%), и тема выхода в сегмент крупных городских застройщиков, и совместные усилия государства и бизнеса по постепенной формализации рынка ИЖС.

Антон Глушков президент Национального объединения строителей "Что меня очень радует, на нем [рынке] стали формироваться нормальные ипотечные продукты, потому что до сих пор ипотека под ИЖС, по сути, равнялась потребительскому кредиту. А теперь появляются понятные предметы залога, в первую очередь там, где застройку ведут профессиональные строительские компании, и ипотека начала активно распространяться на ИЖС. Если человек, имеющий участок, заключает договор с профессиональным участником рынка, членом саморегулируемой организации, ему выдается ипотечный кредит. Сбербанк, банк "Дом.РФ", ряд других банков уже, что называется, дали результат. К сожалению, за бортом остается большая часть ИЖС, которая строится хозспособом. Но в этом году мы попробуем с банками договориться выдавать ипотеку даже в случае, когда у человека нет генподрядчика (одной организации, с которой он заключает договор), но есть ряд соглашений с набором подрядных организаций, которые тоже являются профессиональными участниками рынка и членами СРО либо соответствуют каким-то другим критериям. Есть позиция правительства страны, что можно было бы для такой категории граждан использовать логику потребительских кредитов на время строительства и после ввода объекта в эксплуатацию переводить кредит под более низкую ставку фактически под залог ИЖС. Но из-за того, что у нас не ведется никакого контроля за строительством, оценить ликвидность такого объекта банку достаточно сложно. Поэтому процесс такой непростой, потребуется несколько подходов, чтобы взять этот вес".

Для того чтобы формализовать и эту, пока "дикую" часть сегмента, чтобы получить рычаги влияния на нее, можно и нужно использовать разные способы, например выровненный платеж за подключение к энергосетям, считает глава НОСТРОЙ. "Обычному гражданину очень сложно преодолеть все перипетии подключения к инженерке. А когда субъект (у нас таких уже несколько) в рамках своей деятельности устанавливает выровненный платеж, то человек, приобретая земельный участок под индивидуальное жилищное строительство, сразу понимает, в какой срок он получит коммуникации и по какой цене", - поясняет Антон Глушков.

Еще один важный, с его точки зрения, момент - подготовка к торгам и формирование земельных участков. "Это вопрос агломерационный, вопрос взаимоотношений крупных муниципалитетов и прилегающих к ним территорий. Сейчас у нас на последнем этапе разработка и утверждение Стратегии развития строительной отрасли и отрасли ЖКХ до 2030 года, которую правительство, я думаю, примет буквально до конца этого месяца. Так вот там эта тема отражена, поскольку наблюдающийся все последнее время тренд смещения интереса в сторону ИЖС наверняка продолжится", - уверен Антон Глушков.

Низы могут, главное, чтобы верхи захотели

Примерно с середины прошлого года тема выхода крупных городских застройщиков на рынок индивидуального жилищного строительства звучала очень активно. Немедленно выяснилось, что в некоторых субъектах РФ эта практика уже существует, так что ПИК, "Самолет", ЛСР и другие девелоперы московского региона, один за другим объявившие о своих ИЖС-планах, в данном случае оказались далеко не первыми, но, возможно, самыми крупными интересантами.

Профессиональные игроки рынка ИЖС, конечно, не порождение пандемийного времени, они существовали и раньше: больше всего в высокобюджетных сегментах, но и во всех остальных тоже встречались. Другое дело, что это были (а некоторые по сей день есть) именно застройщики, специализирующиеся на загородном строительстве, которым всем вместе так и не удалось наладить ипотечное взаимодействие с банками, решить целый ряд законодательных вопросов (в их числе вопрос использования и эксплуатации мест общего пользования в коттеджных поселках, который председатель совета директоров семейства компаний Kaskad Family Валерий Мищенко называет одним из самых болезненных), системно выстроить работу с ресурсоснабжающими организациями и так далее.

По мнению руководителя комиссии по ИЖС общественного совета при Минстрое Олега Бетина, которым эксперт поделился с BFM.ru в декабре прошлого года, "нам необходимо увеличить объемы ввода жилья более чем на 40 млн квадратных метров, что значит рост ввода ИЖС на 20-25 млн квадратных метров. Нужно распространять на этот вид жилья те же правила, льготы, возможности, которые есть у многоквартирного строительства. Поручение президента по ипотечному кредитованию ИЖС выполнено, теперь нужно широкое применение такой ипотеки, что станет возможным, когда у индивидуального жилья появится понятное качество, параметры и ликвидность". Иными словами, когда в него в массовом порядке придут крупные системные городские застройщики со своими подходами, схемами и практиками.

Но вот придут ли они именно в массовом порядке? Вот как оценивает перспективы Геннадий Щербина, президент группы "Эталон", которая более чем пристально смотрит в сторону ИЖС.

Геннадий Щербина президент группы "Эталон" "Реализация проектов ИЖС - это перспективное направление в современных условиях. Многие горожане во время пандемии и карантинных ограничений успели оценить преимущества загородной жизни в собственном доме. У группы "Эталон" уже есть готовые проекты ИЖС, и сейчас мы заняты поиском перспективных площадок для строительства. Однако нужно понимать, что для создания комфортной среды в таком формате необходимо строить поселки от 100 домов с развитой инфраструктурой. Нужно создать для потенциальных покупателей привычные условия жизни, обеспечить уровень сервиса "как в городе", чтобы убедить людей переехать за город. Возведение подобного проекта в чистом поле предполагает высокие затраты на создание инфраструктуры, строительство дорог, водопровода, канализации, прокладку электричества. И для успешной реализации очень важно найти баланс между стоимостью готового жилья в таком проекте и потенциальным спросом".

Поэтому, как считает Антон Глушков, о какой-либо массовости в данном случае можно говорить только при соблюдении минимум двух условий.

Антон Глушков президент Национального объединения строителей "В первую очередь успех ИЖС существует там, где сегменту уделяет внимание власть. Чтобы застройщики шли на этот рынок, власти на местах должны решить две стратегические проблемы. Первым на повестке дня стоит инфраструктурный вопрос: выделенный под строительство участок нужно обеспечить транспортом и социальной инфраструктурой. Если мы говорим об элитном сегменте, тут удачного участка и высокого качества строительства может оказаться почти достаточно, но коль скоро речь идет о массовом сегменте, требуется наличие школ, детских садов, магазинов и так далее, требуется остановка автобуса, да и просто дорога, которую самостоятельно большая часть застройщиков сделать не смогут даже для самого масштабного проекта. А второй вопрос - сами земельные участки: это должна быть не какая-то сельхозка, героически переведенная под ИЖС; это должно быть комплексное освоение территории, где участки целенаправленно со стороны власти вовлекаются в индивидуальное жилищное строительство. Туда, где участки готовятся централизованно, где есть логика в формировании инфраструктуры, застройщик пойдет, потому что он понимает все риски, он их уже минимизировал, и его задача - только построить".

Совершенно особой в данном случае Антон Глушков считает тему газификации. "Развитие ИЖС без развития централизованного газоснабжения в Российской Федерации невозможно. Кто бы что ни говорил, сегодня комфортное существование в частном доме возможно только в двух случаях: газовое отопление и электроотопление. Второе очень дорого, очень-очень дорого, газовое хорошо, но существует не во всех субъектах. Те центры, которые сейчас показывают результаты по ИЖС, конечно, тут прослеживается прямая зависимость от наличия централизованного газоснабжения", - уверен эксперт.

<https://www.bfm.ru/news/492921>



# ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ТВ-СЮЖЕТОВ

Телеканал RTVI, Москва, 17 февраля 2022

Константин Малофеев - о войне на востоке Украине, монархии и новой этике

Ссылка на видео: <https://www.youtube.com/embed/NjDYFJmtNyo>

16 февраля по версии всех цивилизованных СМИ и цивилизованных правительств, было объявлено, что начнется война на Украине. Это второй на моей памяти случай, когда из войны делается шоу, война становится драйвером информационной повестки. Потом эта война не случается, потому что она и не планировалась. Что это значит?

(...)

А нам не нужны эти метры. Мы зачем гордимся темпами ввода нашего жилья? У нас что, большая советская очередь? У нас главная проблема, если мы посмотрим социологические опросы, - это этническая преступность на улице, вот что действительно беспокоит людей, а вовсе не то, будут еще 15 квадратно-метровые квартиры для этих же мигрантов или нет. Поэтому это вообще не является ценностью, ввод жилья. Мне кажется, что у Хуснуллина должен быть другой KPI - у Хуснуллина должны быть километры освоения квадратные, а не квадратные метры, тогда жилье спустится на землю, у нас будет ИЖС [индивидуальное жилищное строительство], а для того, чтобы строить ИЖС, тебе не нужно такое количество рабочих, это не такие гигантские небоскребы, которые сейчас строятся без балконов для, собственно говоря, тех же приезжих из Средней Азии. Но вам бы любой человек возразил, что это часть большой экономической системы, в которой не только существуют рабочие места для мигрантов, но автоматически формируются новые рабочие места для...

А я вам как человек, имеющий к экономике непосредственное отношение, могу сказать, что это неправда.

А зачем тогда?

А потому что у нас стоят. Потому что наш девелоперский комплекс устроен на 70% из ипотечных денег, и эти ипотечные деньги сейчас легче всего осваиваются на так называемых многоквартирных домах.

Как только 70% этих денег, как сейчас, будет идти на ИЖС, у нас зацветут города и регионы, потому что города лягут на землю, будет ИЖС, в них люди будут больше заводить детей, потому что в однокомнатной квартире не родишь много. Это все решит много-много разных вопросов, о чем мы написали, например, в докладе Всемирного русского народного собора под названием "Россия - 2050: образ будущего".

(...)

<https://rtvi.com/news/konstantin-malofeev-o-voyne-na-vostoke-ukraine-monarkhii-i-novoy-etike/>

Максимальная сумма кредита составляет 3 млн рублей.

Сбер расширил возможности подачи заявки по двум документам на оформление ипотеки для индивидуального строительства жилого дома в рамках программы "Господдержка 2020". Ранее такое кредитование было возможно только для зарплатных клиентов банка, а также клиентов, предоставляющих полный пакет документов.

Максимальная сумма кредита составляет 3 млн рублей. Минимальный первоначальный взнос по кредиту - от 30% стоимости жилья. Ставка стартует от 6,65%. Рассчитать ипотеку и подать заявку можно онлайн на Домклик.

- Спрос граждан на покупку и строительство жилья на льготных условиях неизменно остается высоким. По итогам 2021 года мы зафиксировали, что около половины ипотеки на строительство частных домов была выдана в рамках льготных госпрограмм. Теперь построить собственный дом на льготных условиях можно без подтверждения дохода. Нововведение позволит еще большему числу граждан расширить жилплощадь, повысить уровень комфорта или переехать за город, - рассказал вице-президент и директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Николай Васев.

- Программа "Господдержка 2020" работает уже несколько лет, и за это время она показала свою эффективность и востребованность. Только по итогам прошлого года мы выдали жителям Воронежской области более 5,5 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 11,5 млрд рублей. Сбер выступает основным оператором государственных мер поддержки населения и бизнеса. Благодаря подобным программам наши клиенты могут наиболее эффективно решать вопрос покупки жилья на максимально выгодных условиях, - рассказал управляющий Воронежским отделением Сбербанка Денис Скребец.

<https://vestivrn.ru/news/2022/02/21/sberbank-uprostit-podachu-zayavki-na-lgotnuyu-ipoteku-na-izhs/>

Жители Калининградской области в 2021 году почти четверть полученных кредитов направили на покупку жилья. Объем выданной ипотеки в регионе достиг 35 миллиардов рублей, сообщили в Центробанке.

Сегодня именно льготные ипотечные программы удерживают спрос на рынке недвижимости на самом западе страны. В рамках этих программ банк ВТБ сохраняет сниженную ставку и в 2022 году. Сколько ипотечных кредитов взяли калининградцы и те, кто только переехал в нашу область?

Льготная ипотека как мощный драйвер продаж. Выгодные ставки дали возможность многим людям решить жилищный вопрос, а застройщикам удержать спрос на рынке недвижимости. Что актуально для Янтарного края.

**КСЕНИЯ ВАЙН, ЖИТЕЛЬНИЦА ПИОНЕРСКОГО (ЗАПИСЬ СДЕЛАНА В ОФИСЕ ВТБ):**

- Ипотеку мы взяли под 5%, это семейная ипотека. У нас есть ребенок, который рожден после 1 января 2018 года. Документы мы оформляли через банк онлайн. Купили квартиру в Пионерском, квартира сейчас на стадии строительства.

В Калининградскую область съезжаются люди со всей России, и многие принимают решение остаться на самом западе страны. Новостройки растут, предложение становится более разнообразным. Семейная ипотека под 5% - это специальное предложение ВТБ. В прошлом году им воспользовались около 200 заемщиков.

**ЕЛЕНА ШЕНДЕРЮК, УПРАВЛЯЮЩИЙ ВТБ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:**

- Несмотря на ужесточение кредитно-денежной политики на неоднократное повышение ключевой ставки в 2020 году, мы приняли решение о сохранении условий участников программ господдержки. Мы считаем, что одной из важнейших социальных задач является поддержание качества жизни российских семей, поэтому сохраняем ставки в рамках льготных программ кредитования.

Ипотека с господдержкой - это возможность купить жилье в кредит при частичном субсидировании государства. Получить господдержку можно как на строящееся жилье, так и на готовое, если его реализует сам застройщик. Сниженная ставка действует весь срок кредитования. По итогам прошлого года в Калининградской области ВТБ выдал ипотеку на более чем 8 миллиардов рублей. По оценкам аналитиков банка, спрос на ипотеку не угаснет и этому году.

**ЕЛЕНА ШЕНДЕРЮК, УПРАВЛЯЮЩИЙ ВТБ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:**

- Стимулировать рынок ипотечного кредитования будет и такой сегмент, как индивидуально-жилищное строительство, ИЖС. Планируется введение технологий финансирования кредитования по аналогии с 214 УФЗ с использованием технологий эскроу-счетов. На сегодняшний день крупнейшие банки страны уже запустили льготные программы по кредитованию этих объектов индивидуально-жилищного строительства, что, по нашему мнению, тоже положительно повлияет на рост рынка ипотечного кредитования.

Несмотря на активный рост ставки Центробанка, которая напрямую влияет на ставки банков, планы по приобретению жилья не стоит откладывать на потом. Когда придет время, вы можете рефинансировать жилищный кредит.

Документы можно подать онлайн, ответ в течение 5 дней.

Полина Оглоблина, Евгений Налабордин, Юрий Твердюк

© ГТРК Калининград, при полном или частичном копировании материала ссылка на первоисточник обязательна.

**ПОСЛУШАЙТЕ НАШИ ПОДКАСТЫ:**

Сколько кредитов по ипотеке взяли жители Калининграда и приезжие

<https://vesti-kaliningrad.ru/skolko-kreditov-po-ipoteke-vzyali-zhiteli-kaliningrada-i-priezzhie/>

**ГТРК Белгород, Белгород, 3 февраля 2022**

**Правительство Белгородской области и банк "Открытие" договорились о реализации совместных проектов**

Губернатор Белгородской области Вячеслав Гладков и президент - председатель правления банка "Открытие" Михаил Задорнов подписали соглашение о сотрудничестве. Стороны договорились о том, что основными направлениями сотрудничества станут поддержка малого и среднего бизнеса, агропромышленного комплекса, ипотечное кредитование ИЖС.

Как сообщается на сайте губернатора и правительства Белгородской области, благодаря взаимодействию в рамках реализации инвестиционных проектов планируется увеличение объемов валового регионального продукта и отраслевой диверсификации экономики Белгородской области.

"Белгородская область достаточно успешный регион по многим направлениям. У нас серьезная и устойчивая структура крупных предприятий. Но на данный момент у нас есть большая потребность в поддержке малого и среднего бизнеса. Чем сильнее он будет развит, тем сильнее мы будем чувствовать себя в любой ситуации. Особенно важно для нас технологическое предпринимательство. Мы бы хотели воспользоваться теми программами, которые есть у вас. Сейчас мы мониторим и анализируем текущую ситуацию в этой отрасли, хотелось бы применить лучшую практику", - отметил Вячеслав Гладков.

Глава региона поделился планами в сфере строительства жилья. С 2023 года Белгородская область планирует выйти на 1 кв. м на жителя региона, что должно улучшить демографию и позволить успешно конкурировать с другими регионами на рынке жилищного фонда. Вячеслав Гладков отметил, что в приоритете помощь малоимущим, многодетным семьям и семьям с детьми-инвалидами.

Банк намерен оказывать финансовую поддержку региональному и муниципальным бюджетам. В рамках финансирования государственных и бюджетных компаний банк уже открыл кредитно-гарантийные линии в размере более 1,4 млрд рублей.

"В банке накоплен богатый опыт реализации региональных проектов строительства социальных объектов в рамках государственно-частного партнерства, мы помогаем формировать благоприятный инвестиционный климат. Уверен, что соглашение будет способствовать росту уровня финансовых возможностей населения, крупного бизнеса и предпринимателей Белгородской области", - отметил в ходе встречи Михаил Задорнов.

<http://belgorodtv.ru/?p=229629>

**ГТРК Белгород, Белгород, 7 февраля 2022**

**В белгородские села планируют привлечь 140 работников культуры**

Губернатор Белгородской области Вячеслав Гладков во время еженедельного оперативного совещания регионального правительства поручил расширить программу "Земский работник культуры" в регионе. Он предложил максимально эффективно решить жилищные проблемы участников программы. Об этом сообщается на сайте губернатора и правительства Белгородской области.

Министерством культуры России разработана программа "Земский работник культуры" для решения кадрового вопроса в сельских населенных пунктах с числом жителей до 50 тысяч человек. Земским работникам культуры, если они заключат трудовой договор на 5 лет, выплатят 1 млн руб. "подъемных" средств на покупку жилья: 750 тыс. руб. - из федерального бюджета, 250 тыс. руб. - областного. Срок действия программы - 6 лет. Выплаты послужат значительным стимулом для привлечения перспективных специалистов в сельские учреждения культуры.

"Мы полностью поддерживаем любой эффективный механизм решения кадровых проблем. К сожалению, 1 млн рублей не хватит на решение жилищной проблемы. Предлагаю региональным министерствам культуры и строительства добавить к проекту более эффективное решение жилищного вопроса. Возможно при помощи строительства ИЖС или субсидирования ипотеки. Затем наши дополненные предложения мы отправим в федеральный центр", - подчеркнул губернатор Белгородской области Вячеслав Гладков.

Белгородские села нуждаются в 140 работниках культуры. В 2022 году планируется привлечь 11 человек.

<http://belgorodtv.ru/?p=229926>



# ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

Пост в ВКонтакте, СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ – ЗА ПРАВДУ, 32 803 подписчика, 01.02.2022 15:39  
СМ Индекс: 300, Лайки: 84, Репосты: 15, Комментарии: 34

Власти не смогут решить демографическую и жилищную проблему, строя "каморки папы Карло" вместо нормального жилья.

Более половины квартир в строящихся домах в России однокомнатные и студии. 7% квартир - менее 25 кв. м. И с каждым годом средняя площадь уменьшается. Застройщики и архитекторы утверждают, что современному человеку достаточно для полноценной жизни 8 кв. метров и с одобрения властей предлагают новые доступные проекты. О социальных и демографических последствиях жизни в "чуланах" никто не задумывается, ведь застройщикам важно заработать здесь и сейчас, а чиновникам – отчитаться о "решении" жилищной проблемы.

СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ – ЗА ПРАВДУ уже много лет предлагает реальные механизмы обеспечения наших граждан полноценным жильем:

- ✓ строительство жилья для социального найма;
- ✓ развитие строительных сберкасс как альтернативы ипотеке;
- ✓ меры по стимулированию индивидуального жилищного строительства.

Все эти инициативы уже внесены в Госдуму, но чтобы их принять, нужно преодолеть сопротивление строительного и банковского лобби. Политика государства должна быть направлена на решение проблем граждан и повышение их благосостояния, а не на обогащение застройщиков и банкиров.

[http://vk.com/wall-113757409\\_69561](http://vk.com/wall-113757409_69561)

Пост в ВКонтакте, Женский Архангельск, 76 367 подписчиков, 26.02.2022 13:15

СМ Индекс: 437, Лайки: 28, Репосты: 257, Комментарии: 11

**Банки приостанавливают выдачу ипотечных кредитов и повышают ставки**

Банки приостанавливают выдачу ипотечных кредитов и повышают ставки

Российские банки пересматривают условия выдачи ипотечных займов. Большинство подняли ставки — на 0,5–5 п. п., одни вовсе приостановили выдачу кредитов, другие — пересматривают условия по уже одобренным заявкам. Банки замерли в ожидании решения ЦБ РФ о росте ключевой ставки.

Потенциальные ипотечные заемщики в панике.

«Мы собирались в марте брать ипотеку, покупать “однушку” для нашей маленькой семьи, — рассказывает Алена. — Сейчас я не знаю, что делать... То ли пытаться брать кредит, то ли ждать. И чего».

«У меня уже одобренный кредит в Сбербанке. Планировал дожидаться обещанной в марте скидки 0,3% и покупать жилье, — делится Андрей. — А сейчас, видимо, ждать нечего, надо бежать брать по согласованной ставке, пока банк не пересмотрел условия. Если я еще не опоздал».

Возможно, наш читатель уже опоздал. Как и тысячи других, кто планировал в ближайшее время брать кредит на покупку жилья.

Проверьте, какие предложения от ведущих банков доступны именно вам, и выберите лучшее онлайн.

По мнению Сергея Паламарчука, руководителя транзакционного бизнеса Циан, рост ставок может составить в сумме 3–4 п. п. Он не исключает дальнейшего увеличения ставок, если ситуация будет эскалироваться.

«Всё на заморозке»

По данным на середину 25 февраля о приостановке выдачи ипотечных займов официально объявил Совкомбанк: «Совкомбанк принял решение о приостановке выдачи ипотечных кредитов в связи с существенной неопределенностью на российском рынке».

Банк временно не будет выдавать ипотечные кредиты на приобретение недвижимости на первичном и вторичном рынках, а также на покупку коммерческой недвижимости. Программы рефинансирования ипотечных кредитов также приостанавливаются. После стабилизации ситуации выдача ипотечных кредитов по этим программам будет возобновлена.

Для заемщиков банка, уже оформивших ипотечный кредит в Совкомбанке, условия по ипотечным кредитным договорам, в том числе процентная ставка, не меняются».

По данным телеграм-каналов, Альфа-банк поднял ставки до 14,49% на строящееся жилье и до 14,79% — на готовое; «Дом.РФ» увеличил ставки до 13–13,1%, «Уралсиб» — до 17,29–17,99%.

Банк «Дом.РФ» прокомментировал, что «по ряду продуктов с 25 февраля мы изменили ставки», но активно принимает заявки на ипотеку как в электронном формате, так и в отделениях, выдачи происходят в штатном режиме. «Вместе с тем по программам с господдержкой ставки сохранились на прежнем уровне. “Семейная ипотека” доступна от 4,4%, “Льготная ипотека на новостройки” — от 5,55%, “Дальневосточная ипотека” — от 0,01%». Эти программы распространяются также на ИЖС, отметили в пресс-службе банка.

В Альфа-банке на запрос Циан.Журнала ответили, что «ставки пересматриваются с учетом рынка». Банк работает как обычно, все услуги и сервисы предоставляются стабильно и в стандартном режиме, в том числе выдача ипотечных кредитов.

Участники рынка — застройщики и риелторы — подтверждают пересмотр условий по кредитам для их клиентов.

«Московский кредитный банк принимает заявки, но не выносит решения и пересматривает даже по одобренным кредитам условия», — поделился на условиях анонимности застройщик жилья бизнес-класса. В самом же банке газете «Коммерсантъ» прокомментировали, что обслуживают клиентов в штатном режиме, не вводя ограничений и выдавая ранее оформленные кредиты на согласованных условиях.

По данным девелопера, Альфа-банк поднял ставки до 14,49% годовых, «Уралсиб» — до 17 с лишним процентов. «Никому банки не отказывают, но все заявки на заморозке. Ждут решения ЦБ РФ по ключевой ставке», — отметил источник Циан.Журнала.

«Со вчера нашим клиентам банки одобряли заявки только на новых, более дорогих, условиях — увеличение ставок составило от 0,5–1 п. п., — рассказал другой московский девелопер. — Ставки увеличили все, и ВТБ, и Сбербанк».

ВТБ заявил, что «не ограничивает кредитование клиентов. Процентные ставки и условия по действующим кредитам пересмотрены не будут».

В элитной недвижимости все спокойно, по словам застройщиков, сейчас нет потока ипотечных заявок от таких покупателей.

Газпромбанк «категорически» опровергает наличие планов приостановить кредитование и продолжает обслуживать своих розничных и корпоративных клиентов в обычном режиме, заявляет банк. «Все обязательства перед ними выполняются в полном объеме. Все физические и юридические лица — клиенты банка имеют непрерывный доступ к денежным средствам и всем сервисам. Пресс-релиз Министерства финансов США, распространенный вечером 24 февраля, и обновленное следом регулирование США сообщают об ограничениях Газпромбанка в части привлечения средств на американском рынке капиталов сроком свыше 14 дней. Такие ограничения не являются блокирующими (SDN) и не влияют на текущую операционную деятельность банка».

«Приостанавливать выдачу кредитов не планируем. В настоящее время не наблюдаем снижения или увеличения количества заявок. Процесс рассмотрения заявок и риск-политики остаются без изменений», — уточнили в Газпромбанке.

Росбанк, который является частью международной группы Societe Generale, «продолжает работать в штатном режиме и стремится поддерживать клиентов и сотрудников в соответствии с развитием событий», пишет пресс-служба банка. «Мы уверены в своей способности обеспечить бесперебойное и качественное обслуживание клиентов и адаптироваться там, где это необходимо при соблюдении всех применимых правил».

Промсвязьбанк (ПСБ) выдает ипотеку в штатном режиме. По словам Марины Заботиной, руководителя центра разработки ипотечных продуктов ПСБ, спрос на ипотеку стабилен, количество заявок не снижается, также банк не фиксирует отказов от ипотечных сделок со стороны клиентов по уже одобренным кредитам.

«По нашим оценкам, пересмотр среднерыночных ставок по ипотеке будет идти более быстрыми темпами: на это влияет как макроэкономическая ситуация в целом, так и ожидаемое повышение ключевой ставки ЦБ РФ. По итогам первого квартала ставки по классическим кредитным программам на банковском рынке могут вырасти в среднем до 14–15% годовых», — отметила Марина Заботина.

Райффайзенбанк: «Все сервисы Райффайзенбанка работают штатно, ограничений на проведение операций нет».

Главной причиной повышения ставок по некоторым кредитным продуктам банки называют желание оградить россиян от попытки взять кредит в условиях паники, пишет газета «Коммерсантъ». Пользователи соцсетей сравнивают такую аргументацию с попыткой водителей такси поднять тарифы во избежание гиподинамии у их пассажиров.

Что будет со ставками по уже выданным кредитам?

Банки, попавшие под западные санкции (Сбер, ВТБ, «Открытие», Альфа-банк) выложили на своих официальных сайтах ответы на часто задаваемые вопросы, которые сегодня волнуют россиян. Банки отмечают, что условия по уже выданным кредитам меняться не будут.

«Условия по кредиту не меняются. Никакой банк не может изменить условия кредитного договора, это гарантировано законодательством РФ. Физические и юридические лица могут обслуживать кредит в обычном режиме», — говорится на сайте банка «Открытие».

Дают — бери

Юрий Кочетков, независимый аналитик рынка недвижимости:

— Что делать тем, кто собирался брать ипотеку на покупку жилья? Деньги неизбежно частично обесценятся, поэтому, если дают, — брать.

— Какие риски у тех, кто берет сейчас ипотеку? Основной риск прежний — потеря или снижение будущего дохода, так что тут каждый сам для себя должен определить серьезность этого риска.

— Что делать, если на руках — большая сумма денег, сделка уже почти готова, но банк вдруг отказался давать кредит? Ответ простой: искать, кто еще может дать кредит и доводить сделку до конца, так как сбережение денег в иных активах сейчас проблематично.

Павел Сигал, первый вице-президент общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»:

— Сейчас многие банки пересматривают свои ипотечные программы. Некоторые банки повысили ставку в среднем на 2 п. п., чтобы предотвратить необоснованно повышенный спрос на ипотеку. В пример можно привести такие банки, как Совкомбанк и «Дом.РФ».

В дальнейшем, как только ситуация стабилизируется, банки вернуться к прежним условиям. Такие меры можно назвать эффективными, поскольку резкие скачки спроса на те или иные продукты дестабилизируют и без того кризисную ситуацию.

Камила Фазлыева, руководитель «Ипотечного бюро Камилы Фазлыевой» и проекта «ЭлектроннаяСделка.РФ»:

— По ранее одобренным сделкам банки подписывают ипотеку. В то же время Альфа-банк сообщил, что с 25 февраля базовая ставка на строящееся жилье выдается с учетом дисконта под 14,49%, на готовое жилье — базовая ставка с учетом дисконта выдается под 14,79%. Совкомбанк сообщил о приостановлении выдачи ипотечных кредитов в связи с существенной неопределенностью на российском рынке. Для заемщиков банка, уже оформивших ипотеку, условия по ипотечным договорам, в том числе процентная ставка, не меняются.

Думаю, что вчера банки могли отказывать в ипотеке, зная, что с завтрашнего дня будет повышение ставок. Чтобы не выдавать ипотеку сегодня под 12%, а выдать завтра под 15%, банк просто отказывался от одобрения. Не исключаю, что у банков было внутреннее распоряжение по этому поводу, которое они не афишировали. Такое уже было в 2014 году, когда люди выходили на сделки, но они не совершались, так как банки неожиданно отказывали в выдаче ипотеки, хотя официальной информации о повышении ставок еще не было.

Скорее всего, нас ждет дальнейший рост повышения ипотечных ставок у всех банков до 17%. Ситуация в экономике сейчас не лучше, а с учетом санкций даже хуже, чем была в 2014 году.

После повышения ставок люди будут отказываться от дорогой ипотеки, что приведет к застою на рынке. Цены на жилье очень выросли и пока не снижаются. Застройщики до последнего будут держать свои цены, первым пойдет вниз рынок «вторички»: там нет понятий себестоимости строительства, банковский кредит, нет никаких сговоров.

«Первичка» будет выезжать только за счет акций и trade-in. Надеяться, что государство будет придумывать какие-то новые формы субсидирования, не стоит. Эльвира Набиуллина (глава ЦБ РФ.

— Прим. ред.) уже жестко сказала, что она против этого. Санкции коснутся всех основных банков. Думать, что сейчас государство будет вкачивать деньги в поддержание первичного рынка, не стоит.

[http://vk.com/wall-117764704\\_3885537](http://vk.com/wall-117764704_3885537)

Пост в ВКонтакте, Пенза live, 214 545 подписчиков, 12.02.2022 13:00

СМ Индекс: 352, Лайки: 12, Репосты: 13, Комментарии: 88

**Путин поручил помочь с покупкой жилья двум категориям граждан**

Президент России Владимир Путин поручил правительству помочь с покупкой жилья двум категориям граждан. Глава государства предложил распространить на молодых ученых и преподавателей вузов социальные выплаты. Соответствующее поручение опубликовано на сайте Кремля.

Путин заявил о необходимости увеличить финансирование целевой программы, которая предусматривает господдержку граждан в обеспечении жильем. В том числе категории получателей социальных выплат планируют расширить и включить в их число «молодых научных и научно-педагогических работников научных организаций и образовательных организаций высшего образования вне зависимости от их ведомственной принадлежности».

Также в документе обозначено, что необходимо предусмотреть «возможность предоставления социальных выплат на приобретение жилых помещений молодым научным и научно-педагогическим работникам научных организаций и образовательных организаций высшего образования с учетом эффективности их научной деятельности, а также условия предоставления таких выплат». Отчитаться об исполнении указаний президента правительство должно до 20 июля. Ранее, в январе, Путин поручил обеспечить доступность ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). В соответствии с требованиями президента, правительство должно определить целевые значения показателей для доли ипотечных кредитов на ИЖС.

[https://www.penzainform.ru/news/global/2022/02/11/putin\\_poruchil\\_pomoch\\_s\\_pokupkoj\\_zhilya\\_dvum\\_kategoriyam\\_grazhdan.html](https://www.penzainform.ru/news/global/2022/02/11/putin_poruchil_pomoch_s_pokupkoj_zhilya_dvum_kategoriyam_grazhdan.html)

[http://vk.com/wall-118193328\\_2401007](http://vk.com/wall-118193328_2401007)



Пост в Instagram, Гладков Вячеслав, 127 968 подписчиков, 01.02.2022 18:47

СМ Индекс: 333, Лайки: 658, Репосты: 0, Комментарии: 23

Провел совещание с региональными застройщиками. Обсудили увеличение объёмов строительства МКД, а также программы по строительству социального жилья. Прошлый год был не самым простым. Но совместными усилиями нам удалось выполнить план по вводу жилья: введено в эксплуатацию 1 165,2 тысячи кв. метров жилья, в том числе и за счёт стимулирующих средств из областного бюджета. Только на достройку ИЖС было выделено порядка 400 млн рублей. Сейчас самый главный вопрос - стоимость квадратного метра. В Белгородской области она явно выше в сравнении с другими регионами. Мы должны найти совместное решение, чтобы ее снизить и сделать жильё доступным.

Снизить стоимость квадратного метра многоквартирного жилья возможно за счёт предоставления земельных участков с подведёнными коммуникациями и строительством социальной инфраструктуры. Кроме того, в регионе продолжится реализация программы льготного кредитования ИЖС. В прошлом году улучшили свои жилищные условия более 400 семей. В этом году в областном бюджете также заложены средства порядка 600 млн рублей.

О чем договорились с застройщиками? В середине февраля подпишем меморандум, в нём будут закреплены обязательства правительства Белгородской области и региональных застройщиков. Область готова помочь с социальной и инженерной инфраструктурой, дорогами к строящимся объектам. Но обязательства должны быть взаимны. От застройщиков, в свою очередь, требуется увеличение квадратных метров и уменьшение их стоимости.

[https://www.instagram.com/p/CZcLP\\_JNEFa/](https://www.instagram.com/p/CZcLP_JNEFa/)

Пост в Facebook, Справедливая Россия - ЗА ПРАВДУ, 0 подписчиков, в Справедливая Россия - ЗА ПРАВДУ, 64 777 подписчиков, 14.02.2022 19:28

СМ Индекс: 182, Лайки: 45, Репосты: 6, Комментарии: 19

Помощь семьям с детьми в погашении ипотечного кредита остановит демографическую катастрофу в России.

За прошлый год население нашей страны сократилось на 1 млн человек. Для выхода из демографического кризиса государство должно срочно изменить социально-экономическую политику и перераспределить богатства от олигархов в пользу граждан. Для этого нужно отменить налоговые льготы для экспортёров сырья и ввести прогрессивную шкалу НДФЛ.

На эти деньги мы предлагаем запустить масштабную федеральную программу поддержки семей с детьми. Выделить бюджетные средства на погашение ипотечного кредита или кредита на индивидуальное жилищное строительство родителям, у которых с 1 января 2022 года родился ребёнок:

✓ при рождении первого ребёнка - 500 тыс рублей;

✓ при рождении второго ребёнка – ещё 600 тыс рублей;

✓ при рождении третьего ребёнка – дополнительно 700 тыс рублей.

Таким образом, максимальный размер господдержки составит 1,8 млн рублей. Благодаря реализации этой программы каждый год на свет будет появляться на 600 тыс детей больше, чем сейчас. Законопроект по данному вопросу сегодня внесён на рассмотрение Госдумы.

<https://www.facebook.com/477985983778117>

Пост в Instagram, Новости Дагестана, 182 849 подписчиков, 06.02.2022 21:43

СМ Индекс: 317, Лайки: 737, Репосты: 0, Комментарии: 195

Суды в Дагестане вынесли решения о сносе 400 незаконно строящихся многоквартирных домов и магазинов, заявил заместитель министра строительства республики Шамиль Абдулмуталимов.

В 2020 году была создана межведомственная комиссия по выявлению и пресечению незаконного строительства, куда вошли представители правоохранительных органов и министра республики.

-  
«На сегодняшний день у судебных приставов есть решения судов о сносе 400 домов. Как правило, под видом индивидуального жилищного строительства возводятся многоквартирные дома или магазины», – цитирует ФАН Шамиля Абдулмуталимова.

Демонтаж незаконных объектов тормозит отсутствие финансирования. Зачастую муниципальные власти предоставляют судебным приставам спецтехнику для исполнения решений судов.

-  
АиФ Дагестан

<https://www.instagram.com/p/CZpXZ9erHg5/>

Пост в Одноклассники, Алтер Его, 0 подписчиков, в Высший в интернете, 11 070 подписчиков, 18.02.2022 10:56

СМ Индекс: 20, Лайки: 0, Репосты: 0, Комментарии: 0

Россияне стали чаще брать кредиты на один тип жилья

В 2021 году жители России стали чаще брать ипотеку на частные дома. Рост спроса кредитов на этот тип жилья зафиксировали в крупных российских банках. Однако эксперты отметили, что ипотека на индивидуальное жилищное строительство остается рискованным продуктом из-за отсутствия прозрачного рынка в этом сегменте.

Подробнее на <https://7000.ru/group/2022/02/18/930-rossiyane-stali-chasche-brat-kredity-na-odin-tip-zhilya-grss.html>

<https://ok.ru/group/58517483290743/topic/154342093088119>

Репост в Одноклассники, Ирина Алмазова, 17 подписчиков, 26.02.2022 20:40

Лайки: 0, Репосты: 0, Комментарии: 0

Правительство поддержало предложение «Единой России» распространить ипотеку на покупку и строительство деревянных домов. Инициатива партии сделает индивидуальное жилищное строительство более доступным для людей.

Согласно соцопросам, более 60% граждан хотели бы жить в отдельном доме, а не в квартире.

Доля ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) составляет всего 1-2% от общего объема выданной ипотеки. Ставка на них сравнима с потребительским кредитом.

В ноябре 2020 года Владимир Путин поручил разработать меры поддержки ИЖС, в том числе – сделать доступной ипотеку на частные дома из дерева.

«Единая Россия» выступила с предложением распространить ипотеку на деревянные дома. Правительство поддержало партию и планирует соответствующим образом расширить программу ипотечного кредитования.

[https://vk.com/hor\\_news?w=wall-43790252\\_27285](https://vk.com/hor_news?w=wall-43790252_27285),

<https://ok.ru/group/65269324120126/topic/152425307149630>

#ипотека, #доммечты

<http://ok.ru/profile/509542972413/statuses/153827723969533>