

ОТЧЕТ НА ТЕМУ

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

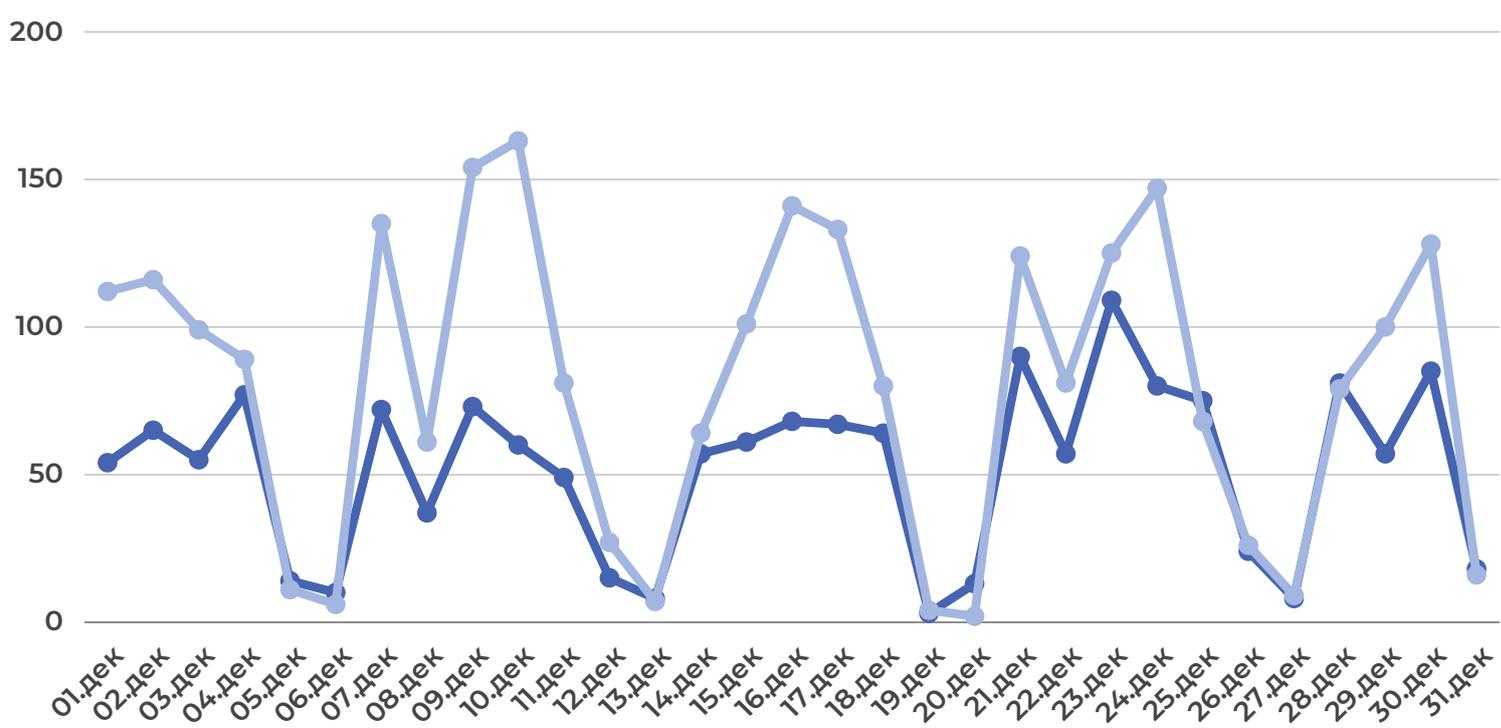
**АНАЛИЗ
ПУБЛИКАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ
ПОЛЕ В ДЕКАБРЕ 2020 ГОДА**

АО «ИНТЕКО»

Динамика количества сообщений



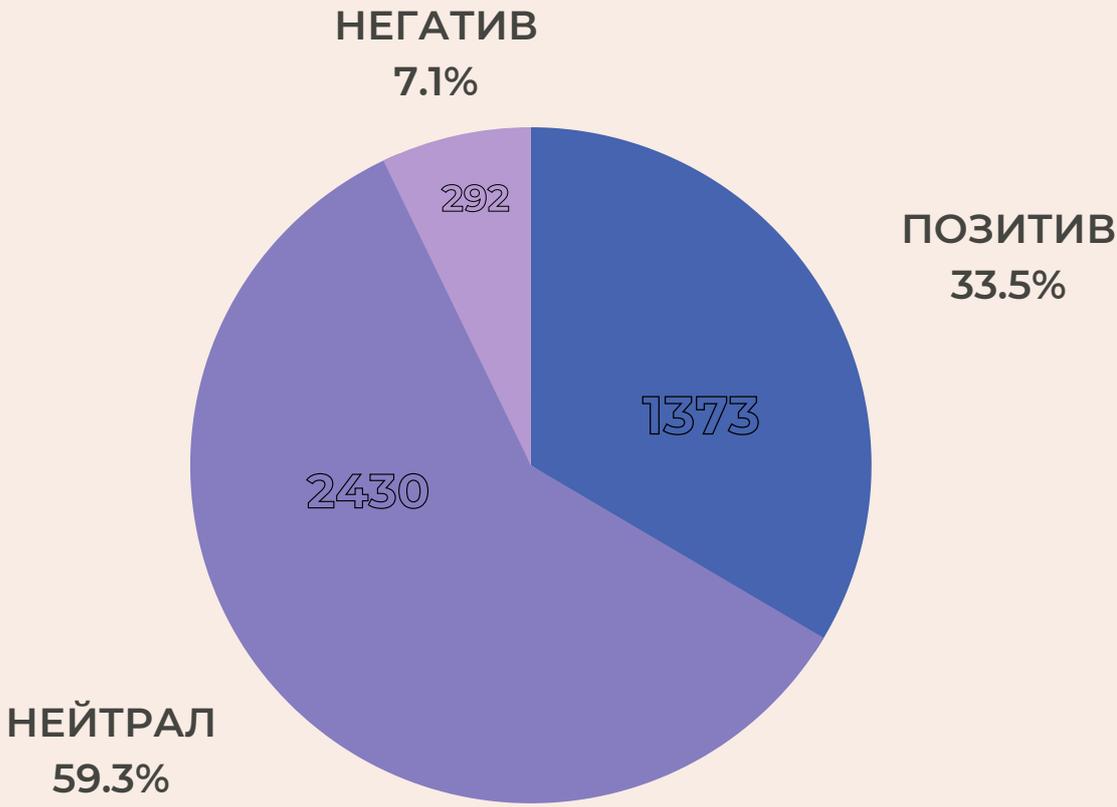
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



ОРИГИНАЛЬНЫЕ СООБЩЕНИЯ – 1606

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ СООБЩЕНИЯ – 2489

СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема СМИ Количество сообщений

В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%

РИА Новости

136

Площадь жилья, строящегося в России по эскроу, впервые превысила 50% (по данным ДОМ.РФ)

ТАСС

90

Более 250 жилых домов в Подмоскowie строится с использованием эскроу-счетов

ИА Москва

88

По итогам 2020 года объем открытых кредитных линий застройщикам превысит 2 триллиона рублей

РИА Новости 72

Почти половина строительных проектов жилья в Москве перешла на механизм счетов эскроу (Москомстройинвест)

ИА Москва 42

Объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу в России, превысил 1 триллион рублей

РИА Новости 38

Банк ДОМ.РФ заключил первые две сделки по проектному финансированию ИЖС

ТАСС 32

С начала года тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов

БезФормата Тамбов 30

Объем кредитования строительства в Новосибирской области вырос в два раза

Atas.info 22

В Волгоградской области растет количество жилищных проектов с использованием счетов эскроу

Официальный сайт администрации Волгоградской области 21

В Башкирии количество счетов эскроу и средств на них выросло на 20%

ИА Башинформ 17

В Якутии открыли около 350 эскроу-счетов на сумму более 1,4 млрд рублей

ТАСС

16

В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов для защиты дольщиков

LipetskMedia.ru

16

ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата	Спикер	Кол-во сообщений	Суммарный МедиаИндекс
Тональность			

Необходимо докапитализировать финансовый институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ для удешевления кредитов застройщикам

Уполномоченный при президенте по защите прав
предпринимателей Борис Титов

61	832
нейтрал	

Кардинально разрешить проблему обманутых дольщиков поможет только окончательный перевод всех сделок по новостройкам на эскроу-счета

Гендиректор Фонда защиты прав дольщиков
Константин Тимофеев

44	713
нейтрал	

Необходимо снизить в низкодоходных регионах ставки кредитования застройщиков

Уполномоченный при президенте по защите прав
предпринимателей Борис Титов

38	430
нейтрал	

Сейчас наша совместная задача сделать концепцию развития рынка ИЖС и сделать конечный «коробочный» продукт для покупателя. Только в этом случае он будет пользоваться популярностью, следовательно, будет расти рынок ИЖС. Мы должны создать некую цепочку, не видимую конечному потребителю, чтобы он просто приходил и выбирал готовый объект. Чтобы не было никаких рисков. Мы планируем даже, что это будет проходить по счетам эскроу, по аналогии с квартирами

Вице-президент Сбербанка, директор дивизиона
«Кредитные продукты и процессы» Сергей Бессонов

36

124

нейтрал

В рамках действующего законодательства проектное финансирование строительства жилья, возводимого с использованием эскроу счетов, не распространяется на магистральные сети и ограничивается участком застройки. Собственными средствами в столь значительных объемах застройщики в настоящее время не располагают, а банковское кредитование вне проектного финансирования осуществляется под гораздо более высокий процент. Механизм проектного финансирования необходимо применять не только при строительстве жилых домов, но и для создания необходимой инженерной инфраструктуры, включая магистральные сети. В том числе нужно предусмотреть возможность проектного финансирования или целевого кредитования банками ресурсоснабжающих организаций, с использованием механизмов господдержки в части субсидирования процентной ставки либо прямого финансирования

Сенатор РФ от Воронежской области Сергей Лукин

22

148

нейтрал

Система с эскроу-счетами исключила обманутых дольщиков как явление

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

21

307

нейтрал

Строительная реформа обязала перейти застройщиков от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Новая система покупки жилья должна обеспечить безопасность и надежность вложений средств граждан. Если что-то пойдет не так, деньги будут возвращены в полном объеме

Губернатор Калининградской области Антон
Алиханов

7

10

нейтрал

КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

Цитата Спикер Кол-во сообщений Суммарный МедиаИндекс

Переход на эскроу-счета стал одной из важнейших причин роста цен на новостройки

Заместитель председателя правительства
Российской Федерации Марат Хуснуллин

261

3322

Основным драйвером роста цен на жилье в России в настоящее время является сокращение предложения на рынке, дополнительными факторами выступают введенная в прошлом году система эскроу-счетов и льготная ипотека под 6,5%

Зампред правления Сбербанка Кирилл Царев

105

1364

Переход на счета эскроу привел к тому, что новые проекты в регионах не начинаются. И меня это сильно беспокоит. Как мы 120 млн в год будем строить?

Заместитель председателя правительства
Российской Федерации Марат Хуснуллин

41

478

Предложение сокращается не только из-за спроса, но и в связи с переходом на эскроу

Директор по развитию компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Наталья Сазонова

41

77

Реформа, обеспечившая переход на проектное финансирование строек, спровоцировала рост издержек застройщиков. Система проектного финансирования заработала только в крупных городах, где застройщики могут рассчитывать на хорошую прибыль. В 13 субъектах страны проектное финансирование не выдается вовсе. Жилищный рынок в России перекошен. Необходимо смягчать требования к застройщикам, претендующим на проектное финансирование

Уполномоченный при президенте по защите прав предпринимателей Борис Титов

12

140

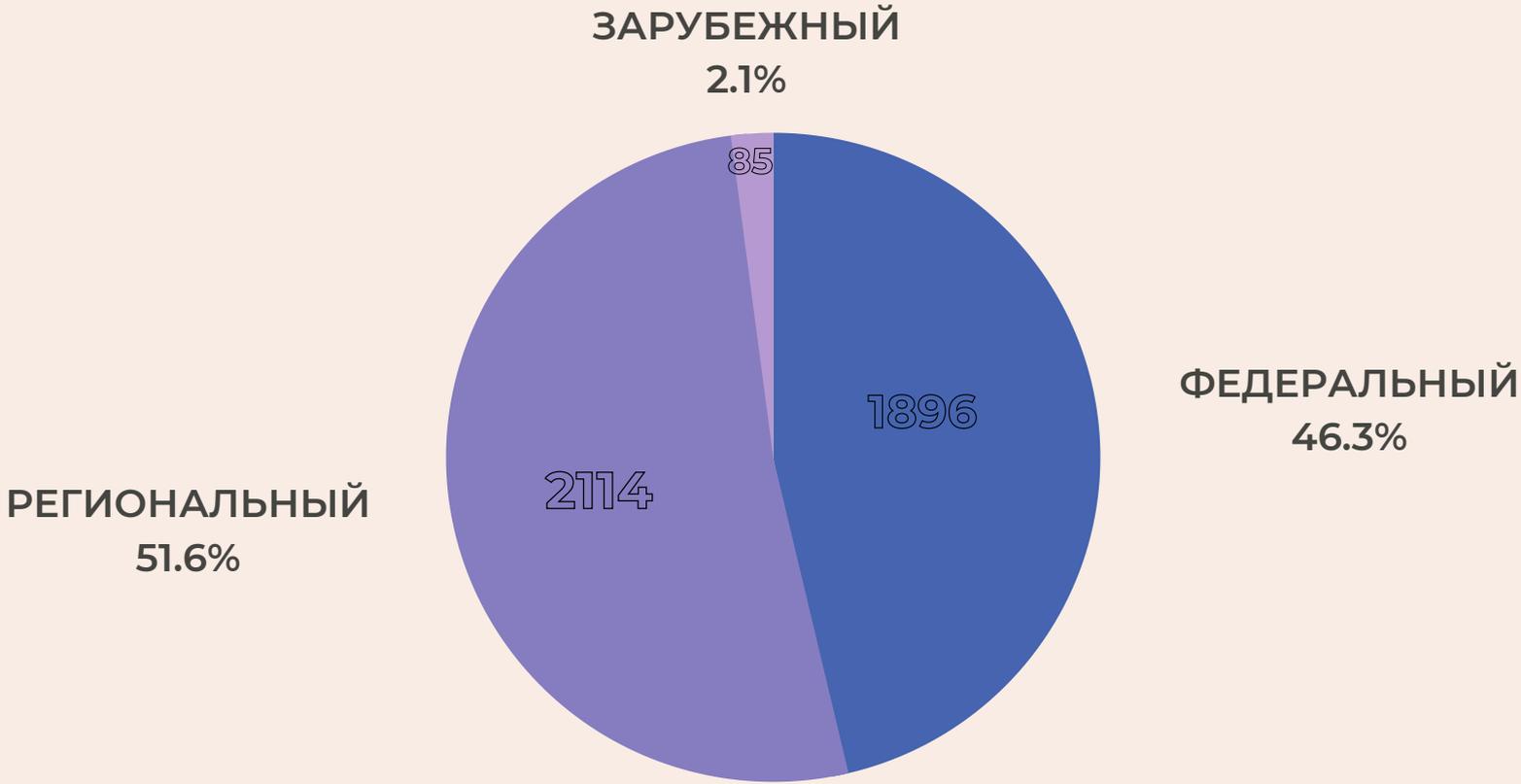
Сложности перехода на проектное финансирование серьезно повлияли на строительную отрасль в регионах – некоторые застройщики попросту перестали запускать новые проекты

Заместитель директора департамента новостроек ИНКОМ-Недвижимость Валерий Кочетков

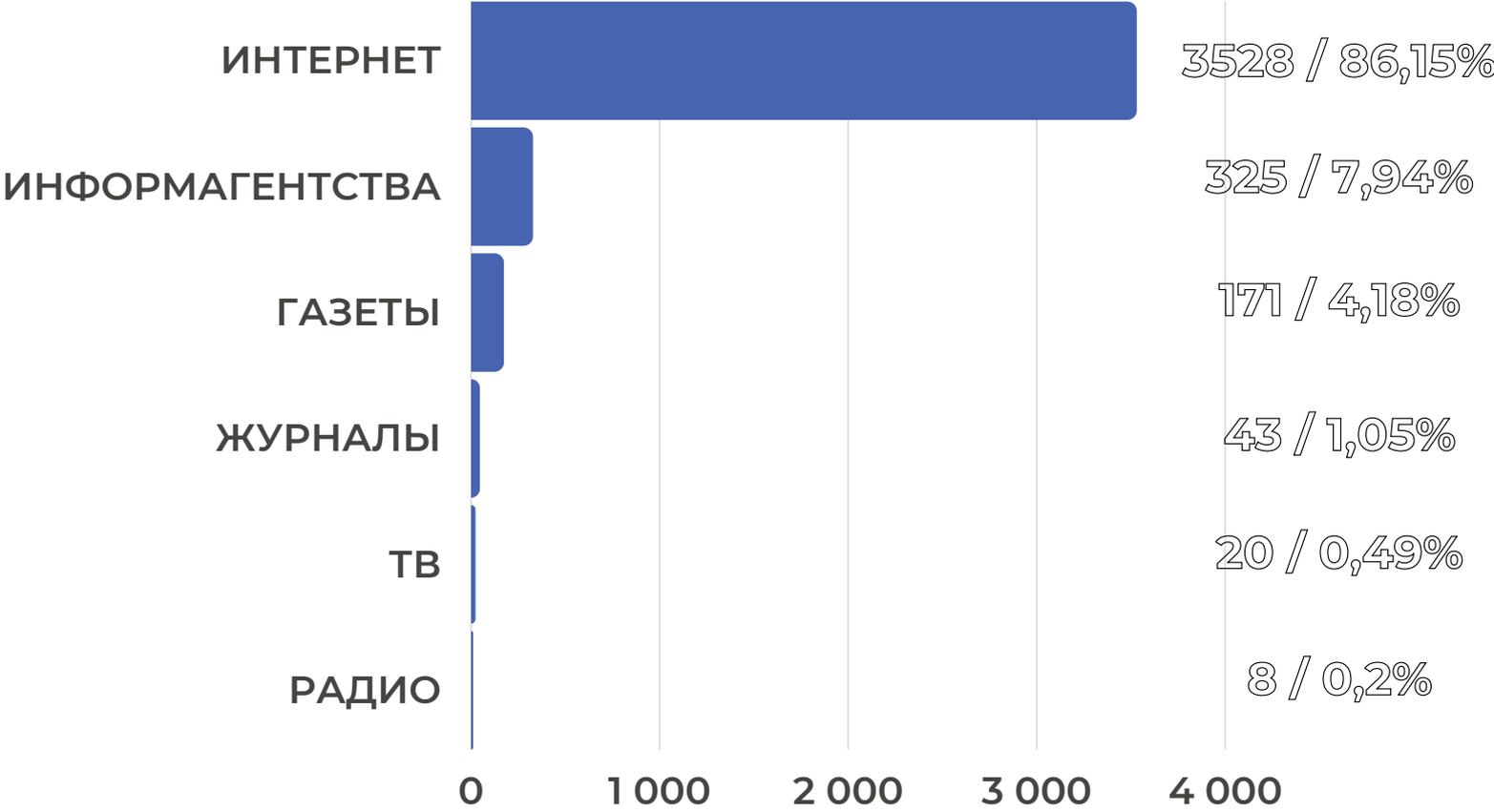
6

29

СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ



СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ



ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

Тема СМИ Количество сообщений

«В Госдуме продумывают меры помощи обманутым дольщикам». Сейчас все апартаменты, продающиеся в новых объектах, должны покупаться через эскроу-счета и реализовываться так же, как и квартиры

Общественное телевидение России

1

«Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов». За девять месяцев 2020 года сумма кредитов на эти цели составила 12 миллиардов рублей. По данным на 1 октября, кредитный портфель строительных компаний с начала года также вырос – на 38%, и составил 19 миллиардов рублей. Такие тенденции наблюдаются из-за перехода на проектное финансирование строительной сферы. В Новосибирске на сегодняшний день больше 40% площадей многоквартирного жилья строят по счетам эскроу. Год назад эта доля не превышала 12%

ГТРК Новосибирск

1

«В Новосибирске увеличились объемы строительства жилья». В регионе продолжается реформа строительной отрасли - застройщики переходят на работу по эскроу-счетам

ГТРК Новосибирск

1

«Назван средний размер ипотеки в Тульской области». С помощью счетов эскроу и льготных ставок туляки в период с января по сентябрь уже оформили более 10 тысяч ипотечных кредитов на сумму свыше 30 млрд рублей. На начало октября жители Тульской области открыли в банках 825 счетов эскроу на общую сумму более 2 млрд рублей. Эти счета позволяют безопасно проводить расчеты между покупателем и продавцом. По закону деньги будут перечислены застройщику только после подписания акта о введении дома в эксплуатацию

Первый Тульский

1

«Алтайский край вошел в число лидеров по объемам строительства в Сибири». В Алтайском крае в настоящее время по 73 разрешениям на строительство 42 застройщика возводят 1080 тысяч кв. м жилья. Почти половина строящегося в СФО жилья возводится с использованием счетов эскроу

Катунь 24

2

КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Тема СМИ Количество сообщений

«После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков». Если на 1 января 2019 года в республике работали 57 застройщиков, то на сегодняшний день рынок строительства жилья насчитывает только 45 компаний. Об этом на совещании с руководителями строительной отрасли 2 декабря рассказал министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики Александр Героев

ГТРК Чувашия

1

«Банкиры объяснили рост цен на жилье в России». Основной причиной повышения цен на жилье в России в настоящее время является сокращение предложения на рынке, а также введенная система эскроу-счетов и льготная ипотека под 6,5% годовых. Такое мнение выразил зампредела правления Сбербанка Кирилл Царев

ГТРК Татарстан

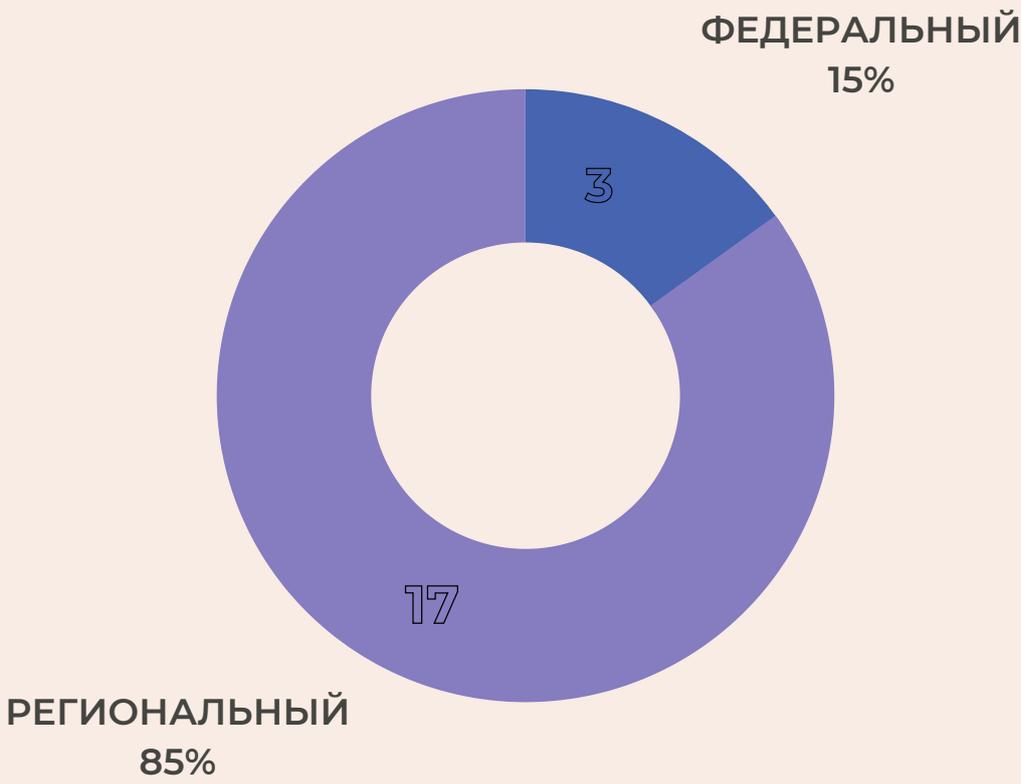
1

«Хуснуллин: одним из факторов роста цен на строящееся жилье стал отъезд мигрантов». Вице-премьер Марат Хуснуллин назвал четыре фактора, вызвавших рост цен на российском рынке недвижимости. Это переход на эскроу счета, ослабление рубля, программа льготной ипотеки и дефицит рабочей силы из-за отъезда мигрантов

Вместе-РФ

1

СТРУКТУРА ТВ-СЮЖЕТОВ ПО УРОВНЮ



ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ
(ВКОНТАКТЕ, FACEBOOK, INSTAGRAM,
ОДНОКЛАССНИКИ, TWITTER, МИРТЕСЕН)

**ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО
ПУБЛИКАЦИЙ**

1 236

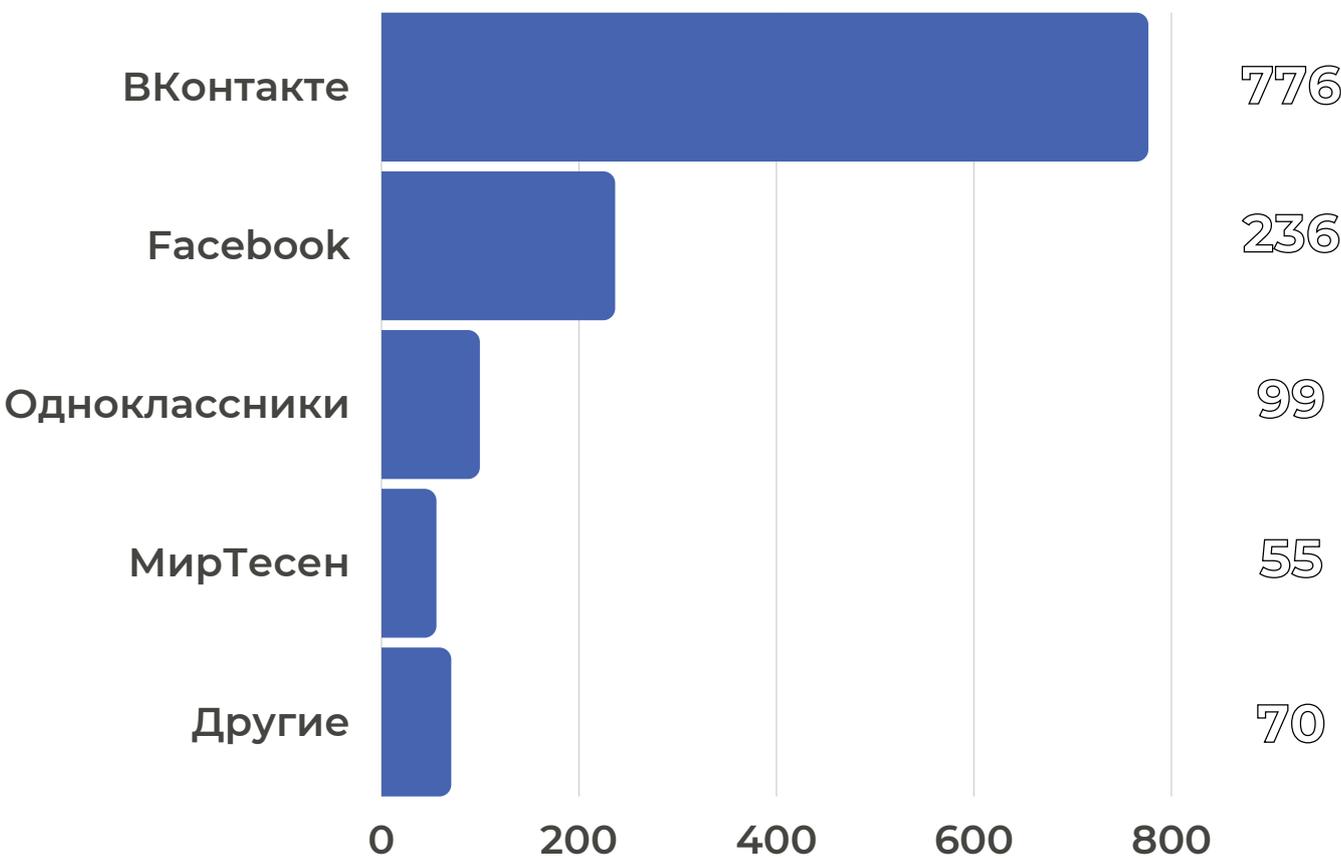
СМ ИНДЕКС

18 839

СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ ПО ПЛОЩАДКАМ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Площадка

СМ Индекс

ГК «Инград» до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу

ВКонтакте

1626

Сотрудничество Правительства республики Коми с ДОМ.РФ вышло на качественно новый уровень. Стороны договорились о реализации совместных программ по развитию ипотечного кредитования с пониженными ставками, внедрении механизма проектного финансирования застройщиков, повышении инвестиционной привлекательности строительной отрасли региона

ВКонтакте

369

«Строительная реформа обязала перейти застройщиков от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Новая система покупки жилья должна обеспечить безопасность и надежность вложений средств граждан. Если что-то пойдет не так, деньги будут возвращены в полном объеме, – отметил Антон Алиханов. – Схемы, которые сегодня были озвучены, по сути, являются маскировкой под доленое строительство. Для граждан – это высоко рискованный способ вложения своих средств»

ВКонтакте

364

ДОМ.РФ заключил соглашения о сотрудничестве и развитии жилищной сферы с 23 регионами. Сегодня были подписаны два соглашения с правительством Воронежской области. Одно из них – о развитии в регионе проектов арендного жилья, в том числе и для субсидированной аренды по льготным ценам. Во втором соглашении прописаны 15 пунктов дальнейшего взаимодействия региона и ДОМ.РФ в строительной сфере. Это и развитие уже существующих механизмов проектного финансирования строительных компаний региона, и расширение ипотечного жилищного кредитования

ВКонтакте

304

Главным драйвером роста в этом году стала ипотека с господдержкой – она стимулировала покупательский спрос и дала возможность застройщикам поднять цены. К тому же рынок новостроек все больше переходит на проектное финансирование, что дает девелоперам большой запас прочности и позволяет не в такой степени зависеть от превратностей спроса. Свою роль сыграло и падение рубля относительно доллара, – перечисляет причины подорожания Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «Мир квартир»

ВКонтакте

289

КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Площадка

СМ Индекс

Переход на проектное финансирование существенно осложнил работу застройщикам в регионах: число российских городов, где возводится жилье, за год сократилось на 13%

Twitter

859

В 2019 г. вступил в действие нацпроект «Жилье и городская среда». По плану в год должно вводиться не менее 120 млн. кв. м жилья. На текущий момент, по словам В. Мутко (ДОМ.РФ) за прошедшие 10 месяцев введено не более 90 млн. жилых кв. м. Прирост ввода демонстрирует только СПб, Татарстан и Новосибирск в среднем на 20% за год, остальные регионы в жутких аутсайдерах, демонстрирующих обратную тенденцию по данным Росстата. В их числе Москва и МО. Конечно, отпечаток наложила в первую очередь пандемия, но и проявился эффект, введенного с 01.07.19 г., принципа обязательного проектного финансирования с применением эскроу-счетов. Более того, 20% застройщиков находятся в преддверии процедуры банкротства, что и так замедляет темпы ввода новых объектов жилого фонда

ВКонтакте

515

По словам Хуснуллина, одной из причин подорожания стал переход на проектное финансирование, при котором застройщики получают средства на строительство за счет кредитов у банков

ВКонтакте

281

После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков

ВКонтакте

272

В системе проектного финансирования аккредитованы 97 банков, однако на деле кредитование предоставляют лишь 24, а в регионах застройщики, как правило, могут получить кредиты только от первой пятерки крупнейших банков. В нынешнем ее виде проектная модель просто не настроена на то, чтобы развивать строительство в регионах с низкой покупательной способностью населения. Банки, в соответствии с установленными для них стандартами, ориентируются на маржинальность проекта, а в малых и средних городах она по умолчанию небольшая

МирТесен

0

За счет перехода на эскроу-счета, теперь застройщики сами берут кредит в банке на строительство домов и расходы на проценты закладывают в цену. Им больше нет никакого смысла привлекать средства дольщиков на ранней стадии и продавать со скидками

ВКонтакте

0

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ СООБЩЕНИЙ С САМЫМИ ЗАМЕТНЫМИ ИНФОРМАЦИОННЫМИ ПОВОДАМИ И ЦИТАТАМИ СПИКЕРОВ

ТАСС, Москва, 4 декабря 2020

Мутко: площадь жилья в России, которое строится по эскроу-счетам, впервые превысила 50%

Гендиректор ДОМ.РФ подчеркнул, что на переход на новую схему финансирования проектов жилищного строительства не повлияли ограничения, введенные из-за коронавируса

МОСКВА, 4 декабря. /ТАСС/. Площадь жилья, которое возводится с привлечением денег дольщиков через счета эскроу, достигла 45,9 млн кв. м, впервые превысив объем строительства по старой схеме, сообщил в пятницу гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

"Площадь жилья, которое строится через счета эскроу, превысила объем строительства по старым правилам. Из 99,7 млн кв. м 45,9 млн "квадратов" возводится по новой схеме - деньги дольщиков хранятся на специальных счетах в банках", - написал Мутко на своей странице в Instagram.

В большей части регионов уже более 50% проектов реализуется с привлечением средств дольщиков через счета эскроу, добавил гендиректор. Он подчеркнул, что на переход на новую схему финансирования проектов жилищного строительства не повлияли ограничения, введенные из-за коронавируса, - поддержка правительства России была своевременной.

"Уже почти полтора года новые проекты запускаются исключительно с использованием счетов эскроу и проектным финансированием, это снизило риски дольщиков и повысило гарантии своевременного завершения строительства жилых домов", - привела пресс-служба ДОМ.РФ слова Мутко.

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

Возводить дома по старой схеме с прямым привлечением средств граждан могут компании, чьи проекты соответствуют определенным критериям строительной готовности и объема привлеченных средств по договорам долевого участия. Как следует из паспорта нацпроекта "Жилье и городская среда", к концу 2024 года число действующих договоров долевого участия, заключенных с применением счетов эскроу, должно превысить 1 млн.

<https://tass.ru/nedvizhimost/10169597>

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru),
Москва, 3 декабря 2020

Сбербанк разработает ипотечную программу для
индивидуальных домов

МОСКВА, 3 дек - РИА Недвижимость. Сбербанк планирует в 2021 году предложить специальную ипотечную программу для покупателей частных домов, рассказал вице-президент банка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сергей Бессонов.

По его словам, индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) станет одним из важнейших направлений работы банка в 2021 году. Однако, по оценке Бессонова, простое предоставление заемщикам ипотечного кредита на строительство дома даже под небольшую ставку не слишком результативно.

"Есть поручение президента, и фокус Минстроя, ЦБ и Сбербанка, что это направление надо активно развивать. Сейчас наша совместная задача сделать концепцию развития рынка ИЖС и сделать конечный "коробочный" продукт для покупателя. Только в этом случае он будет пользоваться популярностью, следовательно, будет расти рынок ИЖС. И естественно, одновременно с этим должен быть и льготный ипотечный продукт", - сказал он.

По мнению Бессонова, речь должна идти о застройке земель ИЖС, но обладающей всеми преимуществами многоквартирного жилья: развитой социальной и транспортной инфраструктурой, охраной, управляющими компаниями.

"Мы должны создать некую цепочку, не видимую конечному потребителю, чтобы он просто приходил и выбирал готовый объект. Чтобы не было никаких рисков. Мы планируем даже, что это будет проходить по счетам эскроу, по аналогии с квартирами", - пояснил Бессонов.

Ранее компания "Дом.РФ" запустила в пилотном режиме в своем дочернем банке программу льготной ипотеки на частные дома для молодых семей. Ипотечный кредит на строительство жилого дома предоставляется по ставке от 6,1% заемщикам в возрасте до 36 лет, имеющим на иждивение ребенка до 19 лет.

<https://realty.ria.ru/20201203/ipoteka-1587488991.html>

Atas.info, Новосибирск, 3 декабря 2020

Объем кредитования строительства в Новосибирской области вырос в два раза

В два раза вырос объем кредитования застройщиков в Новосибирской области в 2020 году. Выдано кредитов на сумму 12 млрд рублей.

По данным Сибирского ГУ Банка России, портфель кредитов строительных компаний с начала года вырос на 38% и составил 19 млрд рублей. Начальник сибирского отделения Николай Морев считает, что на ситуацию повлиял переход на проектное финансирование строительства жилья. Если год назад 12% площади жилого фонда строилось через механизм счетов эскроу, то сейчас - более 40%.

Лимиты заключенных с банками кредитных договоров по новому механизму превышают 41 млрд рублей. Задолженность же по данному направлению составила около 19 млрд рублей. Но Морев списывает это на особенности проектного финансирования. Эксперт объяснил, что средства застройщик получает по мере строительства домов.

Объемы кредитования по направлению "Строительство зданий и сооружений" показали значительный рост по сравнению с другими направлениями.

<https://atas.info/news/economy/03-12-2020/ob-em-kreditovaniya-stroitelstva-v-novosibirskoy-oblasti-vyros-v-dva-raza>

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru),
Москва, 2 декабря 2020

Хуснуллин: рост цен на новостройки связан не только с льготной ипотекой

МОСКВА, 2 дек - РИА Недвижимость. Рост цен на новостройки в России обусловлен целым комплексом факторов, а не только запуском программы льготной ипотеки под 6,5%, заявил в ходе выступления в Совете Федерации вице-премьер Марат Хуснуллин.

"Говорить, что рост цен только из-за ипотеки, - это абсолютно не объективно", - сказал он. В качестве факторов, которые привели к подорожанию первичного жилья, зампред правительства назвал, прежде всего, переход жилищного строительства на расчет девелоперов с дольщиками через эскроу-счета. Он отметил, что стоимость денег выросла на 2-12%, что легло в себестоимость строительства.

Хуснуллин также указал, что себестоимость квадратных метров увеличилась из-за ослабления курса рубля в последние месяцы, поскольку 8-10% себестоимости жилья эконом-класса и до 30-40% себестоимости жилья комфорт-класса приходится на импортные составляющие.

Кроме того, обратил внимание он, пандемия коронавируса разрушила некоторые сложившиеся производственные цепочки и увеличила сроки строительства, что тоже привело к росту расходов игроков рынка.

Наконец чиновник подчеркнул, что в последнее время в России наблюдается большая проблема с трудовыми ресурсами. "Вымылось 1,5 миллиона мигрантов", - сообщил он и привел в пример одного из региональных застройщиков, который был вынужден поднять зарплату рабочих в этом году с 40 тысяч рублей до 89 тысяч и все равно испытывает трудности с наймом сотрудников.

При этом Хуснуллин отметил, что далеко не во всех регионах России цены на новостройки выросли - в частности, в Мордовии, по его словам, они остались на прежнем уровне. "Если цена чуть-чуть поднялась, в 30-40% регионов хоть какая-то маржа появилась", - сказал вице-премьер.

Он также добавил, что его больше беспокоит то, что в регионах не начинаются новые жилые проекты, и застройщики, получившие разрешения на 12 миллионов квадратных метров жилья, не могут выйти на стройки, так как у них нет финансирования от банков. "Только увеличение предложения и появление конкуренции снизит цену", - резюмировал Хуснуллин.

<https://realty.ria.ru/20201202/novostroyki-1587307589.html>

ТАСС, Москва, 2 декабря 2020

Хуснуллин: число новых проектов жилищного строительства сократилось в ряде регионов

Проекты жилищного строительства общей площадью 12 млн кв. м не могут получить банковское финансирование из-за низкой доходности, отметил вице-премьер.

МОСКВА, 2 декабря. /ТАСС/. Проекты жилищного строительства общей площадью 12 млн кв. м не могут получить банковское финансирование из-за низкой доходности, вместе с этим в ряде регионов сократилось число новых строек, сообщил в среду вице-премьер РФ Марат Хуснуллин во время правительственного часа в Совете Федерации.

Ранее замглавы Минстроя России Никита Стасишин отмечал, что для достижения национальной задачи по ежегодному вводу 120 млн кв. м жилья в стройке одномоментно должны находиться проекты площадью 140 млн кв. м. При этом, согласно единой информационной системе жилищного строительства, в настоящий момент в России возводится 98 млн кв. м квартир. Согласно данным Росстата, в 2019 году в России ввели в эксплуатацию 82 млн кв. м жилья.

"Переход на счета эскроу привел к тому, что новые проекты в регионах не начинаются, и меня это сильно беспокоит. А как мы будем 120 млн кв. м в год строить?" - сказал Хуснуллин.

Он добавил, что если цена на жилье чуть-чуть поднялась, то в 30-40% регионах у застройщиков появилась хоть какая-то маржа. "Вот мы про низкомаржинальные проекты говорим. 12 млн кв. м в стране, которые получили разрешение на строительство, не строятся, банки не дают кредиты. За этими 12 млн кв. м стоят сотни тысяч рабочих мест, стоят те же обманутые дольщики", - отметил вице-премьер.

Он пояснил, что банки отказываются выдавать кредиты, так как у этих жилищных проектов доходность ниже 15%, однако в ряде регионов о такой высокой доходности не приходится даже говорить.

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

<https://tass.ru/nedvizhimost/10150477>

LipetskMedia.ru, Липецк, 2 декабря 2020

В Липецкой области открыто более 500 эскроу-счетов для защиты дольщиков

За 9 месяцев 2020 года количество счетов, которые защищают права и деньги дольщиков, увеличилось почти в 30 раз, сообщили в Отделении Липецк ГУ Банка России по ЦФО.

На начало октября в Липецкой области открыто 568 счетов эскроу. По сравнению с сентябрем их стало больше на 136 шт. Объем размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу средств вырос до 1 млрд 127 млн рублей. При этом ни один из них пока не "раскрыт" - возведение купленного с помощью счетов эскроу жилья продолжается. Банки заключили с региональными застройщиками 8 кредитных договоров на общую сумму 2 млрд 931 млн рублей. - Активная государственная поддержка и выгодные условия по ипотечным кредитам позволяют сделать покупку жилья более доступной для жителей региона, - прокомментировала руководитель Отделения Липецк Татьяна Божко.

Использование механизма эскроу снижает риски дольщиков. Их средства хранятся на специальных счетах. Это помогает избежать ситуаций, когда при участии в долевом строительстве человек остается без денег и жилья. Застройщик не может напрямую использовать средства граждан при возведении дома. Доступ к деньгам клиента он получает только после сдачи объекта. Финансирование строительства проходит за счет кредитов или собственных средств.

- Государство защищает дольщиков и от потери средств в случаях, связанных с прекращением работы банка. Все деньги на счетах эскроу застрахованы на сумму 10 млн рублей. Это повышает доверие граждан к механизму проектного финансирования, - резюмирует Татьяна Божко.

С перечнем уполномоченных кредитных организаций, которые имеют право открывать счета эскроу для финансирования долевого строительства, можно ознакомиться на сайте Банка России. Список обновляется ежемесячно.

https://lipetskmedia.ru/news/view/139941-V_Lipyetskoi.html

Ипотека ставит в Москве абсолютный рекорд

Автор: Камнева Кира

За год количество иногородних покупателей жилья в московских новостройках выросло на 25 процентов. Ипотеку или материнский капитал используют 45 процентов, остальные покупают квартиры на собственные средства, отмечают эксперты "ИНКОМ-Недвижимость".

Чаще всего квартиры в Москве покупают жители Калужской, Тульской, Тверской и Владимирской областей. На их долю приходится 60 процентов сделок с новостройками. Четверть покупателей - с Дальнего Востока.

Особой популярностью у региональных покупателей пользуется экономичное жилье, которое они приобретают для своих детей или для сдачи в аренду. На студии, одно- и двухкомнатные квартиры экономкласса приходится 70 процентов сделок. На квартиру в новостройке региональные покупатели готовы потратить не более 15 миллионов рублей.

Рост интереса покупателей из регионов к столичным новостройкам эксперты связывают с введением программы льготной ипотеки, а также с непростой экономической ситуацией, которая сложилась в этом году на фоне пандемии.

- Сложности перехода на проектное финансирование серьезно повлияли на строительную отрасль в регионах - некоторые застройщики попросту перестали запускать новые проекты, - отметил заместитель директора департамента новостроек "ИНКОМ-Недвижимость" Валерий Кочетков. - Кроме того, во время первой волны пандемии заметно упала активность покупателей, что, разумеется, тоже неблагоприятно сказалось на работе строительных компаний. Риск вложиться в долгострой в регионах значительно выше, чем в Москве, поэтому многие приняли решение спасти свои сбережения и приобрести столичные квадратные метры.

В октябре спрос на строящееся жилье в Москве снизился, следует из новых данных Росреестра Москвы, проанализированных экспертами "Метриум". Число зарегистрированных договоров на участие в долевом строительстве (ДДУ) сократилось на 17 процентов по сравнению с сентябрем, до 9,9 тысячи. В то же время по сравнению с октябрем 2019 года активность покупателей строящегося жилья увеличилась на 65 процентов (тогда было зарегистрировано 5,9 тысячи ДДУ). - Сокращение спроса в октябре по отношению к сентябрю на рынке может быть связано с продлением программы субсидирования ипотеки, - полагает генеральный директор "СМУ-6 Инвестиции" Алексей Перлин. - В августе-сентябре ситуация с дальнейшей судьбой господдержки ипотеки была неизвестной, и потенциальные заемщики спешили получить кредит до начала ноября, когда ожидалось ее завершение. Но в конце сентября власти объявили, что программу продлят, поэтому многие покупатели решили не спешить и в более размеренном режиме выбрать жилье и рассмотреть предложения разных банков.

На рынке ипотеки заемщики в октябре поставили новый рекорд. Росреестр зафиксировал 12 тысяч ипотечных займов, что на 51 процент больше, чем в октябре 2019 года. В сравнении с сентябрем показатель увеличился на 17 процентов. Эксперты "Метриум" отмечают, что в октябре 2020 года был поставлен абсолютный рекорд за всю историю рынка. Предыдущий максимум был зафиксирован в декабре 2019 года, когда Росреестр зарегистрировал 10,5 тысячи ипотечных сделок.

Обусловленный льготной ипотекой высокий спрос на новостройки влияет и на уровень цен. За прошедший год средняя стоимость квадратного метра в новостройках Новой Москвы выросла на 25 процентов, подсчитали в "Метриум". Средняя квартира за этот же период стала дороже на 19 процентов. Чтобы приобрести ее сейчас, покупателю придется потратить на 1,3 миллиона рублей больше, чем год назад.

В III квартале 2020 года средняя стоимость квадратного метра в новостройках Новой Москвы достигла 154,9 тысячи рублей. За прошедший квартал этот показатель вырос на 9% - в августе "квадрат" стоил 142,2 тысячи рублей. Год назад, в III квартале, жилье в местных ЖК можно было приобрести в среднем за 123,6 тысячи рублей.

В Новомосковском административном округе (НАО), где сосредоточено 98% предлагаемых квартир, новостройки сейчас продаются в среднем по 156,8 тысячи рублей за квадратный метр. За прошедший квартал они выросли в цене на 10%.

<https://rg.ru/2020/12/01/ipoteka-stavit-v-moskve-absolutnyj-rekord.html>

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru),
Москва, 1 декабря 2020

В Москве доля сделок с новостройками с эскроу впервые достигла 50%

МОСКВА, 1 дек - РИА Недвижимость. В Москве месячная доля зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) с привлечением эскроу-счетов по итогам октября впервые достигла 50%, сообщило столичное управление Росреестра.

Всего в октябре ведомство зарегистрировало в столице 13,2 тысячи ДДУ, более 6,6 тысячи из них с использованием эскроу-счетов - это на 27% больше, чем в сентябре, указывается в сообщении. Как отмечается в нем, в настоящее время это наивысший показатель за все время работы застройщиков по новой схеме проектного финансирования.

"Всего по итогам десяти месяцев в столице зарегистрировано 30 494 договора долевого участия с использованием эскроу-счетов, что составляет 36% от общего числа ДДУ, оформленных за этот период в московских новостройках (83 824)", - говорится в сообщении.

<https://realty.ria.ru/20201201/novostroyki-1587093043.html>

Антон Алиханов: Только эскроу-счета обеспечат безопасность
вложений средств граждан в строительство жилья

В ходе оперативного совещания правительства Калининградской области 10 декабря губернатор Антон Алиханов поручил широко довести информацию о необходимости использования эскроу-счетов для граждан, кто собирается вступить в доленое строительство.

Как сообщила министр регионального контроля Елена Серая, в связи с новыми требованиями о необходимости привлечения денежных средств дольщиков через счета эскроу, недобросовестные застройщики начали использовать различные схемы ухода от заключения договора долевого строительства (ДДУ). Одной из таких схем является заключение вместо ДДУ двух договоров - предварительной купли-продажи квартир и беспроцентного займа. То есть застройщик заключает предварительный договор купли-продажи с указанием и описанием конкретного жилого помещения, но денежные средства по нему не принимает. Подрядчик, который строит многоквартирный дом, указанный в предварительном договоре, заключает с этим же гражданином договор беспроцентного займа без указания цели. В последующем данные денежные средства дольщика поступают сразу в распоряжение застройщика и подрядчика, в то время как в законном порядке должны храниться в банке на счете эскроу, и застройщик до ввода объекта в эксплуатацию не имеет к ним доступа.

"Строительная реформа обязала перейти застройщиков от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Новая система покупки жилья должна обеспечить безопасность и надежность вложений средств граждан. Если что-то пойдет не так, деньги будут возвращены в полном объеме, - подчеркнул Антон Алиханов. - Схемы, которые сегодня были озвучены, по сути, являются маскировкой под доленое строительство. Для граждан - это высоко рискованный способ вложения своих средств".

В настоящий момент на территории Калининградской области строительство многоквартирных жилых домов с использованием эскроу-счетов осуществляют 56 компаний. В рамках старых требований продолжают строительство 32 застройщика.

Елена Серая в своем докладе отметила, что в течение 2020 года в регионе осуществлен ввод четырех проблемных объектов долевого строительства - ООО "Мед-Вест", ООО "Регион-Сервис", ООО "Балтийская торговая палата" и ООО "Крылья".

Работа по восстановлению прав обманутых дольщиков продолжается в тесном взаимодействии с пострадавшими гражданами.

<https://gov39.ru/press/225771/>

ТАСС, Москва, 9 декабря 2020

Банк ДОМ.РФ заключил первые две сделки по проектному финансированию ИЖС

По словам председателя правления Банка ДОМ.РФ Артема Федорко, поддержка застройщиков, которые занимаются частным домостроением в рамках комплексного освоения территорий, поможет в развитии рынка ИЖС в целом по стране.

МОСКВА, 9 декабря. /ТАСС/. Банк ДОМ.РФ одобрил две первых сделки по выдаче проектного финансирования на индивидуальное жилищное строительство. Об этом сообщил в среду заместитель гендиректора ДОМ.РФ, председатель правления Банка ДОМ.РФ Артем Федорко на конференции, посвященной итогам года на рынке недвижимости.

"Банком ДОМ.РФ уже принято положительное решение по двум сделкам проектного финансирования для ИЖС", - отметил Федорко. Он добавил, что поддержка застройщиков, которые занимаются частным домостроением в рамках комплексного освоения территорий, поможет в развитии рынка ИЖС в целом по стране.

Также Федорко отметил, что Банк ДОМ.РФ одобрил первые кредиты по запущенной программе ипотечного кредитования на частное домостроение. "На данный момент мы запустили "пилот" такой программы, выделили на эти нужды 300 млн рублей из прибыли компании, что позволит субсидировать более чем на 2 млрд ипотечных кредитов", - прокомментировал он.

Льготную ипотеку на ИЖС Банка ДОМ.РФ можно оформить на строящийся индивидуальный жилой дом, а также на завершённый на первичном рынке от застройщика. Если гражданин строит дом самостоятельно, то у него должны быть юридически оформлены отношения с подрядчиком. Кредит могут получить молодые семьи, в которых возраст одного из заемщиков до 36 лет, при этом родители воспитывают не менее одного ребенка в возрасте не старше 19 лет.

По словам Федорко, сегодня менее 20% всех объектов ИЖС могут быть приобретены в ипотеку. ДОМ.РФ полагает, что к 2021 году эта доля вырастет до 30%, а к 2024 году - до 65%.

В марте Минстрой России разработал проект программы развития индивидуального жилищного строительства, один из аспектов которой направлен на стимулирование ипотечного кредитования в этом сегменте. Основной проблемой в сфере ипотечного кредитования ИЖС является то, что банки не считают возможным использовать земельный участок под частным домом в качестве залога. При этом ипотечное кредитование, по мнению Минстроя, станет существенным стимулом развития частного домостроительства, что, в свою очередь, может способствовать выполнению задачи нацпроекта "Жилье и городская среда" по ежегодному объему ввода жилья на уровне 120 млн кв. м.

<https://tass.ru/nedvizhimost/10209399>

ИА Москва (mskagency.ru), Москва, 10 декабря 2020

Более 250 жилых домов в Подмосковье строится с использованием эскроу-счетов

В Московской области более 250 жилых домов строятся по эскроу-счетам, сообщили в пресс-службе Главгосстройнадзора Подмосковья.

"В настоящее время на территории региона зарегистрировано 238 застройщиков, из которых 77 работают по новым правилам. В строительстве находится 834 многоквартирных дома - по старой схеме достраиваются 582 объекта", - приводятся в сообщении слова начальника Главгосстройнадзора Артура Гарибяна.

Уточняется, что на данный момент по данным Банка России, Московская область занимает второе место в России по количеству заключенных ДДУ с использованием счетов эскроу.

В пресс-службе напомнили, с 1 июля 2019 года в России вступил в силу закон, запрещающий застройщикам привлекать деньги дольщиков напрямую. Девелоперы могут использовать средства граждан, вложенные в приобретение жилья, только после ввода объекта в эксплуатацию, до этого момента деньги хранятся на специальных эскроу-счетах. В связи с этим строительство ведется в основном на банковские кредиты.

<https://www.mskagency.ru/materials/3068557>

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru),
Москва, 9 декабря 2020

"Дом.РФ": объем проектного финансирования в 2020 г составит 2 трлн рублей

Объем проектного финансирования в России в 2020 году составит 2 триллиона рублей, сообщил в ходе итоговой конференции РБК замгендиректора компании "Дом.РФ" и предправления банка "Дом.РФ" Артем Федорко.

По его словам, в настоящее время в России порядка 50% новостроек возводятся с применением счетов эскроу. В следующем году, по прогнозам Федорко, этот показатель достигнет 90%.

"Переход идет стремительно. Банками по итогам (текущего - ред.) года будет одобрено кредитных линий на сумму более 2 триллионов рублей", - сказал он.

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

<https://realty.ria.ru/20201209/dom-rf-1588361462.html>

Сотни российских городов остались без нового жилья

В сотнях малых городов России жилье не возводится вообще, заявил уполномоченный при президенте по защите прав предпринимателей Борис Титов в ходе встречи с представителями строительных компаний. Он указал, что реформа долевого строительства привела к массовому уходу с рынка жилья небольших фирм. Выдержка из выступления омбудсмена есть в распоряжении "Ленты.ру".

Реформа, обеспечившая переход на проектное финансирование строек, спровоцировала рост издержек застройщиков, пояснил Титов. Из-за этого небольшие компании массово покинули рынок, что в свою очередь повлекло за собой его монополизацию. Омбудсмен отметил, что новостройки в настоящее время возводятся лишь в 308 городах страны из более чем тысячи, то есть сотни (около 800) муниципалитетов фактически остались без нового жилья.

Система проектного финансирования заработала только в крупных городах, где застройщики могут рассчитывать на хорошую прибыль, посетовал Титов. В 13 субъектах страны проектное финансирование не выдается вовсе. За год число брендов в строительстве сократилось на 26 процентов, подавляющее большинство из них - это именно небольшие региональные застройщики.

"Жилищный рынок в России перекошен", - заключил Титов. По его мнению, необходимо смягчать требования к застройщикам, претендующим на проектное финансирование. Кроме того, нужно бороться с завышением стоимости подключения к инженерным сетям и "иными административными издержками отрасли", подчеркнул уполномоченный при президенте.

Ранее, в ноябре, экономист Василий Колташов заявил, что рост цен на жилую недвижимость в России, спровоцированный запуском программы льготной ипотеки, можно нивелировать за счет увеличения объемов предложения жилья. Он отметил, что стоимость ипотечных кредитов должна снижаться, несмотря на удорожание квадратных метров.

https://lenta.ru/news/2020/12/07/new_built/

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 7 декабря 2020

"Метриум": в 2020 году массовые новостройки в Москве подорожали на 16%

По предварительным данным, в 2020 году спрос на новое жилье в Москве превысит уровень 2019 на 6%. В уходящем году форс-мажорные события превратились из минусов в плюсы для застройщиков жилья, благодаря эффективной господдержке сектора. Однако восстановившийся спрос спровоцировал резкое сокращение предложения и небывалый рост цен, которые создают риски для развития отрасли в 2021 году, говорится в сообщении компании "Метриум", специалисты которой подвели предварительные итоги 2020 года на рынке новостроек Москвы на совместной пресс-конференции с партнерами из CBRE.

Как отмечается в сообщении, в 2020 году государство поддержало рынок недвижимости в двух направлениях. Во-первых, власти начали субсидировать кредиты для застройщиков, чтобы ставка по ним не превышала ключевую ставку ЦБ. Во-вторых, они поддержали ипотеку, снизив ставки для населения до 6,5% годовых (в дополнение к семейной ипотеке под 4,7%). Снижение ставок до беспрецедентно низкого уровня вызвало бум на рынке жилья.

Однако осенью власти выдвинули не столь однозначные инициативы. Во-первых, представители Минстроя анонсировали запрет строительства новых апартаментов и присвоение жилого статуса ("амнистию") готовым апартаментом. Во-вторых, в конце ноября власти Москвы повысили плату за изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земли (при этом в других российских регионах эта процедура бесплатная).

"Госполитика в строительстве определила развитие рынка недвижимости в 2020 году, - рассказала директор по развитию компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE) Наталья Сазонова. - Меры поддержки властей в начале года задали вектор ускоренного развития летом и осенью. Резко восстановился спрос, снизилось предложение, повысились цены. Но во второй половине года "качели" госполитики наклонились в другую сторону: власти дали понять, что аппетиты застройщиков будут ограничены, и им придется формировать продукт и цены в более трудных условиях, что однозначно повлияет на рынок в 2021 году".

Кроме того, в 2020 году ставки по ипотеке снизились до исторически минимального уровня благодаря субсидиям. Как и в прошлые годы, снижение ставок вызвало взрывной рост спроса на жилье, прежде всего, на новостройки. По подсчетам "Метриум", в III квартале в Москве число договоров долевого участия выросло на 48% относительно аналогичного периода 2019 года, причем осенью спрос достиг пика активности. В Новой Москве количество сделок на рынке новостроек выросло на 16% в том же измерении. Чем ниже ставки по кредитам, тем выше спрос. Учитывая динамику сделок, эксперты "Метриум" прогнозируют, что к концу 2020 года число ДДУ в "старой" Москве превысит 50 тыс., что на 6% больше, чем в 2019 году. В Новой Москве активный спрос скорее всего не компенсирует весеннего провала по числу сделок, и в 2020 году показатель снизится на 13% по сравнению с 2019 годом.

Рост спроса закономерно привел к "вымыванию" квартир с рынка новостроек. Если сейчас в "старой" Москве насчитывается 35,6 тыс. квартир и апартаментов, то в прошлом году в это же время было 42,8 тыс. Таким образом, предложение снизилось на 17%.

"Предложение сокращается не только из-за спроса, но и в связи с переходом на эскроу, - комментирует Наталья Сазонова. - Когда власти утвердили новую модель финансирования застройки, девелоперы начали продавать меньше новых проектов. Теперь государство увеличило плату за изменение ВРИ. В совокупности все эти факторы - высокий спрос, замедление старта новых проектов, запрет на строительство апартаментов и рост платы за ВРИ - приведут к существенному уменьшению предложения в 2021 году, что может ускорить цены".

В 2020 году цены на новостройки росли небывалыми темпами. Причем эксперты "Метриум" отметили это в разных секторах рынка, в том числе в премиальном жилье, апартаментах, хотя ипотечный спрос на них прямо не влияет.

В массовом сегменте новостроек Москвы средняя стоимость квадратного метра с начала года увеличилась на 16% и преодолела в ноябре психологически важный барьер в 200 тыс. рублей. В бизнес-классе "квадрат" подорожал на 14% до 276 тыс. рублей. В премиум-классе квартиры и апартаменты выросли в цене на 6% (до 608 тыс. рублей за кв.м), а в элитном - на 3% до 1 млн рублей за кв.м). Особенно заметно подорожали новостройки в Новой Москве. С начала года стоимость квадратного метра увеличилась на 22% до 156 тыс. рублей.

В 2020 году жилье дорожало по нескольким причинам. Первая - ажиотажный спрос. В марте произошла девальвация рубля, и многие покупатели конвертировали сбережения в жилье. Затем, после двухмесячного снижения числа сделок из-за пандемии (апрель-май), спрос подстегнули субсидии на ипотеку.

Второй фактор повышения цен - рост предложения новостроек, которые продаются через эскроу-счета. Себестоимость таких объектов выросла, что повлияло на конечную цену. По данным "Метриум", в декабре 2020 года в Москве по новой схеме возводится не менее 46% квартир. При этом, по данным Росреестра, 50% сделок заключаются с эскроу.

"Проектное финансирование фактически удержало цены от снижения и стало одной из основных предпосылок для их роста, - комментирует Наталья Сазонова. - Почти все новые проекты, которые выходят на рынок сейчас, стартуют со среднего рыночного уровня цен - демпинг на котловане фактически потерял смысл. А высокий ипотечный спрос ускорил этот процесс. Наконец, на рост цен влияет вымывание предложения - раскупаются наиболее доступные по цене варианты жилья, а остаются самые дорогие, поэтому средний уровень цен возрастает".

По прогнозам "Метриум", динамика рынка в следующем году также будет зависеть от государственной политики в сфере строительства, полагают эксперты "Метриум". Поворотным пунктом станет продление (или не продление) субсидирования ставок по кредитам, которое должно завершиться летом 2021 года. Решение этого вопроса определит динамику спроса, предложения и цен во второй половине 2021 года.

В первой половине 2021 года спрос на новостройки продолжит повышаться. Программа субсидирования ипотеки еще не исчерпала своих возможностей, ведь далеко не все заемщики имели достаточно денег для первого взноса по кредиту в 2020 году, а к началу 2021 года они вполне могут их накопить. Есть и инвестиционные предпосылки. Поскольку большинство россиян считают жилье самым привлекательным активом для вложений, из-за налога на депозиты и ослабления рубля они и дальше будут вкладываться в жилую недвижимость.

На этом фоне цены будут повышаться. Поскольку девелоперы строят на банковские деньги, они теперь не зависят от поступлений средств дольщиков. Соответственно им выгоднее продавать квартиры в конце стройки, а не демпинговать на старте. Помимо этого, стоимость квадратного метра вырастет из-за перехода на эскроу, повышения платы за ВРИ и сокращения предложения.

Предложение вероятно будет сокращаться на фоне медленного выхода новых проектов и "вымывания" имеющихся в продаже квартир и апартаментов, отмечают в "Метриум".

<https://www.irm.ru/news/138747.html>

ТАСС, Москва, 7 декабря 2020

В Якутии открыли около 350 эскроу-счетов на сумму более 1,4 млрд рублей

В данный момент в регионе ведется строительство 11 домов с использованием эскроу-счетов ЯКУТСК, 7 декабря. /ТАСС/. Застройщики в Якутии ведут строительство более 10 многоквартирных домов с использованием эскроу-счетов, заключено почти 350 договоров долевого участия на общую сумму более 1,4 млрд рублей. Об этом сообщили ТАСС в понедельник в пресс-службе регионального Минстроя.

"На сегодняшний день в республике 10 застройщиков ведут строительство 11 объектов с использованием эскроу-счетов, по которым заключено 349 договоров долевого участия на общую сумму более 1,4 млрд рублей. Застройщики строят многоквартирные жилые дома с применением этого механизма на данный момент только в Якутске", - сказали в ведомстве.

Самая востребованная на сегодня программа в Якутии - "Дальневосточная ипотека", которой воспользовались более 3,1 тыс. жителей республики. Общая сумма выданных ипотечных кредитов - 11,9 млрд рублей, также сообщили в ведомстве.

В настоящее время в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) включено 12 многоквартирных домов в Якутии. По всем объектам заключено 544 договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов. По каждому объекту разработана дорожная карта с указанием механизмов и сроков восстановления прав обманутых дольщиков. С начала года завершено строительство и введены в эксплуатацию один проблемный объект в Горном районе и два в Якутске, тем самым восстановлены права 856 дольщиков.

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

<https://tass.ru/nedvizhimost/10185889>

Титов предложил докапитализировать ДОМ.РФ для удешевления кредитов застройщикам

Уполномоченный по защите прав предпринимателей считает, что реформа строительства привела к росту издержек застройщиков и массовому уходу с рынка небольших компаний.

МОСКВА, 7 декабря. /ТАСС/. Уполномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борис Титов считает необходимым докапитализировать финансовый институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ для удешевления кредитов застройщикам. Об этом сообщили ТАСС в пресс-службе бизнес-омбудсмена.

"В числе готовящихся уполномоченным предложений - докапитализация ДОМ.РФ для расширения объема гарантий и смягчения нормативов обязательного резервирования. Это должно привести к снижению средневзвешенной ставки кредитования в 2 раза по сравнению с нынешними 8-10%", - отметили в пресс-службе. Также Титов планирует направить предложения в Банк России с просьбой "ограничить банковские комиссии и обязать банки рассчитывать действительную ставку кредита с их учетом, запретить банкам обязывать заемщика обеспечивать открытие в этом же банке расчетных счетов всех его подрядчиков, ограничить срок согласования банком документации по проекту на оплату поставщикам и подрядчикам".

По его словам, которые приводит пресс-служба, реформа строительства, в ходе которой долевое участие заменено на проектное финансирование, "привела к росту издержек застройщиков, массовому уходу с рынка небольших компаний, и как следствие - к крайней неравномерности развития жилищного рынка и его монополизации".

В пресс-службе сослались на данные рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), по которым новостройки возводятся лишь в 308 крупных городах страны из 1 117. В остальных 809 городах (в которых проживает 24 млн россиян) не строят ничего, в 24 субъектах объемы ввода нового жилья нулевые или символические. "Система проектного финансирования заработала только в крупных городах, где застройщики могут рассчитывать на хорошую прибыль", - подчеркнул Титов.

Он также указал на данные Банка России, в соответствии с которыми 45% кредитов выдано в Москве, 10% - в Московской области, 7,5% - в Санкт-Петербурге. Остальные 37,5% приходятся сразу на 69 регионов, в 13 субъектах проектное финансирование не выдается. "В системе аккредитованы 97 банков, однако на деле проектное финансирование предоставляют лишь 23 из них, а в регионах застройщики, как правило, могут получить кредиты только от первой пятерки крупнейших банков. И цены на жилье, соответственно, растут в крупнейших городах. Заметнее всего - в Москве (+16,5%), Московской области (+16,4%), Санкт-Петербурге (+13,1%)", - отметил бизнес-омбудсмен. Как результат, малые и средние компании в отсутствие финансирования уходят с рынка, сказал Титов. За год "число брендов в строительстве сократилось на 26%, подавляющее большинство из них - это именно небольшие региональные застройщики".

По мнению Титова, правительству стоит "более активно предоставлять застройщикам в регионах гарантии, предоставляющие необходимое обеспечение под кредиты банков". Что касается самого банковского кредитования, то омбудсмен считает необходимым "смягчить критерии кредитоспособности заемщиков, снижая требования по рентабельности проекта и минимальной доле застройщика в инвестициях собственным капиталом".

<https://tass.ru/ekonomika/10184845>

Почти половина жилья в Москве реализуется с использованием проектного финансирования

В Москве 49% жилья строится с использованием проектного финансирования. Об этом на пресс-конференции "Вызовы 2020: как город сохраняет баланс интересов между дольщиками и девелоперами" сообщила председатель комитета Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) Анастасия Пятова.

"С использованием проектного финансирования сегодня действует 245 разрешений на 15,5 млн. кв. м, это 49%. По этим проектам заключено 44 тыс. 131 ДДУ (договоров долевого участия - прим. Агентства "Москва"), это 43%. По проектам по "старой" схеме в настоящее время действует 216 разрешений на строительство на общую площадь 14,4 млн. кв. м и 97 тыс. 257 ДДУ, часть объектов возводится вне схем", - сказала Пятова.

Она добавила, что с июля 2019 года по настоящее время в рамках привлечения денежных средств граждан - участников долевого строительства открыто более 37 тыс. эскроу-счетов.

"Суммарно в банках сейчас находится около 300 млрд руб., которые принесли эскроу-счета", - заключила Пятова.

<https://www.mskagency.ru/materials/3070753>

Глава Фонда дольщиков: риски появления новых проблемных объектов высоки

Проблеме обманутых дольщиков в России уже значительно больше десятка лет, а точное число пострадавших соинвесторов строящегося жилья в стране до сих пор является предметом для дискуссий. В первом интервью на посту гендиректора Фонда защиты прав дольщиков Константин Тимофеев рассказал РИА Недвижимость, в чем главная трудность подсчета людей, неудачно вложившихся в покупку новостройки, сколько новых жилых долгостроев может появиться в РФ в следующем году, каким регионам удалось сделать продвинуться в решении вопроса обманутых дольщиков и когда государство надеется полностью "закрывать" эту проблему.

- Константин Петрович, вы возглавили федеральный Фонд защиты дольщиков в самом конце мая, а уже летом Счетная палата заявила, что точное число обманутых дольщиков в России не известно. Так это на самом деле? Ведь данные Фонда дольщиков и депутата Госдумы Александра Якубовского, который занимается правами пострадавших граждан, действительно сильно расходятся.

- Возможно, вы помните, что еще года три назад региональные органы власти вели реестры пострадавших граждан. Тогда существовали критерии, по которым людей могли включать в подобные списки. Однако с тех пор, как с субъектов федерации на законодательном уровне сняли обязанность вести эти реестры, мы лишились точных данных. Сейчас пострадавшие при строительстве граждане условно делятся на три категории: те, кто покупал по договорам долевого участия (ДДУ), пайщики ЖСК и те, кто покупал по прочим схемам, - покупатели апартаментов, квартир в самостроях и так далее. Всего таких схем насчитывается с десяток.

Вопрос - кого считать обманутыми дольщиками? Поскольку фонд - это юридическое лицо, то мы обязаны ориентироваться на граждан, чьи новостройки находятся в ЕРПО - Едином реестре проблемных объектов. То есть мы "видим", условно говоря, всего полторы категории пострадавших людей: соинвесторов с ДДУ и частично пайщиков ЖСК из числа тех, кто вложился в строительство многоквартирных домов. А Александр Якубовский, будучи депутатом, очевидно, получает обращения и от граждан, попавших в правовую лагуну.

Однако это еще не все проблемы со статистикой. Скажите, если у одного человека 100 ДДУ и его дом оказался долгостроем, то сколько людей пострадало? Очевидно, один. Недавно мы разбирали случай на проспекте Станке Димитрова в Брянске: четыре человека купили 416 квартир, 80% одного дома, во всех документах мы видим четыре сотни проблемных ДДУ, однако, когда мы получим реестр от конкурсного управляющего, по факту будет всего четыре обманутых дольщика.

- И что же делать с такими несовершенными подсчетами?

- Мое мнение: к реестрам обманутых дольщиков от регионов нужно возвращаться хотя бы затем, чтобы у нас не пропадали из поля зрения пострадавшие люди и не появлялись желающие воспользоваться ситуацией и нагреть руки на чужой беде. Должен существовать законодательно определенный орган власти, который будет решать, должен ли человек получить помощь от государства.

Мы со своей стороны готовим сейчас законопроект, позволяющий вести персонифицируемый учет обманутых дольщиков в Единой информационной системе жилищного строительства. Мы предлагаем дать пострадавшим соинвесторам возможность самостоятельно регистрироваться в ЕИЖС. Так будет проще получать от арбитражных управляющих застройщиков-банкротов паспортные данные дольщиков и для выплат, и для перерасчетов по материнскому капиталу. Если мы будем знать фамилию, имя, отчество каждого дольщика, перед которым не исполнил свои обязательства девелопер жилья, то можно будет с чистой совестью заявлять, что мы знаем точное число пострадавших людей.

- Мы хотя бы знаем, сколько всего в России сегодня жилых долгостроев?

- Их 2913, общей площадью 17,2 миллиона квадратных метров, если быть точным. По 1481 дому планируется применить механизм восстановления прав с помощью нашего фонда, а по 1432 объектам вопрос должен быть снят силами регионов.

На конец первой декады декабря наблюдательным советом фонда приняты решения о восстановлении прав 44 тысяч граждан в 522 домах, из них 13 488 граждан (236 объектов) получают денежную компенсацию, а 286 домов, где покупали квартиры 30 490 граждан, будут достроены.

- Чтобы далеко не уходить от темы Счетной палаты. В этом году она критиковала фонд не только за проблемы со статистикой, но и за высокий уровень расходов на собственные нужды, в частности, за то, что уровень зарплат в фонде не подкреплён значимыми результатами работы. Согласны ли вы с этой претензией?

- Буквально неделю назад мы проводили встречу с аудитором Светланой Орловой и депутатами, рассказали о результатах своей работы в этом году и о тех проблемах, с которыми сталкивается фонд в своей работе, в том числе с трудностями законодательного характера. Например, нам нужно ускорить передачу площадок проблемных ЖСК, пайщикам которых мы выплатили компенсацию. Сегодня этот процесс затянут в юридическом плане, так как, выплатив людям деньги, фонд сам просто превращается в рядового члена кооператива без особых прав на получение земли. Коллеги взяли наши просьбы на заметку и обещали оказать содействие. Параллельно мы предоставили Счетной палате полное штатное расписание фонда, показали, какие у нас были функции раньше и какие появились в этом году, например, по передаче земельных участков застройщиков и по контролю за этими земельными участками.

Кроме того, в третьем квартале этого года мы начали вести мониторинг уровня дохода сотрудников, и он показал, что уровень заработных плат в фонде сопоставим с уровнем дохода на аналогичных позициях в строительной отрасли. Также у нас введена система достижения показателей эффективности, и по результатам работы в июле-сентябре те наши сотрудники, которые продемонстрировали неудовлетворительные KPI, получили соответствующую оценку своей деятельности, напрямую повлиявшую на их доход.

Кстати, идея персонифицированного учета пострадавших граждан в ЕИЖС - это тоже наша реакция на замечания со стороны Счетной палаты. Так что, надеюсь, сейчас Фонд дольщиков находится в конструктивном диалоге с аудиторами.

- Удалось ли вам за полгода работы оценить, сколько времени и ресурсов понадобится для решения проблемы обманутых дольщиков в России?
- Нужно понимать, что решение проблем обманутых дольщиков через механизмы фонда идет двумя путями: можно либо достроить дом, либо выплатить компенсацию. В общем, схема работы, с одной стороны, вполне понятная и простая, а с другой - сложно закрыть все проблемные вопросы раньше 2026 года.
- Почему так долго, ведь есть установка разделаться с существующими долгостроями к 2024 году?
- Дело в том, что сейчас в нашей стране 60% новостроек возводится по старым схемам, без обязательных расчетов покупателей с застройщиками через эскроу-счета. Мы ожидаем, что доля таких проектов значимо сократится (до 5%) только через три года. А без окончательного перехода на эскроу риски появления новых проблемных жилых объектов по-прежнему имеются.
- Новость последнего месяца - это планы по объединению Фонда дольщиков и Фонда ЖКХ в рамках реформы институтов развития. Какую синергию способно дать такое решение?
- Как я вам уже говорил, на участках, в настоящее время попавших в Единый реестр проблемных объектов, в потенциале может появиться 17,2 миллиона квадратных метров жилья. Часть его должна быть передана дольщикам. Но в ряде случаев останутся так называемые нераспроданные квадратные метры. Уже сейчас в достраиваемых фондом объектах есть 2666 квартир, свободных от требований участников долевого строительства. Из них 2400 - в жилых комплексах Urban Group в Подмосковье, а еще 266 квартир - в нижегородском ЖК "Новинки Smart City". При этом по части долгостроев уже принято решение о выплате людям денежной компенсации вместо завершения домов или будет принято такое решение в будущем. После перечисления денег соинвесторам мы должны забрать земельные участки, где строились проблемные объекты, себе, и перед нами встанет вопрос - либо застраивать их самостоятельно, либо продавать на торгах, либо ничего не делать, а просто навести там минимальный порядок.
- Конечно, большинство площадок крайне сложные - не зря же они стали долгостроями. Иногда успело измениться региональное законодательство, и на участке больше нельзя вести жилищное строительство. В других случаях дома строились на сельскохозяйственных землях или землях, отведенных под ЛЭП. Есть ситуации, где были нарушены природоохранные зоны или санитарно-защитные зоны аэропортов. В таком случае остается только снести недостроенные жилые объекты, а затем сделать благоустройство и уйти с этой территории навсегда.
- Но мы надеемся, что по значительной доле земли, которую получит Фонд дольщиков, можно "поднять" градостроительный потенциал и использовать его в рамках государственных программ развития жилищного строительства и комплексного развития территорий. Здесь как раз и находится точка пересечения сфер интересов Фонда дольщиков и Фонда ЖКХ, отвечающего за ликвидацию аварийного жилья. Мы можем предложить площадки для комплексного развития территории, где можно построить дома для людей, живущих в ветхих и аварийных зданиях. Для этой же цели можно использовать и нераспроданные квартиры в проектах, которые мы закончим за застройщиками-банкротами. Сама дорожная карта объединения фондов сейчас готовится, и в любом случае мы продолжим выполнять свою задачу по защите прав граждан в сфере долевого строительства.

- Вы говорите сейчас о Фонде дольщиков как о застройщике, но разве публично-правовой компании можно вести инвестиционную деятельность?
- Сейчас мы как раз готовим свой вариант поправок в законодательство, который снимет это ограничение. Тогда ППК сможет строить жилье на землях, которые забирает. Важный нюанс: для подобных проектов мы не будем использовать бюджетные деньги и будем обращаться за банковским финансированием, так что все они должны быть экономически эффективными.
- По словам вице-преьера Марата Хуснуллина, в 2020 году планируется принять решения по проблемам 48 тысяч дольщиков. Что стоит за этой формулировкой?
- Речь идет о гражданах тех объектов, по которым наблюдательным советом фонда приняты решения либо о достройке, либо о выплате компенсаций. Вопрос в том, что мы в фонде очень зависим от юридических решений. Начинать достраивать объекты мы можем, только если принято решение судом о банкротстве первоначального застройщика, арбитражные управляющие подготовили документы по конкурсному производству и составили реестр участников строительства, а набсовет фонда решил принять проблемный объект в наш портфель.
- Так сколько приходится ждать дольщику, по чьей проблеме "принято решение"?
- Деньги мы выплачиваем в течение одного-полутора месяцев, достройка объекта длится, разумеется, дольше. Срок завершения строительства в нашем случае зависит от двух составляющих: правовой, то есть времени, которое необходимо на передачу земли, и физической, то есть периода, требующегося на строительные работы. Предполагается, что дольщики, по чьим домам принято решение о достройке, смогут получить свои квартиры в срок не позднее трех лет со дня передачи прав новому застройщику.
- Как думаете, в 2021 году удастся сдвинуть с мертвой точки большее количество объектов, чем в этом году?
- Мы готовы рассмотреть вопросы хоть по всем дольщикам, у нас нет "узкого горлышка" в виде пропускной способности фонда - лишь бы документы были готовы. В целом нам бы хотелось принять решение в следующем году по 740 долгостроям, то есть по всем проблемным объектам, которые известны на сегодняшний день и по которым регионы просят нашей помощи. Трудность в том, что 15-20% из них еще даже не находятся в процедуре банкротства.
- А пандемия коронавируса увеличивает риски возникновения новых долгостроев?
- Мне кажется, неправильно было бы связывать возможные проблемы с коронавирусом в нашем случае. Да, могут возникнуть трудности с рабочей силой, но они в целом решаемые. Гораздо больше меня беспокоит, что квартиры в России строятся и продаются дольщикам по старой схеме - всего около 52,3 миллиона квадратных метров. И если действовавшее до этого дня законодательство позволило нам получить 3 тысячи проблемных объектов в ЕРПО, то мы не можем расслабиться и не ждать новых жилых долгостроев.
- Есть и другой фактор, который увеличивает риск появления новых проблемных новостроек, - это действующий до 1 января мораторий на включение объектов в проблемные. По сути мы имеем отложенные риски, которые сработают с начала следующего года.
- И сколько новых проблемных объектов может появиться в России в 2021 году?
- Не менее 200 в первой половине года - их просто автоматически зафиксирует система по критерию шестимесячной просрочки передачи квартир дольщикам или по критерию обращения в арбитражный суд.

Только за 11 месяцев этого года мы выдали застройщикам жилья предписаний о нарушении по 24,4 тысячи объектов. А по 6,6 тысячи объектов фонд был вынужден применять блокировки на регистрацию новых договоров долевого участия - до устранения нарушения девелопером. Важно понимать, что это не количество уникальных объектов. Мы регулярно проводим проверки застройщиков и возводимых объектов, поэтому можем выносить предписания по одному адресу несколько раз. Всего такую меру мы применили почти к 2,7 тысячи компаний. В среднем застройщики ликвидируют свои нарушения за 38 дней.

- Означает ли попадание строящегося объекта в реестр проблемных автоматическое банкротство застройщика?

- Практика показывает, что да. Лишь 10% объектов выходят из реестра и находят новых инвесторов.

- Как можно снизить риски появления новых проблемных объектов?

- Реально сдвинуть все с мертвой точки может только скорейший и массовый переход на счета эскроу всех новостроек, строящихся по старым правилам.

Смотрите, если взять по стране в среднем, то с использованием механизмов эскроу возводится 47% объектов. Среди регионов, в которых ведется строительство более 1 миллиона квадратных метров жилья, лидерами по применению механизма эскроу являются Пермский край (62% площадей), Ставропольский край и Воронежская область (по 58% площадей). Наименьшая доля строящихся площадей с применением счетов эскроу - в Рязанской области (28%), Санкт-Петербурге (29%) и Московской области (34%).

- Телеграм-каналы в последнее время пишут о разногласиях Фонда дольщиков с руководством ряда регионов по финансированию объектов - якобы фонд требует регионы вкладываться больше, чем была первоначальная договоренность. От чего вообще зависит уровень софинансирования фонда при решении проблем дольщиков того или иного региона?

- Наш фонд работает по правилам так называемого бюджетного софинансирования, строго в соответствии с законодательством, и никакие "свои" подходы к общению с регионами применять не может. Подчеркну, в решении вопроса обманутых дольщиков фонд - только помощник. По указу президента за проблему пострадавших при строительстве многоквартирного жилья граждан отвечает руководитель субъекта.

Если фонду в одиночку придется заниматься всеми обманутыми дольщиками, то на эти цели нужны огромные финансовые ресурсы. К тому же, кому, как не властям региона, где появились пострадавшие граждане, в первую очередь заботиться о достройке квартир для них или выплате компенсаций?

В августе 2020 года были приняты окончательные правила участия Фонда дольщиков в достройке проблемных объектов, и постановлением правительства утверждена доля соинвестирования для каждого региона. Ниже всего она в Карелии, Чувашии, Адыгее, Калмыкии, Алтайском крае - 1%. Невысока доля вклада для Севастополя, Крыма, Карачаево-Черкессии, Камчатского края, Костромской, Орловской и Кировской областей - по 5%. А вот для субъектов с хорошей бюджетной обеспеченностью, действительно, установлены нормативы с более высокой степенью софинансирования. Например, для Ямало-Ненецкого автономного округа она равна 86%, для Тюменской области - 78%, для Ханты-Мансийского автономного округа - 70%, для Ленинградской области - 51%, для Татарстана - 42%.

Кстати, вот это правило софинансирования часто становится препятствием для принятия решения по конкретным проблемным объектам в регионах. Бывает так: долгострой уже готов к рассмотрению на набсовете фонда, а мы не видим денег от субъекта, и тогда мы не имеем право брать его на достройку или выплату компенсаций.

- Правда ли, что у фонда есть рейтинг регионов, где оценивается их вовлеченность в их решение проблем дольщиков?

- Да, у нас есть несколько критериев оценки регионов. Первый из них - это готовность дорожных карт по проблемным объектам, причем в них должны быть определены не только сроки устранения долгостроя, но и описаны этапность и конкретные мероприятия. Активнее всего по дорожным картам сегодня работают Башкортостан, Новосибирская область и Приморский край. А вот в антилидерах Санкт-Петербург, Омская область, Карелия и Красноярский край. Всего сегодня по стране должным образом не оформлены дорожные карты по 261 жилому долгострою: они либо совсем не размещены, либо в них не указаны сроки устранения проблемы.

Еще один критерий - это оценка, кто из субъектов хорошо работает собственно по решению проблем граждан, то есть активно готовит документы, подтверждает софинансирование и так далее. Тут хотелось бы положительно отметить республики Башкортостан и Татарстан, Саратовскую, Омскую и Ульяновскую области. Низкую включенность в работу пока демонстрируют

Московская, Ленинградская и Новгородская области, Красноярский и Хабаровский края. Наконец, мы обязательно смотрим на то, как регионы реагируют на наш мониторинг объектов, которые могут попасть в список проблемных. Мы регулярно присылаем им нашу выгрузку застройщиков в предбанкротном состоянии. По данным фонда, в лидерах по приросту потенциально проблемных объектов находятся Московская и Ленинградская области, а также Краснодарский край. В Подмосковье прирост составил 25%, в Ленинградской области - 42%, в Краснодарском крае - 39%. В Подмосковье же наблюдается и наибольшая динамика по количеству потенциально проблемных застройщиков - 50 компаний. Беспокоит этот показатель и в Башкортостане - плюс 21 девелопер, и в Красноярском крае - плюс 20 девелоперов. В Коми, Воронежской и Орловской областях власти, напротив, смогли в этом году снизить количество потенциально проблемных объектов.

Мне кажется, наш мониторинг - это довольно эффективная мера предупреждения проблемных ситуаций для субъектов с активными руководителями. Недавно я был в командировке в Татарстане и разобрал на месте с президентом республики три объекта с высоким риском банкротства. Буквально при мне Рустам Минниханов дал поручения прокурору и мэру Казани поставить проекты на контроль.

- Сколько проблемных объектов из тех, что попадают под механизмы федерального Фонда дольщиков, с вашей точки зрения, можно будет достроить, а по скольким придется выплачивать компенсации?

- Пока мы можем только прогнозировать. Примерно 35%, думаю, в итоге пойдет на выплату компенсации и 65% - на завершение строительства.

В целом нами уже приняты решения, предусматривающие выделение средств из бюджета фонда примерно на 70-75 миллиардов рублей. За 11 месяцев 2020 года на решение проблем дольщиков фонд направил порядка 36 миллиардов рублей, в том числе на выплаты возмещения - около 22 миллиардов рублей, а до конца года на эти же цели будет направлено еще примерно 3 миллиарда рублей, ориентировочно в равных долях на стройку и на выплаты.

В 2021 году фонд планирует принять решения о восстановлении прав дольщиков на сумму более 125 миллиардов рублей, из которых более 90% будет в последующем направлено на строительство объектов. При этом кассовое освоение мы прогнозируем примерно на уровне 60 миллиардов рублей.

- Хватит ли вам денег на проблемы всех дольщиков?

- Есть договоренность с Минстроем: как только мы поймем, что на каком-то этапе нам не хватает денег, мы сможем вынести вопрос о дополнительном финансировании.

- Многие застройщики сейчас жалуются, что им не хватает рабочих на стройках в связи с пандемией коронавируса. Вы успели почувствовать эту проблему на объектах, за достройку которых уже официально взялся Фонд дольщиков?

- Мы сейчас занимаемся объектами Urban Group, ЖК "Восточный" и ЖК "Новинки Smart City". Проблемы мы ощутили прежде всего со стройками Urban Group, поскольку это самый большой наш объем - 1,3 миллиона квадратных метров. Не могу отрицать, по нам, как и по многим коммерческим игрокам рынка, ударило ужесточение въезда для рабочих-мигрантов. Приходится обходиться той рабочей силой, что была задействована на площадках до введения ограничений. Сейчас там работает 2,2 тысячи человек, а хотелось бы видеть гораздо больше.

- Кстати, дольщики Urban Group много жалуются на работу подрядчиков, занятых на стройплощадках. А вы ими довольны?

- Там два генеральных подрядчика - Crocus Group, который работает на ЖК "Видный Город", "Митино О2", "Опалиха ОЗ" и "Лесобережный", а также "Политехстрой", достраивающий "Лайково". Скажу честно, я человек, всегда чем-то недовольный, так что и здесь у меня есть свои замечания. У фонда есть претензии и по количеству людей на стройках, и по темпам работ. Более того, мы готовы оплатить нашим подрядчикам до конца года работы на сумму 6 миллиардов рублей, но понимаем, что в лучшем случае выполнение будет на 2,5 миллиарда.

- Генподрядчики как-то объясняют, почему все движется так медленно? Ведь тот же "Политехстрой" - это родственная структура "Дом.РФ", они должны понимать, насколько важными объектами занимаются.

- Нет, "Политехстрой" сейчас принадлежит двум физическим лицам, недавно "Дом.РФ" продал компанию.

- Если генподрядчики работают плохо, то, может быть, нужно задуматься об их смене?

- Мы всегда держим в голове эту возможность. Но любая смена генподрядчика - это объективно шесть месяцев простоя на площадке.

- А что же делать с претензиями дольщиков по плохому качеству строительства, в частности, по протекающей крыше и отвалившейся штукатурке в ЖК "Опалиха ОЗ", подтопленным подвалам и плесени в "Митино О2"?

- Наверное, на стройке не всегда получается все, как изначально планировалось по проекту. Конечно, мы обращаем внимание на плесень и подтопления на объекте и фиксируем эти факты, чтобы подрядчик устранил нарушения. Но в любом случае, пока федеральный фонд отвечает за завершение объекта, все недостатки будут устранены в гарантийный период времени. Дольщикам нужно набраться терпения, мы со стройплощадки никуда не сбежим.

- В ноябре "Коммерсант" написал, что конкурсный управляющий структур Urban Group Светлана Аглинишкене вынуждена обратиться в Арбитражный суд Московской области для утверждения условий и сроков продажи незалогового имущества компаний-банкротов, потому что основной кредитор компаний - Фонд дольщиков - не участвует в собраниях кредиторов по реализации незалоговых активов. В чем причина конфликта?

- Что касается неявки на собрания кредиторов, мы не были уведомлены о них должным образом. При этом в целом не только мы, но и другие кредиторы Urban Group отказывали конкурсному управляющему в утверждении правил продажи имущества из-за их непрозрачности. Нам кажется, что с помощью СМИ Аглинишкене пытается привлечь к ситуации дополнительное внимание, чтобы продавать так, как она хочет, а не так, как было бы в интересах кредиторов.

- Подождите, но ведь Аглинишкене успешно смогла реализовать 24 участка ООО "Хайгейт"?

- Да, но мы, основные кредиторы Urban Group, вложившие в долгострой компании 40 миллиардов живых денег, не увидели ни копейки от этой сделки: все средства ушли якобы на расходы Аглинишкене на конкурсное производство. Более того, когда саморегулируемая организация "Северная столица", в которой Аглинишкене состояла, провела проверку ее деятельности, то по результатам проверки конкурсного управляющего Urban Group исключили из СПО. Сейчас она нашла себе другое СПО - МСОПАУ (Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих). Скорее всего, менее требовательное. Поэтому мы рассматриваем вопрос о лишении этого арбитражного управляющего аккредитации. Мы не видим прозрачности в документации, которую предоставляем нам Аглинишкене.

- И что это будет означать для объектов Urban Group?

- Для достраиваемых домов это не значит ничего. Площадки находятся у нас. Это касается других активов структур девелопера, которые должны были быть проданы, а деньги от их реализации вернуться нам и Московской области как основным санаторам застройщика. После лишения арбитражного управляющего аккредитации фонд будет иметь право обратиться в суд с просьбой отстранить Аглинишкене от конкурсного производства и назначить другого управляющего, который сможет выстроить свою работу более профессионально и понятно. Мы бы хотели, конечно, чтобы активы Urban Group продавались в нормальном порядке. Также мы заинтересованы в том, чтобы активы взыскивались, а незаконные кредиторы удалялись из общего списка. Наконец, нам бы очень хотелось, чтобы арбитражный управляющий наконец начал поиск активов за рубежом - подобные примеры, даже на Кипре, уже есть с другими компаниями-банкротами.

- Вы сейчас много взаимодействуете с арбитражными управляющими. Как вы оцениваете их компетенции при банкротстве застройщиков?

- К сожалению, тут сложно кого-то похвалить. В рамках банкротств застройщиков мы не видели сильных арбитражных управляющих - на сегодняшний день нет ни одного кейса, когда бы у них получилось вывести из банкротства девелопера и оздоровить проблемные проекты. Получается такая искусственная надстройка, чья функция в нынешней системе - добыть всю документацию по новостройке-долгострою, ввести определенные данные в нашу информационную систему и сформировать реестр участников долевого строительства.

Если у застройщика-банкрота сохранились еще какие-то активы, кроме площадки с недостроенными домами, арбитражный управляющий еще что-то предпринимает, пытается их продать в расчете на свою комиссию. А если активов нет, то надежда на их профессиональный вклад в решение проблем дольщиков невелика. Не зря же в свое время Агентство по страхованию вкладов приняло решение убрать это промежуточное звено и самостоятельно выполнять функции арбитражного управляющего при банкротстве коммерческих банков.

Мы сейчас активно работаем над повышением компетенций арбитражных управляющих и даже создали так называемый институт их аккредитации. Теперь, чтобы работать по проблемным застройщикам жилья, нужно будет получить официальное подтверждение своих знаний.

- И сколько арбитражных управляющих уже аккредитовано?

- Около 200.

- Этого достаточно для всей России?

- Нет, требуется еще минимум столько же. Поэтому мы запускаем специальную образовательную программу для обучения арбитражных управляющих. Более того, с февраля 2021 года вступят в силу новые требования федерального законодательства, согласно которым арбитражный управляющий будет обязан пройти специализированное обучение.

Беседовала Ольга НАБАТНИКОВА

<https://realty.ria.ru/20201216/timofeev-1589344662.html>

БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 9 декабря 2020

Рост счетов эскроу в Тамбовской области в октябре составил 30%

За 10 месяцев тамбовчане открыли 728 эскроу-счетов. Об этом сообщили в тамбовском отделении Банка России. При этом только за октябрь жители региона разместили средства на 220 таких счетах на сумму свыше 240 млн рублей.

По состоянию на 1 октября между застройщиками и банками региона заключено 4 кредитных договора на сумму около 780 млн рублей, раскрыто 186 эскроу счетов на сумму 178 млн рублей. Из них с 56 счетов деньги были перечислены застройщикам в октябре - это значит, что 56 дольщиков получили ключи от своих квартир.

"Активная государственная поддержка жилищного строительства, применяемые Банком России меры, смягчение денежно-кредитной политики дают дополнительные возможности для приобретения новостроек и жилья на этапе строительства. Использование счетов эскроу позволяет жителям региона приобретать недвижимость без рисков", - комментирует управляющий Отделением Тамбов ГУ Банка России по ЦФО Михаил Носенков.

Напомним, что механизм эскроу-счетов призван защитить права дольщиков. Застройщик получает деньги только после подписания акта о введении дома в эксплуатацию.

Источник: Администрация района

<https://petrovskoe.bezformata.com/listnews/schetov-eskrou-v-tambovskoy-oblasti/89517116/>

Сбербанк объяснил, почему в России дорожает жилье

МОСКВА, 23 дек - ПРАЙМ. Основным драйвером роста цен на жилье в России в настоящее время является сокращение предложения на рынке, дополнительными факторами выступают введенная в прошлом году система эскроу-счетов и льготная ипотека под 6,5%, рассказал в интервью РИА Новости зампред правления Сбербанка Кирилл Царев.

МВД рассказало, из каких отраслей ушли мигранты

"Важно отметить элемент, который действительно влияет на стоимость жилья. Во-первых, рост цен начался до появления льготной ипотеки. Во-вторых, драйвером роста больше является соотношения количества спроса и предложения. Мы видим, что предложение сокращается, а на сокращении предложения происходит рост цены", - сказал он, комментируя вопрос о росте цен на жилье в России.

В то же время Царев отмечает, что по целому ряду параметров в России цены все еще ниже уровней 2018 года. "Тут надо учитывать инфляцию и введение системы эскроу-счетов. Поэтому смотреть от нижней точки цены не совсем корректно. От нижней точки рост существенный, но он начался до льготной ипотеки, примерно, во время введения эскроу", - поясняет зампред правления Сбербанка.

Наконец, влияние на рост цен оказала и введенная в 2020 году льготная ипотека под 6,5%, говорит топ-менеджер, однако добавляя, что это не основной фактор. Царев указывает, что льготная ипотека помогла "раскачать" первичный рынок и дала возможность застройщикам продолжить работу в сложный период. Ее отмена отразится на рынке: хотя цена на жилье не снизится, его доступность станет меньше.

"Я думаю, нужно предпринимать усилия для увеличения объемов строительства. Именно наличие большого объема предложений на рынке жилья - баланс спроса и предложения прежде всего будет способствовать стабилизации цен", - уверен зампред правления Сбербанка.

По его прогнозу, отношение ипотеки к ВВП в России по итогам года вырастет примерно до уровня менее 9%. "В развитых странах он далеко за 20-30%, это несоизмеримо. Потому уровень проникновения ипотеки в России существенно ниже, чем в других странах. Это говорит о том, что ее можно и нужно дальше развивать. Мы считаем, что по мере того, как ставки снижались и будут снижаться, спрос населения на ипотеку будет только расти", - заключил Царев.

Полный текст интервью читайте на сайте агентства РИА Новости (медиагруппа МИА "Россия сегодня") ria.ru в 10.00 мск.

<https://1prime.ru/business/20201223/832657621.html>

В Волгоградской области растет количество жилищных проектов с использованием счетов эскроу

Уже 18 многоквартирных домов возведены на территории волгоградского региона по системе проектного финансирования. Новый механизм, внедренный в рамках проекта "Ипотека" нацпроекта "Жилье и городская среда", позволяет значительно снизить риски для покупателей - в случае расторжения договора долевого участия средства возвращаются дольщику или (если он брал кредит) - в кредитную организацию.

По информации комитета строительства Волгоградской области, общая площадь возведенных по системе проектного финансирования домов составляет порядка 35 тысяч квадратных метров. Планируется, что до конца года будут в полном объеме построены еще шесть многоквартирных домов суммарной площадью 10 тысяч квадратных метров.

Всего к настоящему моменту к строительству "квадратных метров" по счетам эскроу уже подключились десять крупных застройщиков региона: ООО "СЗ "Пересвет-Юг Профсоюзная", ООО "СЗ Синара-Девелопмент", ООО "СЗ Астрон", ООО "АН Родниковая долина", ООО "Домостроительная компания", ООО "Рент-Сервис", ООО "СЗ ПриволжТрансСтрой", ООО "СЗ ТМ-Строй", ООО "СЗ "СтройСервис" и ООО "СЗ СервисРиэлтСтрой".

Комплекс задач по защите прав участников долевого строительства губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров держит на особом контроле. За последние шесть лет в регионе решены вопросы 80 проблемных многоквартирных домов, восстановлены права более 6,9 тысячи семей дольщиков. Кроме того, в регионе на законодательном уровне определены меры поддержки компаний, которые берутся завершить проблемные объекты: застройщики получают землю в аренду без торгов, а также субсидии на присоединение к инженерным сетям.

В целом в 2020 году несмотря на ограничения, вызванные распространением новой коронавирусной инфекции, в Волгоградской области уже сдали в эксплуатацию 616 тысяч квадратных метров жилья, что на 15% выше показателей 2019 года.

Ирина Райер

В Волгоградской области растет количество жилищных проектов с использованием счетов эскроу

<https://www.volgograd.ru/news/319475/>

Титов предложил усовершенствовать систему проектного финансирования строительства жилья

В частности, уполномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей указал на необходимость снизить в низкодоходных регионах ставки кредитования застройщиков МОСКВА, 21 декабря. /ТАСС/. Уполномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борис Титов предложил усовершенствовать программу проектного финансирования многоквартирного жилья, в частности, снизить в низкодоходных регионах ставки кредитования застройщиков. Об этом сообщили в понедельник ТАСС в пресс-службе бизнес-омбудсмена.

Свои предложения Титов направил вице-премьеру Марату Хуснуллину, главе Банка России Эльвире Набиуллиной, главе Сбербанка Герману Грефу и гендиректору ДОМ.РФ Виталию Мутко.

"Титов, в частности, предложил Эльвире Набиуллиной проработать снижение в низкодоходных регионах как ставки кредитования застройщиков, так и требования к их кредитоспособности: критерий рентабельности проекта понизить с 25% до 15%, критерий доли участия застройщика собственным капиталом - с 15% до 10% от инвестиционной стоимости проекта. Помимо этого - расширить объем предоставляемых банковской системе гарантий, в том числе посредством докапитализации ДОМ.РФ, для смягчения нормативов по обязательному резервированию и повышения доступности проектного финансирования", - сказали в пресс-службе.

Титов аргументировал свои предложения тем, что новая форма финансирования "не везде работает эффективно, а иногда именно банки становятся главным фактором, тормозящим развитие отрасли". В первую очередь, по его словам, это касается регионов, в которых средняя доходность проектов жилищного строительства не превышает 3-5% при общероссийском среднем показателе 8%. С учетом стоимости земельного участка, а также процентов по проектному финансированию "показатель рентабельности в отдельных регионах стремится к нулевому, что вынуждает малые и средние компании (из числа застройщиков) уходить с рынка".

Также уполномоченный указал на проблемы в особенностях работы коммерческих банков. К примеру, сроки рассмотрения заявок застройщиков, по его данным, растягиваются от двух до восьми месяцев, а плата за одни и те же услуги по рассмотрению пакета документации в разных банках сильно различается, как и методика расчета оплаты таких услуг.

"Кроме того, некоторые банки полагают, что каждый новый проект застройщика по проектному финансированию продлевает его предыдущие обязательства, превращая совокупность проектов в бесконечную цепочку обязательств перед банком. Ввиду этого застройщик не имеет возможности распорядиться прибылью и не имеет возможности получения иных кредитов", - отметил Титов, слова которого приводит пресс-служба. Он добавил, что отдельные банки прекращают финансирование объектов на время, пока согласовываются изменения проектной документации, ссылаясь на изменение финансовых показателей строительства. При этом сроки согласования финансирования измененной документации "сопоставимы со сроками рассмотрения новой заявки на финансирование проекта". Также некоторые банки "необоснованно придерживают денежные средства на эскроу-счетах месяц и более уже после того, как застройщик предоставляет разрешение на ввод объектов в эксплуатацию", добавил Титов.

Снижение издержек застройщиков

Уполномоченный предложил несколько мер, которые позволят, по его мнению, снизить издержки застройщиков. В их числе "разработка единой формы заявления и единого (типового) комплекта документации на предоставление проектного финансирования", "предоставление застройщику возможности одновременной подачи заявок в несколько уполномоченных банков". Также он выступает за ограничение банковских комиссий и разовых платежей за услуги по предоставлению кредитов застройщикам - платежи за подписание договора на кредитную линию, комиссия за выдачу кредита, конвертация бридж-кредита в проектное финансирование и тому подобное. Титов предлагает вести расчет действительной ставки кредита с учетом комиссий, а также нормировать срок согласования банком документации по проекту на оплату поставщикам и подрядчикам.

В числе других мер - "разграничение взаимоотношений между банком и застройщиком в рамках проектного финансирования по каждому строительному объекту", "установление предельного срока на раскрытие эскроу-счетов в пять дней с момента предоставления застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обязательная гражданская ответственность банка за несоблюдение этого срока", "сокращение сроков на согласование банками таких изменений, как перепланировка квартир, офисов - до двух недель, в иных случаях - до 20 дней", "обязательное продолжение финансирования проекта на прежних условиях на все время согласования изменения проектной документации".

Титов отметил, что для большинства регионов актуальна проблема, связанная с необходимостью подтверждения банку затрат застройщика в размере 15% от общей стоимости проекта. По его словам, в Москве и иных городах, где стоимость земли высока, выполнить эти требования значительно проще: 15% может составить стоимость земельного участка.

"Однако в провинциальных городах стоимость земли зачастую не превышает 5%, остальные 10% необходимо "закрыть" именно выполненными работами, причем в короткие сроки - в течение трех месяцев. Между тем, при строительстве 500-квартирного дома затраты в 10% сопоставимы со стоимостью пятиэтажного многоквартирного дома, который необходимо возвести в течение трех месяцев", - пояснил он. Возможным решением проблемы Титов видит "альтернативное право застройщика до момента подписания кредитной документации внести на счет банка собственные денежные средства, а после подписания - получить кредит, не дожидаясь, пока будет реализовано 10% проекта", уточнили в пресс-службе бизнес-омбудсмена.

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

<https://tass.ru/nedvizhimost/10307047>

Сергей Лукин оценил новые инструменты развития жилстроительства в Воронеже

Автор: Волощенко Анастасия

Сенатор РФ от Воронежской области Сергей Лукин положительно оценил появление первого арендного дома в облцентре. Парламентарий участвовал в открытии пилотного проекта льготной аренды ДОМ.РФ.

Сергей Лукин подчеркнул, что выход государства на арендный рынок, который практически полностью контролируют частные владельцы квартир, будет способствовать выполнению показателей нацпроекта "Жилье и городская среда". По его мнению, пилотный проект в Воронеже - пример поиска новых форм доступного арендного жилья для семей, доходы которых не позволяют приобрести квартиру с помощью ипотеки или снять по рыночным ценам.

Сенатор напомнил, что полутора годами ранее президент Владимир Путин дал правительству поручение разработать механизмы обеспечения семей с невысокими доходами жильем на условиях его сохранения в публичной собственности. Осенью 2019 года институт развития ДОМ.РФ выкупил в воронежском ЖК "Современник" 165 квартир и 40 машиномест в подземном паркинге. Около четверти этих квартир планируется сдавать на специальных условиях в рамках пилотной программы льготного арендного жилья госкомпании. Категории граждан, имеющих право на льготы, определит облправительство, а субсидирование арендной ставки будет осуществляться регионом совместно с Фондом ДОМ.РФ.

- Наш первый региональный проект соответствует высоким стандартам, единым для всего арендного жилья компании. Именно на базе этого проекта мы решили опробовать новый механизм улучшения жилищных условий россиян - льготную аренду. Пока на эту пилотную программу Фондом ДОМ.РФ выделено 100 млн рублей до 2023 года, - заявила директор подразделения "Арендное жилье" ДОМ.РФ Вероника Янушкевич.

Гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко уверен, что соглашения о сотрудничестве в сфере реализации строительных проектов, в том числе арендного жилья, подписанные 18 декабря между администрацией Воронежской области и ДОМ.РФ, будут способствовать улучшению жилищных условий жителей региона и увеличению объемов жилищного строительства. Заместитель гендиректора ДОМ.РФ Денис Филиппов сообщил, что ДОМ.РФ, как институт развития, рассматривает новые подходы, реализуя через аукционы земельные участки "за долю" в проекте. В этом случае площадка передается застройщику в аренду, а застройщик рассчитывается за нее будущим жильем. Это позволит влиять на себестоимость строительства и применять стандарт жилищного строительства, разработанный институтом развития.

Также ДОМ.РФ готовится предложить региональным девелоперам новый механизм финансирования - инфраструктурные облигации. Воронежская область может быть включена в число пилотных регионов по его применению.

Положительно оценивая новые инструменты стимулирования жилищного строительства и подчеркивая важность их скорейшего внедрения, Сергей Лукин обозначил одну из основных проблем, препятствующих увеличению объемов возводимого жилья, необходимого для реализации национального проекта "Жилье и городская среда".

- Ключевым вопросом, тормозящим наращивание объемов жилищного строительства, является проблема обеспечения земельных участков, предназначенных под застройку, инженерной инфраструктурой. Однако естественные монополии не высказывают должной заинтересованности в опережающем развитии инфраструктуры, их инвестиционные программы зачастую не учитывают планы по строительству жилья, реализуемые в регионах. Необходимо синхронизировать инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций с планами территориального развития субъектов РФ. В настоящее время Правительством РФ по данному вопросу ведутся переговоры с ПАО "Газпром" и ПАО "Россети", об этом проинформировал вице-премьер Марат Хуснуллин, отвечая на мой вопрос на площадке Совета Федерации, - подчеркнул Сергей Лукин.

Сенатор добавил, что проблема усугубляется тем, что в рамках действующего законодательства проектное финансирование строительства жилья, возводимого с использованием эскроу счетов, не распространяется на магистральные сети и ограничивается участком застройки. Собственными средствами в столь значительных объемах застройщики в настоящее время не располагают, а банковское кредитование вне проектного финансирования осуществляется под гораздо более высокий процент.

По мнению сенатора, механизм проектного финансирования необходимо применять не только при строительстве жилых домов, но и для создания необходимой инженерной инфраструктуры, включая магистральные сети. В том числе нужно предусмотреть возможность проектного финансирования или целевого кредитования банками ресурсоснабжающих организаций, с использованием механизмов господдержки в части субсидирования процентной ставки либо прямого финансирования.

- Решение данного вопроса имеет исключительную важность для развития жилищного строительства и позволит не только строить больше и быстрее, но и сдерживать рост рыночной стоимости квадратного метра, а значит - повысить доступность жилья, - подчеркнул Сергей Лукин.

<https://riavrn.ru/news/sergej-lukin-ocenil-novye-instrumenty-razvitiya-zhilstroitelstva-v-voronezhe/>

В Башкирии количество счетов эскроу и средств на них выросло на 20%

На 1 ноября 2020 года объем средств, размещенных на счетах эскроу участников долевого строительства, в Башкирии достиг 9,8 млрд руб. Прирост за месяц составил 21%. Количество счетов эскроу увеличилось на 20% - до 4,2 тыс. Из них 620 счетов уже "раскрыты", строительные организации республики получили от участников долевого строительства 1,4 млрд руб., сообщили в Нацбанке РБ.

На 1 ноября в регионе насчитывалось 46 действующих кредитных договоров между застройщиками и банками. Общий лимит по ним достиг 25,5 млрд руб.

"Основным драйвером прироста объемов средств на счетах эскроу остается программа льготной ипотеки под 6,5% годовых. В октябре дополнительным стимулом стало ожидание завершения действия программы. Первоначально она была рассчитана на срок до 1 ноября 2020 года, и многие граждане старались успеть ей воспользоваться, - прокомментировал заместитель управляющего Нацбанком Башкирии Сергей Коровин.

В ПФО на 1 ноября было открыто 58,3 тыс. счетов эскроу (+18% за месяц) на 141 млрд руб. (+19%). Средняя процентная ставка по кредитам застройщикам в ПФО составила 2,7%, снизившись с 3% месяцем ранее.

В России на 1 ноября насчитывалось 261,5 тыс. счетов эскроу с суммой размещенных средств 915 млрд руб.

<https://www.bashinform.ru/news/1536923-v-bashkirii-kolichestvo-schetov-eskrou-i-sredstv-na-nikh-vyroslo-na-20/>

ТАСС, Москва, 28 декабря 2020

Сенатор заявил, что система с эскроу-счетами исключила обманутых дольщиков как явление

По словам Аркадия Чернецкого, при работе с ней не зафиксировано ни одного подобного случая ЕКАТЕРИНБУРГ, 28 декабря. /ТАСС/. Введение системы с эскроу-счетами в России позволило ликвидировать такое явление, как обманутые дольщики. При работе с ней не зафиксировано ни одного подобного случая, сообщил первый зампреда комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий на пресс-конференции в Уральском региональном информационном центре ТАСС в понедельник.

"Вы знаете, что в прошлом году были приняты все принципиальные решения по переходу на проектное финансирование, по переходу на так называемые эскроу-счета. Если очень коротко давать оценку проделанной работе, можно сказать, что ни одного нового случая появления обманутых дольщиков в случае, когда строительство ведется через проектное финансирование и эскроу-счета, у нас не было. То есть, как мы и предполагали, система в состоянии полностью исключить такое явление, как обманутые дольщики", - сказал сенатор.

Он добавил, что число строительных площадок, где используется старая система - долевого строительства, сокращается.

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

<https://tass.ru/ural-news/10369539>

Объем средств на счетах эскроу в России превысил 1 триллион рублей

МОСКВА, 30 дек - РИА Новости. Объем средств на счетах эскроу за ноябрь вырос на 19% и по состоянию на 1 декабря превысил 1 триллион рублей, сообщил Банк России.

"Общий объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, на 1 декабря 2020 года превысил 1,01 триллиона рублей, а 78,4 миллиарда рублей по завершенным проектам строительства уже перечислены застройщикам или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов", - говорится в сообщении.

Ранее регулятор сообщал, что на этих счетах на начало ноября был 851 миллиард рублей.

При этом общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составляет почти 2,17 триллиона рублей, уточняет ЦБ.

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

<https://realty.ria.ru/20201230/trillion-1591544806.html>

Общественное телевидение России, Москва, 4 декабря 2020

В Госдуме продумывают меры помощи обманутым дольщикам

Автор: Маганов Валерий (Iana1501 / Фотобанк Лори)

В комитете Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям разрабатывают меры по выплате компенсаций обманутым дольщикам - владельцам апартаментов в недостроенном доме. Об этом NEWS.ru рассказал глава комитета Николай Николаев.

Чтобы решить проблему обманутых дольщиков, в ближайшие три года из бюджета выделят почти 50 млрд рублей. Однако эти средства пойдут на обеспечение жильем или компенсацией тех, кто приобрел жилые помещения. В случае приобретения апартаментов или нежилых помещений ни о какой компенсации речи не идет.

"На сегодняшний день они становятся последними в очередь по результатам банкротства и просто теряют какую-либо надежду. На мой взгляд, если мы беремся достраивать объект, они должны получить те помещения, за которые заплатили. Это такое же право собственности, это такие же физические лица", - заявил парламентарий.

По его словам, сейчас все апартаменты, продающиеся в новых объектах, должны покупаться через эскроу-счета и реализовываться так же, как и квартиры. Однако уже выкупившим нежилые помещения обманутым дольщикам нужна помощь, подчеркнул Николаев. Эту проблему необходимо окончательно решить за три года, согласно постановлению президента.

Накануне ОТР сообщало, что в Волгограде около сотни человек вышли на городскую магистраль, чтобы привлечь внимание к своим проблемам. Люди не могут получить квартиры с 2014 года. За шесть лет не удалось урегулировать даже юридические вопросы. До сих пор в судах идут тяжбы. Квартиры находятся в залоге у банка, который еще в 2014 году выдал кредит проблемному застройщику.

<https://otr-online.ru/news/v-gosdume-produmyvayut-mery-pomoshchi-obmanutym-dolshchikam-168725.html>

Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов

Авторы: Корчанов Сергей, Медведева Анастасия

Новосибирские застройщики стали брать больше кредитов

В 2020 году они взяли кредитов на 12 миллиардов рублей

В 2020 году застройщики Новосибирска взяли кредитов на 12 миллиардов рублей. Об этом сообщает пресс-служба Сибирского ГУ Банка России.

По подсчетам аналитиков, в 2020 году застройщики стали кредитоваться в два раза больше - по сравнению с 2019 годом объемы кредитования по направлению "Строительство зданий и сооружений" выросли. За девять месяцев 2020 года сумма кредитов на эти цели составила 12 миллиардов рублей. По данным на 1 октября, кредитный портфель строительных компаний с начала года также вырос - на 38%, и составил 19 миллиардов рублей.

Такие тенденции наблюдаются из-за перехода на проектное финансирование строительной сферы. В Новосибирске на сегодняшний день больше 40% площадей многоквартирного жилья строят по счетам эскроу. Год назад эта доля не превышала 12%. Об этом сообщил начальник Сибирского ГУ Банка России Николай Морев.

Лимиты кредитных договоров, которые застройщики заключают с банками, с начала действия проектного финансирования превысили 41 миллиард рублей. Текущая задолженность по направлению "Строительство зданий и сооружений" значительно меньше - около 19 миллиардов рублей. Это связано с тем, что банки предоставляют средства постепенно, по мере строительства домов. Аналитики уверены: фактором роста новостроек может быть программа льготной ипотеки.

https://www.nsktv.ru/news/city/novosibirskie_zastroyshchiki_stali_brat_bolshe_kreditov/

В Новосибирске увеличились объемы строительства жилья

Автор: Медведева Анастасия

В сравнении с 2019 годом, в регионе стали строить на 20% больше объектов

В Новосибирской области начали строить больше жилья. В 2020 году его объемы увеличились на 20%. Об этом сообщили в пресс-службе правительства региона.

Данные привели за январь - ноябрь 2020 года. Всего за эти месяцы ввели в эксплуатацию больше 1,5 миллионов квадратных метров жилья, что составляет 122,6% к аналогичному периоду прошлого года. Также в регионе готовят к вводу в эксплуатацию новые объекты социальной инфраструктуры. Таких объектов сейчас - 69. Из них - пять школ, 19 детских садов, три спортивных комплекса, три дома культуры и 39 объектов здравоохранения. 62 объекта возводят в рамках национальных проектов.

В 2020 году ввели в эксплуатацию региональный центр волейбола и перинатальный центр Новосибирской области, продолжается строительство многофункциональной ледовой арены. Также власти контролируют достройку проблемных объектов. В регионе продолжается реформа строительной отрасли - застройщики переходят на работу по эскроу-счетам. Реализуется программа льготной ипотеки на покупку жилья в новостройках. По данным на 3 декабря, жителям выдали 8 674 кредитов на сумму 21,2 миллиард рублей.

https://www.nsktv.ru/news/city/v_novosibirske_uelichilis_obyemy_stroitelstva_zhilya/

Первый Тульский, Тула, 11 декабря 2020

Назван средний размер ипотеки в Тульской области

Эксперты банка России назвали средний размер ипотеки в Тульской области. Так, в 2020 году средний размер займа составил 2,3 млн рублей.

С помощью счетов эскроу и льготных ставок туляки в период с января по сентябрь уже оформили более 10 тысяч ипотечных кредитов на сумму свыше 30 млрд рублей. А это на треть больше, чем в 2019 году. Отметим, что средняя ставка по ипотечным кредитам в нашем регионе - 7,1%. Поэтому сейчас наблюдается рост на приобретение жилья по долевого строительству.

"На начало октября жители Тульской области открыли в банках 825 счетов эскроу на общую сумму

более 2 млрд рублей. Эти счета позволяют безопасно проводить расчеты между покупателем и продавцом. По закону деньги будут перечислены застройщику только после подписания акта о введении дома в эксплуатацию", - сообщают представители Банка России.

Напомним, что правила использования счетов эскроу действуют уже с лета прошлого года. Их ввели специально, чтобы защитить права дольщиков в случае банкротства застройщика. В частности, при таком способе оформления сделки граждане смогут вернуть свои деньги.

<https://1tulatv.ru/novosti/149593-nazvan-sredniy-razmer-ipoteki-v-tulskoy-oblasti.html>

Катунь 24 (katun24.ru), Барнаул, 11 декабря 2020

Алтайский край вошел в число лидеров по объемам строительства в Сибири

Всего в Сибирском федеральном округе на данный момент строится 7 830 тысяч кв. м жилья. В Новосибирской области 130 застройщиков возводят 2693 тысячи кв. м жилья, в Красноярском крае 88 юридических лиц строят 2276 тысяч кв. м жилья.

В Алтайском крае в настоящее время по 73 разрешениям на строительство 42 застройщика возводят 1080 тысяч кв. м жилья.

Самые низкие показатели в Республике Тыва и Республике Алтай - 6 тыс. кв. м и 7 тыс. кв. м жилья соответственно.

Почти половина строящегося в СФО жилья возводится с использованием счетов эскроу. В Новосибирской области это 1179 тыс. кв. м, в Красноярском крае - 1221 тыс. кв. м, в Алтайском крае - 520 тыс. кв. м, сообщает Минстрой региона.

https://www.nsktv.ru/news/city/v_novosibirske_uvelichilis_obyemy_stroitelstva_zhilya/

ГТРК Чувашия (chgtrk.ru), Чебоксары, 2 декабря 2020

После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков

- Если на 1 января 2019 года в республике работали 57 застройщиков, то на сегодняшний день рынок строительства жилья насчитывает только 45 компаний. Об этом на совещании с руководителями строительной отрасли 2 декабря, - рассказал министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики Александр Героев. Также Героев отметил, что с начала запуска проектного финансирования с использованием счетов эскроу в Чувашии построено и сдано в эксплуатацию 20 жилых домов общей площадью 156 тысяч кв. м.

Напомним, с 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, будут храниться на банковских счетах эскроу, строительство при этом будет вестись за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права собственности на первую квартиру. По данным Центробанка на 1 октября 2020 года в республике заключено 50 кредитных договоров на сумму 10,9 млрд рублей, открыты 5,3 тысячи эскроу-счетов, на которых размещено 11,3 млрд рублей.

<https://chgtrk.ru/novosti/obshchestvo/posle-vvedeniya-eskrou-schetov-stroitelnyy-rynok-chuvashii-pokinuli-12-zastroyschikov/>

ГТРК Татарстан, Казань, 23 декабря 2020

Банкиры объяснили рост цен на жилье в России

Основной причиной повышения цен на жилье в России в настоящее время является сокращение предложения на рынке, а также введенная система эскроу-счетов и льготная ипотека под 6,5% годовых. Такое мнение выразил зампреда правления Сбербанка Кирилл Царев, пишет РИА Новости.

По его словам, рост цен на новостройки начался еще до введения льготных ставок на ипотеку. При этом большой спрос на квартиры приводит к постепенному сокращению предложения, а это, в свою очередь, ведет к повышению цены. Однако, даже в нынешней ситуации, отмечает Царев, цены на жилье в России ниже уровней 2018 года.

Введение льготной ипотеки под 6,5% помогла "раскачать" рынок новостроек и дала возможность продолжить работу застройщикам в сложный период. При этом эксперт отметил, что ставки на ипотеку снижались и будут снижаться, а спрос на нее у населения будет только расти.

<https://trt-tv.ru/news/bankiry-obyasnili-rost-cen-na-zhile-v-rossii/>

Хуснуллин: одним из факторов роста цен на строящееся жилье стал отъезд мигрантов

Вице-премьер Марат Хуснуллин назвал четыре фактора, вызвавших рост цен на российском рынке недвижимости.

Это переход на эскроу счета, ослабление рубля, программа льготной ипотеки и дефицит рабочей силы из-за отъезда мигрантов.

"К концу года строителей не осталось на стройке. 1,5 миллиона мигрантов вымылось, въехать в страну не могут", - сказал вице-премьер, отвечая на вопросы сенаторов в рамках правительственного часа в СФ.

По его словам, коронавирус нарушил производственные цепочки, а заработная плата строителей в некоторых регионах возросла от 40-50 тысяч рублей до 80-90 тысяч рублей, что отразилось на стоимости строительства.

Кроме того, валютная составляющая в жилье эконом-класса составляет 8-10%, а в жилье бизнес-класса доходит до 30%, что также приводит к росту цен на первичку, отметил Хуснуллин.

Программа льготной ипотеки сформировала повышенный спрос, но не стала основной причиной роста цен на недвижимость.

"Говорить, что только из-за ипотеки, это абсолютно необъективно", - считает вице-премьер.

По его словам, в сфере строительства жилья появились тревожные сигналы. Переход на счета эскроу привел к тому, что новые проекты в регионах не начинаются, это вызывает серьезное беспокойство, подчеркнул Хуснуллин.

Низкомаржинальные проекты, по его словам, не получают кредиты, и эту проблему нужно решать. Рост цен на жилье частично позволяет застройщикам увеличить маржу, сказал вице-премьер.

<https://vmeste-rf.tv/news/khusnullin-odnim-iz-faktorov-rosta-tsen-na-stroyashcheesya-zhile-stal-otezd-migrantov/>

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

Пост в ВКонтакте, Дарья Романова, 66 подписчиков,
в Недвижимость: продаж, сдам, сниму, аренда СПб,
33414 подписчиков, 17.12.2020 10:34

СМ Индекс: 249, Лайки: 114, Репосты: 0, Комментарии: 0

Тональность: нейтральная

ГК «Инград» до конца 2021 года полностью перейдет в формат эскроу

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

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

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

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

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

Подробнее на <http://www.realto.ru/journal/articles/gk-ingrad-do-konca-2021-goda-polnostyu-perejdet-v-format-eskrou/>

#инград #гкинград #эскроу #втб #домРФ #новостройкимосквы #Москва

http://vk.com/wall-140356240_205071

Пост в ВКонтакте, Республика Коми,
73490 подписчиков, 04.12.2020 13:13

СМ Индекс: 369, Лайки: 16, Репосты: 6, Комментарии: 0

Тональность: нейтральная

□□ Правительство Коми, ДОМ.РФ, Банк ДОМ.РФ и Фонд ДОМ.РФ заключили четырёхстороннее соглашение о сотрудничестве сроком на три года

□ Оно направлено на развитие рынка строительства, повышение доступности жилья для граждан, привлечение инвестиций в строительную отрасль и формирование в республике комфортной городской среды.

✓ Сотрудничество Правительства республики с ДОМ.РФ вышло на качественно новый уровень. Стороны договорились о:

- реализации совместных программ по развитию ипотечного кредитования с пониженными ставками,
- внедрении механизма проектного финансирования застройщиков,
- повышении инвестиционной привлекательности строительной отрасли региона.

Подробнее — <https://vk.cc/bVwdwt>

#республикакоми #коми #домрф #минстройкоми #уйба #ипотекакоми #минфинкоми

http://vk.com/wall-48293308_37457

Пост в ВКонтакте, Типичный Калининград,
202776 подписчиков, 11.12.2020 12:20

СМ Индекс: 364, Лайки: 29, Репосты: 4, Комментарии: 10

Тональность: нейтральная

Власти Калининградской области предостерегают от новой схемы застройщиков по отъему денег у дольщиков. Махинаторы научились обходить законодательство очень быстро.

Недобросовестные застройщики начали использовать различные схемы ухода от заключения договора долевого строительства (ДДУ).

Как рассказали в правительстве, одной из таких схем является заключение вместо ДДУ двух договоров – предварительной купли-продажи квартир и беспроцентного займа. То есть застройщик заключает предварительный договор купли-продажи с указанием и описанием конкретного жилого помещения, но денежные средства по нему не принимает.

Подрядчик, который строит многоквартирный дом, указанный в предварительном договоре, заключает с этим же гражданином договор беспроцентного займа без указания цели. В последующем данные денежные средства дольщика поступают сразу в распоряжение застройщика и подрядчика, в то время как в законном порядке должны храниться в банке на счете эскроу, и застройщик до ввода объекта в эксплуатацию не имеет к ним доступа.

В общем-то, с деньгами в такой ситуации можно попрощаться – вам повезет, если застройщик после того, как расторгнет с вами договор и реализует квартиру по рыночной цене, вернет хотя бы часть.

«Строительная реформа обязала перейти застройщиков от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Новая система покупки жилья должна обеспечить безопасность и надежность вложений средств граждан. Если что-то пойдет не так, деньги будут возвращены в полном объеме, – отметил Антон Алиханов. – Схемы, которые сегодня были озвучены, по сути, являются маскировкой под доленое строительство. Для граждан – это высоко рискованный способ вложения своих средств».

http://vk.com/wall-31556867_1863801

Пост в ВКонтакте, ДОМ.РФ, 30211 подписчиков, 18.12.2020 17:21

СМ Индекс: 199, Лайки: 23, Репосты: 6, Комментарии: 5

Тональность: нейтральная

□ ДОМ.РФ заключил соглашения о сотрудничестве и развитии жилищной сферы с 23 регионами. Сегодня были подписаны два соглашения с правительством Воронежской области. Одно из них – о развитии в регионе проектов арендного жилья, в том числе и для субсидированной аренды по льготным ценам.

□ Во втором соглашении прописаны 15 пунктов дальнейшего взаимодействия региона и ДОМ.РФ в строительной сфере. Это и развитие уже существующих механизмов проектного финансирования строительных компаний региона, и расширение ипотечного жилищного кредитования. Уже в 2021 году местные жители увидят реальные результаты совместной работы: новое жилье станет комфортней и доступнее. Генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко считает, что у Черноземья большой потенциал в этом вопросе.

http://vk.com/wall-41964390_24512

Репост в ВКонтакте, ПРОДАЖА КВАРТИР ДОМОВ,
19772 подписчика, 24.12.2020 19:33

СМ Индекс: 128, Лайки: 1, Репосты: 0, Комментарии: 0

Тональность: позитивная

Цены на новостройки выросли за год на 19%

По данным специалистов портала «Мир квартир», в этом году стоимость квадратного метра в строящихся домах подросла почти во всех крупных городах с населением более 300 тыс. человек.

Исследованы цены на квартиры (за исключением элитного сегмента) в 70 городах. Средняя цена квадрата поднялась на 19,2%, средняя цена предложения – на 18,7%.

В некоторых городах квадратный метр за год вырос в цене на 30% и более. В число городов, где новостройки подорожали особенно сильно, вошли Кемерово (+32,9%), Мурманск (+32,5%), Хабаровск (+30,7%), Тула (+30,6%) и Набережные Челны (+30%).

В Москве рост составил 17% с начала года, средняя стоимость столичного квадрата - 260 тыс. руб./кв. м. Квартиры в Московской области прибавили 14,3% и сейчас стоят 111 тыс. руб./кв. м. В Санкт-Петербурге цены выросли на 18,8%, до 150 тыс. руб./кв. м., в Ленинградской области на 17,8% до 95 тыс. руб./кв.м.

В трех городах из исследованных цена за квадратный метр немного снизилась: Магнитогорск (-2,6%), Нижний Тагил (-2,8%) и Грозный (-5,8%).

В среднем по стране квадрат российских новостроек, прибавив 19,2%, оценивается в 70,7 тыс. руб./ кв. м.

Общая стоимость предложения с начала года выросла тоже почти везде. Больше всего средний лот подорожал в Орле (+33,5%), Мурманске (+33,1%), Кемерове (+32,8%), Якутске (+32,5%) и Хабаровске (+32%).

В двух городах – Магнитогорске (-2,6%) и Грозном (-5,1%) квартиры на первичном рынке подешевели.

Средний лот по всем крупным городам стоит 4 млн рублей (+18,7%).

«Главным драйвером роста в этом году стала ипотека с господдержкой – она стимулировала покупательский спрос и дала возможность застройщикам поднять цены. К тому же рынок новостроек все больше переходит на проектное финансирование, что дает девелоперам большой запас прочности и позволяет не в такой степени зависеть от превратностей спроса. Свою роль сыграло и падение рубля относительно доллара, – перечисляет причины подорожания Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «Мир квартир». – В следующем году новостройки продолжат дорожать, но уже не такими темпами: из-за взвинченных цен многие потребители стали ориентироваться на вторичный рынок. К тому же продление льготной ипотеки и ожидание дальнейшего снижения ипотечных ставок снизило покупательский ажиотаж».

Напомним, что АО «ЛенОблАИЖК» предлагает программы ипотечного кредитования и рефинансирования в Ленинградской области и является официальным представителем «Банк ДОМ.РФ», «Росбанк Дом», «Севергазбанк». Наши специалисты подберут ипотечную программу и помогут решить Ваш жилищный вопрос! 8-800-533-97-74

<https://ipoteka-lo.ru>

#ЛенОблАИЖК #недвижимость #строительство #квартира #купитьквартиру #ипотека #ипотекалегко #недвижимостьспб #недвижимостьленобласть #квартираленобласть #купитьквартируленобласть #агентствонедвижимости #первичка #вторичка #первичкаспб #первичкаленобласть #ипотекаленобласть #ипотекаспб #субсидии #ипотекальготы #семейнаяипотека #льготыпоипотеке #рефинансирование #маткапитал #ипотечныеканикулы #ипотекамногодетным #апартаменты #апартаментыипотека

АО "ЛенОблАИЖК" | Ипотека | Поддержка государственных программ

Агентство предлагает программы ипотечного кредитования в Ленобласти и является официальным представителем «Банк ДОМ.РФ», «Росбанк Дом», «Севергазбанк».

http://vk.com/wall-57264171_17583

Пост в Twitter, Коммерсантъ, 251881 подписчик, 07.12.2020 08:15

СМ Индекс: 451, Лайки: 3, Репосты: 1, Комментарии: 0

Тональность: нейтральная

Переход на проектное финансирование существенно осложнил работу застройщикам в регионах: число российских городов, где возводится жилье, за год сократилось на 13%. Для решения этой проблемы бизнес-омбудсмен Борис Титов планирует обратиться в правит...

amp.gs/ojO7 <http://amp.gs/ojO7>

<http://twitter.com/kommersant/status/1335830169060323329>

Репост в ВКонтакте, Психология, бизнес, мотивация, тренинги, вебинары, 65390 подписчиков, 03.12.2020 20:07

СМ Индекс: 259, Лайки: 1, Репосты: 0, Комментарии: 0

Тональность: негативная

ЦБ в лице Э. Набиуллиной заявил о необходимости своевременного завершения программы субсидированной ипотеки, с целью приведения в баланс спроса и предложения на рынке жилья, в соответствии с реальной динамикой доходов населения. При этом Набиуллина видит перспективы дальнейшего смягчения кредитно-денежной политики ЦБ в виде понижения ключевой ставки.

“Вот, новый поворот, что он нам несёт? - пропасть или взлет?”

В 2019г. вступил в действие нацпроект “Жилье и городская среда”. По плану в год должно вводиться не менее 120 млн. м2 жилья. На текущий момент, по словам В.Мутко (ДОМ.РФ) за прошедшие 10 месяцев введено не более 90 млн.жилых м2. Прирост ввода демонстрирует только СПб, Татарстан и Новосибирск в среднем на 20% за год, остальные регионы в жутких аутсайдерах, демонстрирующих обратную тенденцию по данным Росстата. В их числе Москва и МО. Конечно, отпечаток наложила в первую очередь пандемия, но и проявился эффект, введенного с 01.07.19г., принципа обязательного проектного финансирования с применением эскроу-счетов.

Более того, 20% застройщиков находятся в преддверии процедуры банкротства, что и так замедляет темпы ввода новых объектов жилого фонда.

Государство, на фоне недополучения доходов в бюджет из нефтегазового сектора экономики, а также и в целях поддержания нацпроекта “Жилье” активно стимулировала строительный сектор. И самый яркий тому пример - ввод субсидирования ипотеки на приобретение новостроек.

Чем по факту спровоцировало небывалый доселе ажиотажный спрос на “лакомые” условия. Не забываем о снижении ставок по депозитам и введении налога на доход по вкладам, что привело к оседанию в кэше гражданского населения, включая и кассы компаний, суммарно на 13 трлн. руб. наличности.

Итог - перевыполнение всех невыполнимых планов по выдаче ипотек, вымывание с рынка масштабных объемов новостроя, образовавшийся дефицит ликвидных объектов на вторичном рынке в размере порядка 30% и рост цен на жилье по всем фронтам, составивший в среднем 12% по России.

Государство в растерянности. Нам предлагали “освоить” га дальневосточный, “гонят” в “поля” по 3%-ой ипотеке, но стадный инстинкт и сложившийся стандарт ликвидного жилья, подсознательно удерживает нас в пределах городской черты (даже угроза заражения в погоне за прибылью уходит на второй план).

Власти Москвы махнули рукой и сказали: - Ладно, будем осваивать промзоны в Южном Бутово, - будет вам жилье в городе.

А Правительство и более того - все-таки планирует узаконить апартаменты в статусе жилья (конечно не без ограничений).

Но роста индекса деловой активности по-прежнему нет, недостаточен спрос на продукцию предприятий, увеличение налоговой нагрузки, рост количества компаний банкротов. Всё это ведёт к сокращению штата сотрудников, снижению зарплат, а соответственно и доходов населения, что только увеличивает и так высокую долговую нагрузку (граждане уже имеют невыполненных кредитных обязательств на 20 трлн. руб), толкая банки на ужесточение условий по выдаче кредитов населению.

Вывод или что имеем в сухом остатке - свое положительное действие, в рамках оживления рынка недвижимости, субсидированная ипотека исчерпала. Снижение ЦБ ключевой ставки сохранит тенденцию снижающихся среднерыночных ставок ипотечного жилищного кредитования, что по-прежнему будет поддерживать рынок недвижимости.

До конца весны 2021г будем наблюдать инерционный спрос на жилую недвижимость, который постепенно будет затухать, переводя рынок в равновесное состояние. Более того, не забываем об увеличении количества принятых АС решений о реализации имущества должников, в основной массе своей представленного объектами недвижимости, появлении новых должников в течении следующего года, а соответственно увеличении объема принудительно реализуемого имущества, что также скажется на рынке недвижимости. Поэтому, уважаемые коллеги-брокеры, не нагоняйте цены на торгах, уничтожая тем самым сам принцип инвестиций в выкуп имущества должников. Принцип “купить ради Купить” - не уместен.

#сделка века #купить недвижимость #торги имуществом банкротов #ключевая ставка #ЦБ #субсидирование ипотеки #рынок жилья #динамика рынка #аналитика #ДОМРФ #аукционный брокер

http://vk.com/wall-34867862_59128

Пост в rg.mirtesen.ru, Евгений Сокольский, 0 подписчиков, в <http://rg.mirtesen.ru>, 0 подписчиков, 09.12.2020 17:47

Лайки: 0, Репосты: 0, Комментарии: 0

Тональность: негативная

Да, конечно, спрос реально вырос. Но разве не для этого начинали программу, не этого добивались? Проблема в том, что спрос-то разогрели, а о предложении забыли. Чтобы цены не росли, надо было работать над увеличением количества строящихся квадратных метров. А у нас рынок не только не увеличили, а ввергли его в глубокую стагнацию и даже снижение. В 2019 году, по Росстату, было сдано в эксплуатацию 79,4 млн кв. м жилья, в этом году правительство ожидает максимум 77 млн. Просто напомню, что в нацпроекте "Жилье и городская среда" значится цель к 2024 г. довести показатель до 120 млн.

И главная причина всего этого - реформа регулирования строительства. Переход на эскроу-счета, другие серьезные ограничения. Реформа, в целом правильная, натолкнулась на множество нерешенных деталей, в которых и оказался дьявол.

Результат - рост издержек застройщиков, массовый уход с рынка небольших компаний и, как следствие, крайняя неравномерность развития жилищного рынка и его монополизация.

В мегаполисах это менее заметно. Но в малых и средних городах строительный процесс практически остановился. По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), новостройки сегодня возводятся лишь в 308 городах страны из 1117. В остальных 809 городах (в которых живут 24 млн россиян) не строят ничего. В 24 субъектах Федерации объемы ввода нового жилья нулевые или символические.

Все проблемы можно разделить на три части: 1) кредитование строителей; 2) административное регулирование (прежде всего то, что касается обеспечения земель под строительство); 3) доступ строительных проектов к инфраструктурным сетям. Остановимся подробнее на первой части.

В системе проектного финансирования аккредитованы 97 банков, однако на деле кредитование предоставляют лишь 24, а в регионах застройщики, как правило, могут получить кредиты только от первой пятерки крупнейших банков.

В нынешнем ее виде проектная модель просто не настроена на то, чтобы развивать строительство в регионах с низкой покупательной способностью населения. Банки, в соответствии с установленными для них стандартами, ориентируются на маржинальность проекта, а в малых и средних городах она по умолчанию небольшая.

В итоге система заработала только в крупных городах, где застройщики могут рассчитывать на хорошую прибыль. По данным ЦБ, 45% проектного финансирования выдано в Москве, 10% - в Московской области, 7,5% - в Санкт-Петербурге. Остальные 37,5% приходятся сразу на 69 регионов. В 13 субъектах РФ проектное финансирование не выдается вовсе.

Что же делать? Надо смягчать критерии кредитоспособности заемщиков. Снижать требования по рентабельности проекта, снижать минимальную долю застройщика в инвестициях собственным капиталом.

Стоило бы докапитализировать АО "ДОМ.РФ", чтобы расширить объем гарантий и смягчить для самих банков нормативы обязательного резервирования. Это может привести к снижению средневзвешенной ставки кредитования в два раза по сравнению с нынешними 8-10%.

Помимо этого, нужно ограничить банковские комиссии и обязать банки рассчитывать действительную ставку кредита с их учетом. Запретить банкам обязывать заемщика обеспечивать открытие в этом же банке расчетных счетов всех его подрядчиков. Ограничить срок согласования банком документации по проекту на оплату поставщикам и подрядчикам.

А еще, если наше социальное государство хочет внести свою лепту в обеспечение людей жильем, стоило бы продумать программу правительственных гарантий, которые предоставляли бы строителям необходимое обеспечение под кредиты от банков.

Жилищный рынок в России перекошен. И Банк России, и правительство имеют все возможности, чтобы внести свою лепту в устранение этих перекосов. В конце концов обеспечение комфортным жильем жителей не только Москвы, но и всей остальной страны - это самая что ни на есть национальная цель. Достаточно сделать бенефициарами происходящего не только крупнейшие банки, но и широкий круг застройщиков в регионах, как тенденции и показатели изменятся. Жилье на глазах будет становиться доступнее.

Повторяю, нет смысла зажимать только начавший расти спрос. Работать надо над расширением предложения.

Инфографика "РГ"/ Антон Переплетчиков/ Марина Трубилина

Как в правительстве и Банке России оценивают последствия реформы долевого строительства

Вице-премьер Марат Хуснуллин: Нельзя говорить о том, что рынок не развивается

Мы действительно фиксируем увеличение стоимости жилья, однако льготная ипотека не является ключевым фактором. Могу сказать, что здесь нужно смотреть на вопрос комплексно и учитывать влияние изменений курсов валют, дефицита рабочей силы и в целом пандемии. В этом году относительно прошлого мы упали всего на 1,1%, что, конечно, незначительное снижение с учетом тех ограничений, которые вводились из-за коронавируса в Москве и Подмосковье, где стройки останавливались на два месяца.

Могу сказать, что мы наблюдаем положительную динамику ввода по сравнению с прошлым годом уже на протяжении трех месяцев подряд. Еще один положительный момент последних трех месяцев - рост объемов вывода новых проектов на рынок по сравнению с прошлым годом, поэтому нельзя говорить о том, что рынок не развивается. В свою очередь это позволит застройщикам завершить проекты, которые строятся по старым правилам, и не допустить появления новых обманутых дольщиков.

Подготовила Марина Трубилина

Банк России: Ставки совсем не такие высокие

По данным Банка России, застройщиков сейчас кредитуют 24 банка, среди которых есть и региональные. При этом надо понимать, что основной объем приходится на крупнейших, что является отражением общей структуры банковского сектора.

В регионах реформа идет достаточно успешно, мы не отмечаем большого перекоса по проникновению новой системы финансирования в пользу центра, хотя объективно в этих регионах объемы строительства традиционно значительны. При этом, конечно, в регионах с низким платежеспособным спросом (низкими доходами населения) маржинальность проектов может быть хуже, что снижает их привлекательность для банков из-за больших рисков. В этой связи необоснованное снижение требований к застройщикам по доле собственного участия в проекте, маржинальности может привести к накоплению кредитных рисков на балансах банков, что, в свою очередь, увеличивает риски для их кредиторов, вкладчиков и бюджета.

При этом делаются отдельные изменения для настройки системы с учетом сложившейся практики. Банк России внес изменения в нормативные акты для снижения регуляторной нагрузки на банки, кредитующие застройщиков, например, скорректированы отдельные критерии кредитоспособности, средства на счетах эскроу теперь учитываются при расчетах нормативов мгновенной и текущей ликвидности и др. Инициативы банков и застройщиков продолжают поступать в Банк России и рассматриваются, в том числе, с участием Минстроя России. Но нужно понимать, что вопрос расширения кредитования невозможно решить только регуляторными мерами Банка России. Необходима государственная поддержка низкомаржинальных проектов, снижение затрат застройщиков на инфраструктуру, реализация механизма гарантирования АО "ДОМ.РФ", а также сбалансированная поддержка доходов населения и спроса на жилье.

В отношении средневзвешенной ставки по кредитам застройщикам можно отметить, что, как показала практика финансирования, она существенно ниже 8-10%. Почти по 70% проектных кредитов она ниже 5%, а при полном покрытии задолженности средствами на эскроу приближается к 2%.

Подготовил Игорь Зубков

Жилая недвижимость

<http://rg.mirtesen.ru/blog/43661396951>

Пост в ВКонтакте, Василий Веревкин,
247 подписчиков, 28.12.2020 16:07

Лайки: 1, Репосты: 0, Комментарии: 0

Тональность: негативная

5 ГЛАВНЫХ ПРИЧИН РОСТА ЦЕН НА КВАРТИРЫ В 2021 ГОДУ

1. В 2020 году 80 % квартир в Санкт-Петербурге было продано не Петербуржцам. Только вдумайтесь в эти цифры!

В наступающем году по всем прогнозам ситуация с потерей работы и падением зарплат будет только ухудшаться. Соответственно ещё больше людей будет принимать решение о переезде в мегаполисы, где больше шансов найти работу.

Показать полностью...

2. Сейчас ставки на ипотеку настолько низкие, каких не было никогда. Так есть ещё и льготная программа! Купить квартиру становится проще всё большему количеству людей в нашей стране.

3. За счет перехода на Эскроусчета, теперь застройщики сами берут кредит в банке на строительство домов и расходы на проценты закладывает в цену. Им больше нет никакого смысла привлекать средства дольщиков на ранней стадии и продавать со скидками.

4. Вклады под 3-4 % в банках не покрывают даже инфляцию, а риски потерять эти деньги, как это уже было не раз, всё еще есть. Многие люди закрывают вклады и вкладывают в недвижимость для сохранения средств.

5. Спрос на квартиры сейчас настолько велик, что предложения на рынке просто не хватает. С лета 2020 в 2,5 раза сократилось предложение от застройщиков, которое очень быстро выкупили.

Качественные проекты распроданы, новых стартов почти нет. И даже те, что заявлены не покрывают растущий спрос.

На самом деле факторов, говорящих о будущем росте цен на недвижимость в Санкт-Петербурге, намного больше. Но даже этих 5 вполне достаточно для продолжения этого ралли.

Раньше уже было такое, что цены росли в 2 раза за полгода, но тогда не было таких факторов как та же доступная ипотека.

Поэтому, в очередной раз, не советую тянуть с покупкой квартиры...

Сообщите мне в сообщения, какую недвижимость в Санкт-Петербурге Вы ищете. Чтобы точно обезопасить себя от всевозможных рисков – доверьте это дело профессионалам. Так вы избавите себя от проблем и сэкономите время. Ваш специалист - Лесневская Ядвига, мой номер телефона: 8(921)317-37-93 электронная почта: yadviga13@mail.ru а так же Viber, WhatsApp, Telegram - любой удобный вам вид связи

http://vk.com/wall34861528_1031

Пост в ВКонтакте, Ступино, 51319 подписчиков, 12.12.2020 19:30

СМ Индекс: 281, Лайки: 1, Репосты: 0, Комментарии: 0

Тональность: нейтральная

□ Вице-премьер Марат Хуснуллин заявил, что в среднем по стране стоимость жилья выросла на 8%. При этом, по словам чиновника, дальнейшего роста цен на жилую недвижимость не ожидается.

"Дальше примерно где-то будет на уровне инфляции или чуть выше", - заявил он в эфире ВГТРК, отметив, что это "по моим ощущениям".

По словам Хуснуллина, одной из причин подорожания стал переход на проектное финансирование, при котором застройщики получают средства на строительство за счет кредитов у банков. Вторая причина - "валютная, курсовая разница". Третья - рост зарплаты строителей из-за оттока мигрантов, добавил Хуснуллин.

http://vk.com/wall-6865201_322117

Пост в ВКонтакте, Вести Чувашии,
21684 подписчика, 02.12.2020 11:55

СМ Индекс: 272, Лайки: 3, Репосты: 0, Комментарии: 1

Тональность: нейтральная

После введения эскроу-счетов строительный рынок Чувашии покинули 12 застройщиков. Почти четверть строительных компаний в Чувашии ушли с рынка жилья после перехода на эскроу-счета. Если на 1 января 2019 года в республике работали 57 застройщиков, то на сегодняшний день рынок строительства жилья насчитывает только 45 компаний. Об этом на совещании с руководителями строительной

www.vesti21.ru

http://vk.com/wall-143818234_97343