

# ОТЧЕТ НА ТЕМУ

## РАЗВИТИЕ ИЖС В РОССИИ: ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ПРИОБРЕТЕНИЯ

АНАЛИЗ  
ПУБЛИКАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ  
ПОЛЕ В МАРТЕ 2022 ГОДА

АО «ИНТЕКО»

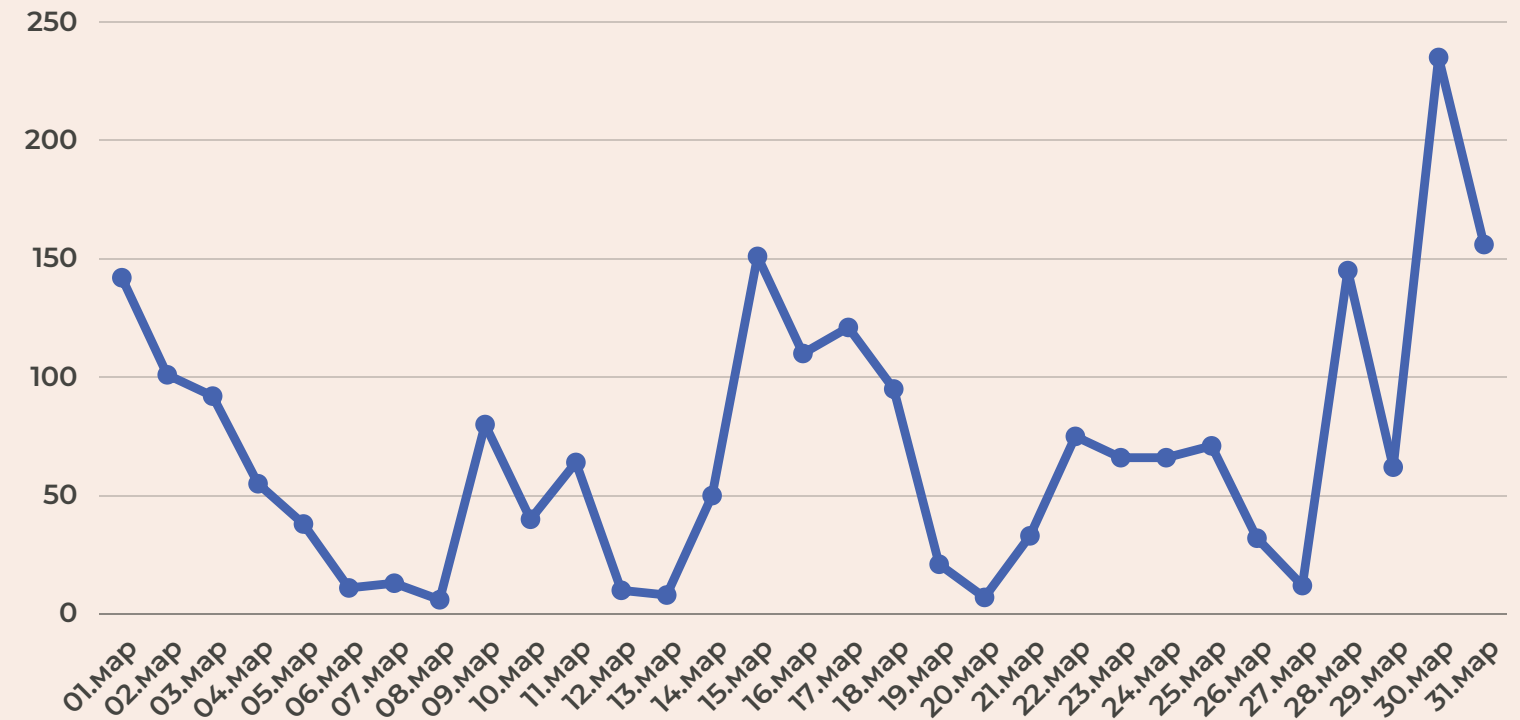


# СОДЕРЖАНИЕ:

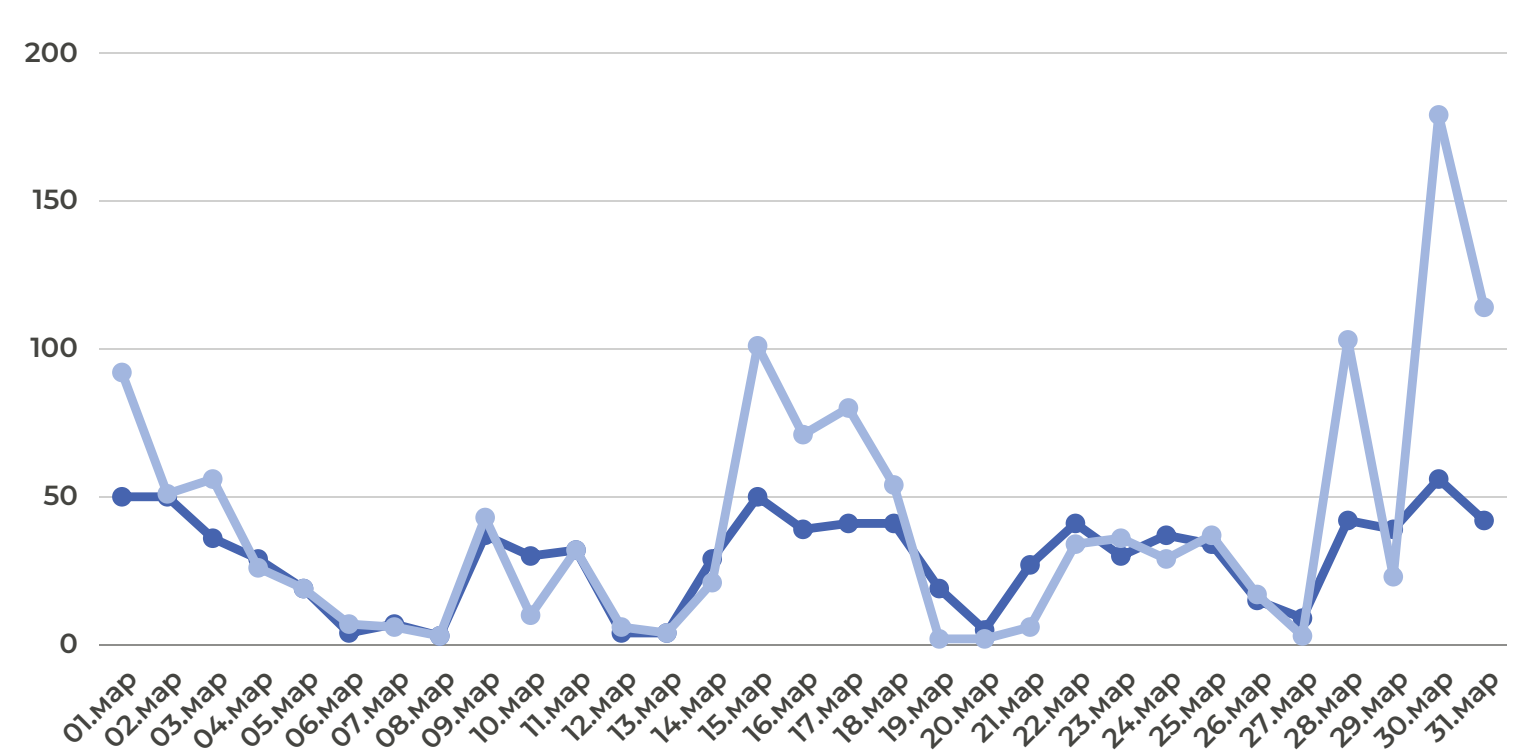
|   |    |
|---|----|
| 1. Основные показатели публикаций в СМИ.....  | 2  |
| 2. Динамика количества сообщений.....   | 2  |
| 3. Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений.....  | 2  |
| 4. Структура сообщений по тональности.....  | 3  |
| 5. Наиболее активные регионы по количеству сообщений.....   | 3  |
| 6. Самые заметные информационные поводы.....  | 4  |
| 7. Основные комментарии представителей власти и бизнеса.....  | 5  |
| 8. Структура СМИ по уровню.....   | 9  |
| 9. Структура СМИ по категориям.....   | 9  |
| 10. Топ ТВ-сюжетов по заметности.....   | 10 |
| 11. Критические ТВ-сюжеты.....  | 11 |
| 12. Структура ТВ-сюжетов по уровню.....   | 12 |
| 13. Публикации в социальных сетях.....  | 12 |
| 14. Структура публикаций в соцсетях по тональности.....   | 13 |
| 15. Структура публикаций в соцсетях по площадкам.....   | 13 |
| 16. Самые заметные темы в соцсетях.....   | 14 |
| 17. Критические публикации в соцсетях.....  | 15 |
| 18. Полные тексты сообщений с самыми заметными<br>информационными поводами и цитатами спикеров..... | 16 |
| 19. Полные тексты упомянутых ТВ-сюжетов.....  | 44 |
| 20. Полные тексты упомянутых публикаций в социальных сетях.....                                     | 46 |



Динамика количества сообщений



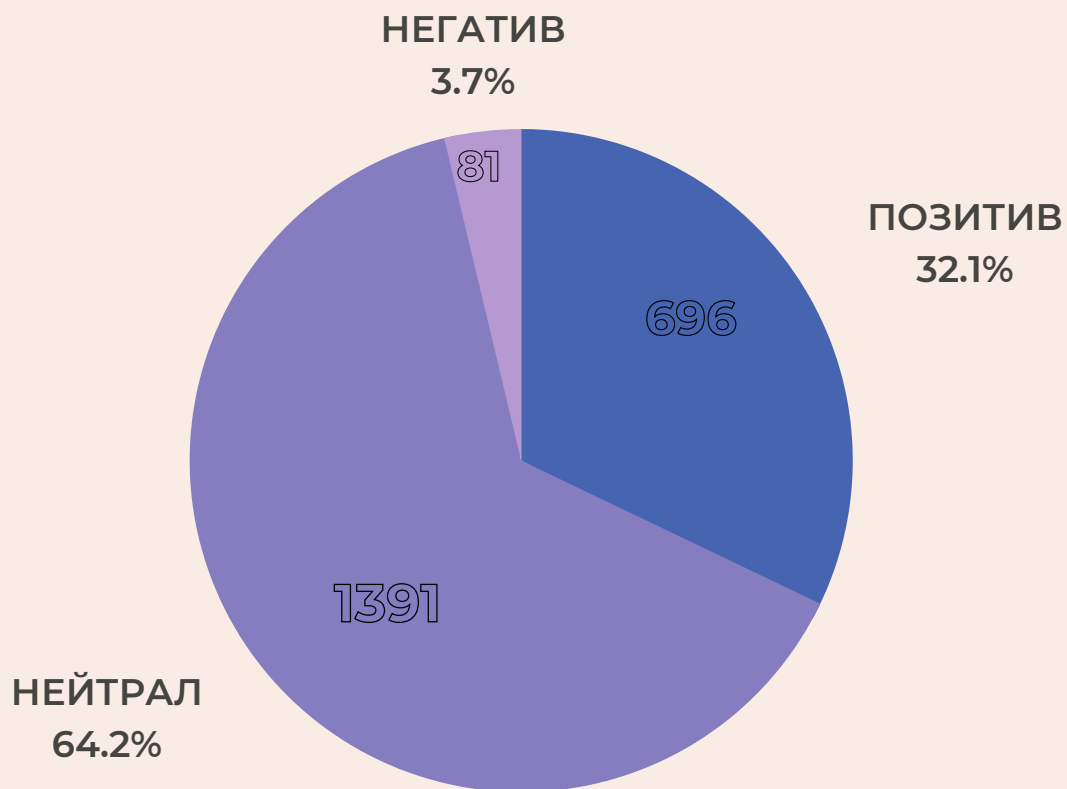
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



ОРИГИНАЛЬНЫЕ  
СООБЩЕНИЯ – 901

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ  
СООБЩЕНИЯ – 1 267

# СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



# НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ





# САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема - СМИ - Количество сообщений

В России с 1 марта вступили в силу новые правила возведения коттеджных поселков, распространяющие законодательство о долевом строительстве и эскроу-счета на загородный рынок. Новый порядок касается только компаний, привлекающих средства дольщиков, и не исключает индивидуального жилищного строительства гражданами без применения механизма эскроу

РИА Новости # Недвижимость – 251

Средняя сумма кредита на индивидуальное жилищное строительство по итогам 2021 года составила в районе трех миллионов рублей

АК&М – 58

В 2021 г. построено более 92 млн кв. м жилья, подсчитали в Росстате. При этом больше половины жилья - индивидуальное жилищное строительство. На многоэтажные дома в прошлом году пришлось 43,5 млн кв. м. В частном же секторе население построило больше - 49,1 млн кв. м

Российская газета – 35

Банк ДОМ.РФ выдал более 2 тыс. ипотечных кредитов на ИЖС в объеме 8,3 млрд рублей

ТАСС – 35

Подмосковье вошло в число регионов-лидеров по количеству выданных ипотек на ИЖС

РИАМО – 28

Объем индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в Свердловской области составил 288 тыс. кв. м., это на 41,8% выше января-февраля 2021 года

Коммерсантъ # Екатеринбург – 12

Ассоциация ИЖС предложила расширить ипотечные программы для развития отрасли

ТАСС – 10

В РСС предлагают ЖК "Омакульма - Аннино" в качестве модели для развития ИЖС

Закадом – 10

# ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

Спрос на ипотеку в сегменте ИЖС растет, количество поступивших с начала года заявок выросло в 4 раза по сравнению с прошлым годом. Наибольшей популярностью пользуется госпрограмма для семей с детьми, это подтверждает портрет заемщика в сегменте - 63% клиентов, взявших ипотеку на ИЖС в нашем банке, состоят в браке, причем около половины из них имеют детей  
директор розничных продуктов Банка ДОМ.РФ Евгений Шитиков – 46 – 187

Нами подготовлены предложения в Министерство строительства РФ о внесении изменений в условия действующих льготных ипотечных программ: по дальневосточной ипотеке возраст участников увеличить до 40 лет. Тем самым мы расширяем категорию граждан, которые могут принимать участие в данных программах, соответственно также увеличивается потенциал в части строительства объектов индивидуального жилищного строительства  
первый заместитель министра строительства Якутии Галина Новикова – 32 – 434

Что касается ввода домов, мы планируем ввод в этом году сделать на уровне 9 млн кв. м, как и в прошлом году. МКД здесь занимают 4,5 млн кв. м, остальные – ИЖС  
заместитель председателя правительства Подмосковья Максим Фомин – 14 – 112

Ассоциация индивидуального жилищного строительства (ИЖС) предложила расширить существующие ипотечные программы, в частности военную и социальную ипотеку, на сферу индивидуального строительства для дальнейшего развития отрасли. Меры помогут более чем в полтора раза до 1,5 трлн рублей увеличить объем ИЖС в стране  
президент ассоциации ИЖС Максим Назаренко – 10 – 102

Рост спроса среди россиян на частное домостроение на фоне пандемии, программа газификации населенных пунктов и запуск ипотечных продуктов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) подтолкнули рост ввода ИЖС за 2021 год  
вице-премьер РФ Марат Хуснуллин – 7 – 202



У нас уже сегодня произошел разворот в сторону индивидуального жилищного строительства. По крайней мере, по итогам 2021 года индивидуального жилья было введено даже больше, чем многоквартирного. В принципе, полная переориентация на ИЖС, конечно, невозможна, и она никогда не произойдет. Но больше внимания и больший упор на индивидуальное жилье - это абсолютно правильное предложение. И оно уже учитывается в проекте стратегии по развитию строительства и ЖКХ, где предусмотрены дополнительные меры по развитию ипотеки, коттеджной застройке профессиональными застройщиками и т.д.  
президент фонда "Институт экономики города" Надежда Косарева – 7 – 77

В регионах РФ уже более десяти лет реализуется госпрограмма по предоставлению земельных участков для многодетных семей. Но выделяют голый участок, а возведением дома занимается семья, зачастую хозяйственным способом, самостоятельно. В связи с этим дополнительной мерой станет развитие ипотеки на ИЖС либо оснащение участков сразу готовыми монолитными каркасами, например, из дерева - это могло бы поддержать и деревообрабатывающую промышленность  
эксперт тематической площадки ОНФ "Жилье и городская среда" Павел Склянчук – 5 – 67

Внедрение закона об ИЖС поддержит спрос на загородную недвижимость в целом  
основатель и генеральный директор УК "Сова" Виталий Шеверда – 2 – 38

Решение распространить практику проектного финансирования и счетов эскроу на ИЖС приведет к росту спроса в сегменте, прежде всего со стороны покупателей, которые получают большие гарантии по срокам, по возврату средств, по обязательствам девелоперов в части инфраструктуры. В 2021 году в России населением было построено больше объектов индивидуального жилищного строительства, чем девелоперами - 53%. Кроме того, в 2021 году на сегмент ИЖС были распространены льготные ипотечные госпрограммы - "Семейная ипотека" и "Льготная ипотека". Это существенно расширило возможности в данной сфере. С учетом внедрения счетов эскроу и проектного финансирования спрос на льготные кредиты должен только расти  
эксперт "Циан.Аналитики" Виктория Кирюхина – 1 – 47

# КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

ИЖС, безусловно, нужно в России, особенно в регионах, где градостроительная политика и генпланы совершенно отличаются от полутора десятков крупных российских городов. Для развития ИЖС нужно говорить не о донстройке законодательства - его надо продумывать заново. Желание поставить ИЖС на рельсы 214 Федерального закона "О долевом строительстве" - глобальная ошибка. Устойчивость небольших компаний, которые занимаются ИЖС, очень мала, поэтому они неохотно пойдут на строительство поселков. Собственных средств нет, потребительский спрос под вопросом, риски изменения экономики очень высоки. Более того, в индивидуальном жилищном строительстве очень большая проблема с инфраструктурой - и не только инженерной, которую дорожке тянуть до каждого дома в отдельности, чем до одного многоквартирного в мегаполисе. Можно сделать ипотеку под ИЖС, можно построить коттеджные поселки, но как только люди разберутся, во что им обходится жизнь всей семьей в таком частном доме, они, вероятно, не захотят уезжать из квартиры

гендиректор ООО "Инвестиционные технологии" Дмитрий Котровский - 7 - 68

Но для всего нужно полное содействие государства - как в области бизнеса, который обеспечивает строительство, так и в области урегулирования прав на землю под ИЖС. Пока граждане очень часто боятся покупать землю и строить дома. Такой разворот в сторону ИЖС произойдет не в ущерб бизнесу, который занимается строительством МКД: это разные сегменты предпринимательства. Бизнес уже переориентировался, есть много компаний, которые занимаются ИЖС. Сегмент ИЖС интересен, но проблема в том, что сейчас с такими ценами и ставками неясно, как что-то покупать и строить и как реагировать на это бизнесу

председатель комитета по строительству московского отделения "Опоры России" Олег Филиппов - 7 - 57

Сегодня банки будут кредитовать строительные комплексы под 30-40%. Возможно ли эти затраты покрыть потом за счет стоимости квадратного метра? Надо понимать, что сегмент ИЖС тоже будет зависеть от доходов, от кредитов, от рынка заемных средств, а там ценники будут очень большими. Поэтому сегодня очень большой вопрос, удастся ли спасти строительный комплекс и тем более выполнить поручение президента по вводу 120 млн кв. м в год. Нужно также дотировать стройматериалы под ИЖС. В противном случае строительство частных домов - особенно в ситуации повышенных ставок и цен - развиваться не будет

председатель комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ Андрей Широков - 7 - 49



Загвоздка - процентная ставка проектного финансирования, которая в строительстве МКД при наполнении эскроу-счетов снижается. В ИЖС все не так: у нас она растет вместе с ключевой ставкой, и сегодня составляет 24,5% годовых. И мы снова вынуждены пересматривать всю финансовую модель, потому что ни один проект такую ставку не выдержит. Нужна поддержка государства для того, чтобы ее субсидировать хотя бы до 10%. Необходимо также пересмотреть подходы к проектам планировки территорий при строительстве ИЖС. Сейчас к "малоэтажке" применяются те же нормативы по строительству социальной и коммерческой инфраструктуры, как к МКД. Но если мы построим эту инфраструктуру в объемах, которые требует градостроительная норма, то просто не сможем обеспечить ее заполняемостью. Кроме того, строителям ИЖС очень сложно получить финансирование от банка для покупки новых земельных участков. Мы вынуждены для этого искать инвесторов. Это выглядит абсурдно. В банках у нас на счетах находится большой объем замороженных средств, при этом их выборка минимальна. Мы не можем купить новые участки для того, чтобы развиваться

**председатель Комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья РСС Виолетта Басина – 4 – 16**

Рынок ипотеки в сегменте ИЖС не освоен, это "голубой океан" как для государства, так и для коммерческих банков. Банки по-прежнему "не видят" объекта залога в строящемся доме, если дом строится опытными девелоперами и в организованном коттеджном поселке

**директор Департамента ипотечного кредитования семейства компаний KASKAD Family Анастасия Бычкова – 3 – 15**

При существующей конъюнктуре и отсутствии стандартов принять за реальный план 50 млн кв. м ИЖС к 2030 году - абсолютно невозможно. Загородная - тот самый тип недвижимости, который "не держит" в экономике инфраструктурной нагрузки. Поэтому нужны дотации, чтобы комплексная экономика строительства ИЖС не ушла в минус. В финансовой модели ИЖС категории "комфорт" невозможно сохранить маржинальность и при этом предусмотреть инфраструктуру - тогда это уже не инвестиции, а благотворительность. Для финансовой эффективности модели нужно совместить малоэтажку в 4 этажа и ИЖС на одной территории - это гибридный подход, рабочий сценарий. Кроме того, нужно оценить экономику не только строительства, но и дальнейшей жизни этой малоэтажной локации: будет ли она тянуть деньги из бюджета, как сейчас спальные районы, либо же будет экономически самодостаточным малоэтажным населенным пунктом?

**руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens Наталья Осетрова – 2 – 66**

На загородном рынке обязательно будет индексация стоимости объектов ИЖС в связи с увеличением стоимости строительства минимум на 30%. Так что и цены на дома, даже с учетом снижения прибыли девелоперов, возрастут минимум на 15-20%

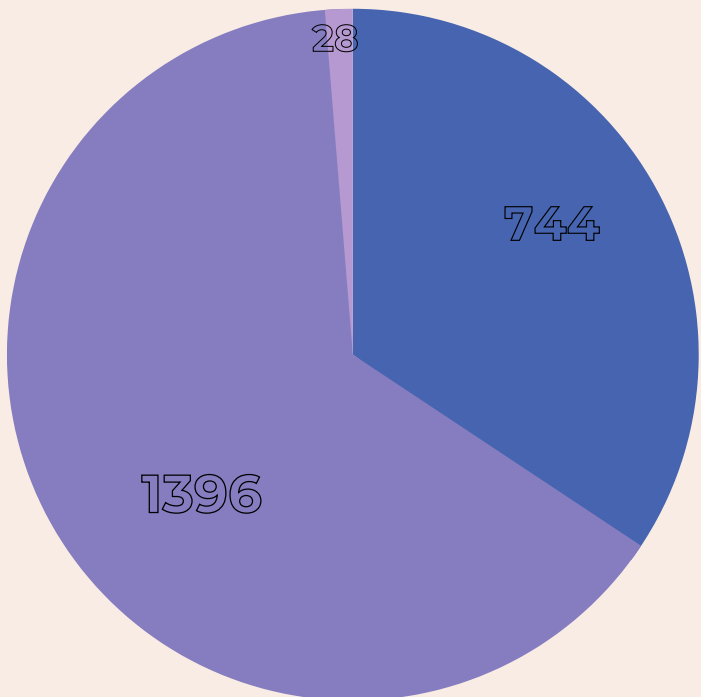
**владелец строительной компании "Дом Лазовского" Максим Лазовский – 2 – 63**

# СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ

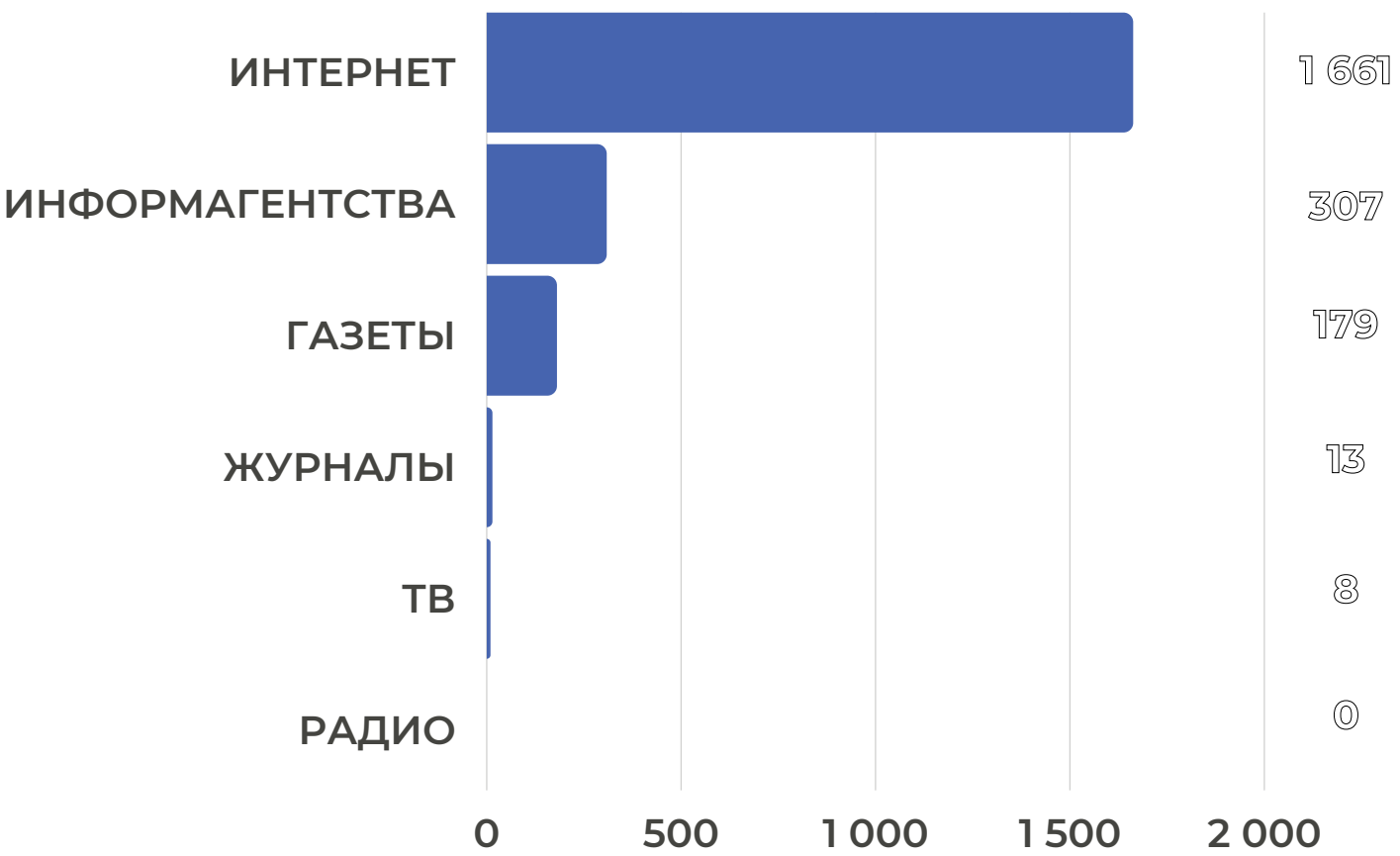
ЗАРУБЕЖНЫЙ  
1.3%

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ  
34.3%

РЕГИОНАЛЬНЫЙ  
64.4%



# СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ





# ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

Цитата - СМИ - Количество сюжетов

«В Татарстане возвели 29% жилья от годового плана». Более половины от выведенного в эксплуатацию жилья - индивидуальное жилищное строительство. Всего на данный момент в республике станы 4243 дома из 12 454 - это 34% от плана на 2022 год

ГТРК Татарстан – 1

«Что происходит с ценами на недвижимость в Ставропольском крае?». Только в первые месяцы этого года на Ставрополье сдали 311 тысяч квадратных метров жилья. Большая часть построенной недвижимости относится к объектам индивидуального жилищного строительства - 234 тысячи квадратных метров. Площадь многоквартирных домов - 77 тысяч квадратных метров

ГТРК Ставрополье – 1

# КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Цитата - СМИ - Количество сюжетов

«Сбер расширил ипотечную программу для самозанятых». Самозанятые могут взять ипотеку на жилье на первичном или вторичном рынке, загородный дом, дачу, машино-место или гараж. Однако программа не распространяется на индивидуальное жилищное строительство  
ЧГТРК Грозный – 1



# ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

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

**ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО  
ПУБЛИКАЦИЙ**

3 090

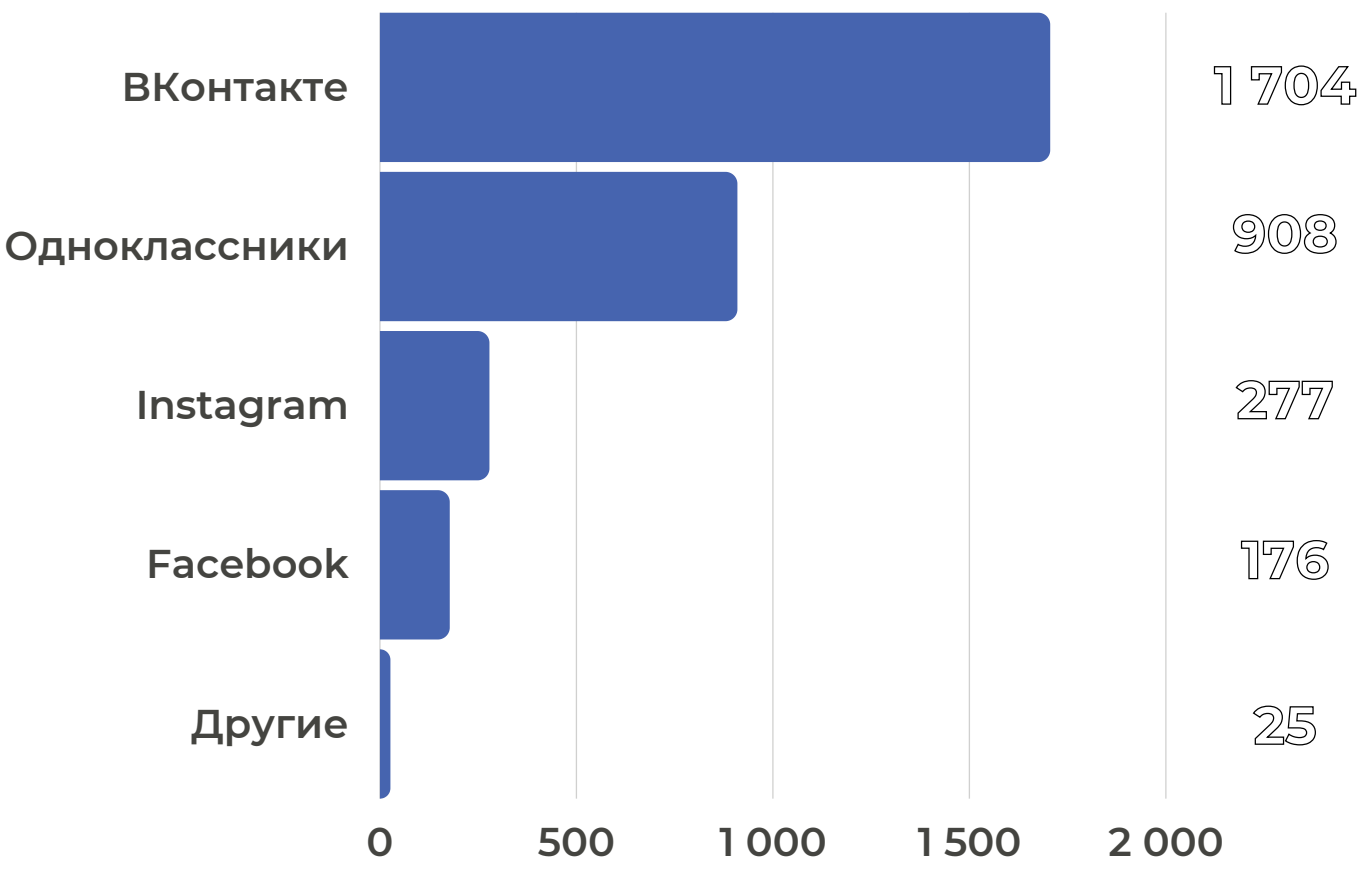
**СМ ИНДЕКС**

55 643

# СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



# СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ПЛОЩАДКАМ



# САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

В 2021 г. были расширены условия программы «Семейная ипотека». В 2021 г. на рынке ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) был достигнут новый исторический максимум за период с 2009 г. по количеству и объему предоставленных кредитов – банки выдали 1,9 млн ИЖК  
ВКонтакте – 1773

Для желающих купить жилье в сельской местности по всей стране действует программа с льготной ставкой до 3%. Первоначальный взнос должен составить не менее 10% от стоимости приобретаемого жилья. Программа позволяет купить готовое жилье по договору купли-продажи или квартиру в строящемся доме по договору участия в долевом строительстве, а также земельный участок для индивидуального жилищного строительства  
ВКонтакте – 840

Строительство жилья в Подмосковье, несмотря на санкции, останется на прежнем уровне. Об этом сообщил зампред регионального правительства Максим Фомин. 9 млн м<sup>2</sup> жилья введут в Подмосковье по итогам 2022 года. Половина - многоквартирные жилые дома, половина — индивидуальное жилищное строительство  
ВКонтакте – 832

В России с 1 марта вступили в силу новые правила строительства коттеджных поселков, распространяющие законодательство о долевом строительстве и эскроу-счета на загородный рынок. Теперь застройщики малоэтажных загородных жилых комплексов должны выполнять те же нормы долевого законодательства, что и девелоперы многоквартирных домов, включая использование механизма эскроу-счетов. Новый порядок касается только компаний, привлекающих средства дольщиков, и не исключает индивидуального жилищного строительства гражданами без применения механизма эскроу  
ВКонтакте – 735

Подмосковье по итогам 2021 года стало одним из лидеров в стране по числу выданных ипотек на индивидуальное жилищное строительство, передает банк ДОМ.РФ  
ВКонтакте – 548



# КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

Вице-премьер России Марат Хуснуллин поставил задачу компании «ДОМ.РФ» увеличить портфель кредитования строительства индивидуального жилья, сообщает РИА «Новости». «Сейчас я «ДОМ.РФ» ставлю задачу, чтобы они портфель кредитования индивидуального жилья увеличили. Финансирование многоквартирного строительства у нас более-менее настроено, а вот индивидуальное жилье банки не хотят кредитовать, потому что не понимают, сколько стоит, какой залог, ликвидно – не ликвидно», - сказал Хуснуллин журналистам

**ВКонтакте – 22**

Застройщик пилотного проекта ИЖС с проектным финансированием — ГК «Омакульма» — объявил о приостановке продаж домовладений в своем жилом комплексе. Об этом Циан.Журналу сообщили в пресс-службе девелопера. «Резкое повышение ключевой ставки до 20% неизбежно приведет к пересмотру согласованного с «Банком Дом.РФ» бюджета строительства. В прошлом году мы уже были вынуждены делать это в связи с резким ростом цен на стройматериалы. Сейчас, так как часть строительных и отделочных материалов закупается в Европе, мы прогнозируем очередной рост цен из-за уже изменившегося курса рубля и новой ставки Центробанка», — заявила гендиректор ГК «Омакульма», председатель комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Виолетта Басина

**ВКонтакте – 3**

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

АК&М, Москва, 1 марта 2022

**Сбер назвал средний размер ипотечного кредита на строительство частного дома**

Автор: Сбер Пресс

СберПресс 01 марта 2022 14:11

Средняя сумма кредита на индивидуальное жилищное строительство по итогам 2021 года составила в районе трех миллионов рублей, что на треть больше, чем в 2020 году, - 2,252 миллиона рублей.

Прирост средней суммы по кредитам на ИЖС в 2021 году составил 34% по сравнению с 2020 годом. Это связано с распространением государственных программ поддержки на ИЖС и льготными ставками по ним. Ставки гораздо ниже, требуемый размер первоначального взноса - также от 15% по сравнению с базовой программой на ИЖС, и у граждан появилась возможность взять кредит большего размера. Мы постоянно совершенствуем свои ипотечные продукты. Тем более что видим высокий спрос на кредиты на строительство частных домов среди граждан. В прошлом году объем кредитов на ИЖС вырос в 3,5 раза. Вклад госпрограмм в общий объем кредитов таких объектов составил 50%. - Николай Васев, Вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Домклик".

В среднем размер первоначального взноса по таким ипотечным кредитам составляет 25,4% (2,1 млн рублей). При этом если рассматривать отдельно в рамках госпрограмм на ИЖС, то по "Дальневосточной ипотеке" граждане делают взнос в размере 18,5% (1,1 млн рублей), по "Семейной ипотеке" - 23,6% (1,2 млн рублей), по "Господдержке-2020" - почти 28% (примерно один миллион рублей).

Топ-5 регионов по объему кредитов на цели ИЖС по итогам 2021 года: Республика Саха (Якутия), Москва и область, Приморский и Забайкальский край, Сахалинская область. На эти регионы пришлось почти 50% всех кредитов на ИЖС. При этом самая большая средняя сумма кредита приходится на Хабаровский и Приморский край. В этих субъектах она составила более 4,8 млн рублей.

На третьем месте по размеру средней суммы кредита на ИЖС - Республика Саха (Якутия), 4,3 млн рублей. Данный регион занимает самую большую долю в структуре кредитования на ИЖС - 15%.

Пресс-релиз подготовлен на основании материала, предоставленного организацией. Информационное агентство АК&М не несет ответственности за содержание пресс-релиза, правовые и иные последствия его опубликования.

[https://www.akm.ru/press/sber\\_nazval\\_sredniy\\_razmer\\_ipotechnogo\\_kredita\\_na\\_stroitelstvo\\_chastnogo\\_doma/](https://www.akm.ru/press/sber_nazval_sredniy_razmer_ipotechnogo_kredita_na_stroitelstvo_chastnogo_doma/)

ТАСС, Москва, 28 марта 2022

Около 9 млн кв. м жилья введут в эксплуатацию в Подмосковье в 2022 году

В области в активной фазе строительства находятся около 550 многоквартирных домов  
МОСКВА, 28 марта. /ТАСС/. Порядка 9 млн кв. м жилой недвижимости планируется ввести в эксплуатацию в Московской области в текущем году, из них половину составляют многоквартирные дома (МКД). Об этом сообщил заместитель председателя правительства Подмосковья Максим Фомин в ходе совещания с правительством и главами городских округов в понедельник.

"Что касается ввода домов, мы планируем ввод в этом году сделать на уровне 9 млн кв. м, как и в прошлом году. МКД здесь занимают 4,5 млн кв. м, остальные - ИЖС", - сказал Фомин.

Он добавил, что в настоящее время в активной фазе строительства в Подмосковье находятся около 550 многоквартирных домов. "Мы провели встречи с девелоперами, посмотрели, рисков нет, потому что основная масса у нас строится по эскроу-счетам. Эскроу-счета наполнены, и сейчас девелоперы наоборот заинтересованы быстрее дома достроить, чтобы получить эти денежные средства и пустить их как в строительство социальных объектов, так и в открытие новых проектов", - добавил он.

Как пояснили в пресс-службе губернатора и правительства Подмосковья, сохранить прошлогодний объем помогут меры господдержки. Так, в рамках мер поддержки стоимость и ставка по проектному финансированию будущих домов снижена до 15%, а при наполнении эскроу-счетов - до 4%. Для Подмосковья размер займов по льготной ипотеке увеличен с 3 млн до 12 млн рублей по ставке 12%.

<https://tass.ru/nedvizhimost/14207915>



ТАСС, Москва, 22 марта 2022

**Власти Якутии предложили повысить возраст участников дальневосточной ипотеки до 40 лет**

Власти региона считают, что тем самым будет увеличен потенциал в части возведения объектов индивидуального жилищного строительства

ЯКУТСК, 22 марта. /ТАСС/. Власти Якутии предложили повысить возраст участников программы "Дальневосточная ипотека" с 35 до 40 лет, предложение было направлено в Минстрой РФ. Об этом сообщила во вторник первый заместитель министра строительства Якутии Галина Новикова в ходе круглого стола в рамках межрегиональных специализированных выставок "Стройиндустрия Севера. Энергетика. ЖКХ" и "Сахапромэкспо".

"Нами подготовлены предложения в Министерство строительства РФ о внесении изменений в условия действующих льготных ипотечных программ: по дальневосточной ипотеке возраст участников увеличить до 40 лет. Тем самым мы расширяем категорию граждан, которые могут принимать участие в данных программах, соответственно также увеличивается потенциал в части строительства объектов индивидуального жилищного строительства", - сказала Новикова.

Кроме того, предложено увеличить объем кредита до 9 млн рублей. Также предложено рассматривать банками в приоритетном порядке заявки на получение проектного финансирования от застройщиков, ведущих строительство многоквартирных домов в Дальневосточном федеральном округе, вне зависимости от запрашиваемой суммы.

Среди региональных мер поддержки жилищного строительства принято решение о разработке республиканского ипотечного продукта, капитализации АО СЗ "Республиканское ипотечное агентство" на реализацию проектов комплексной застройки на более чем 1,3 млрд рублей. Также в регионе будет оказываться господдержка стимулирования строительства ИЖС индустриального производства.

Межрегиональные специализированные выставки - "Сахапромэкспо" и "Стройиндустрия Севера. Энергетика. ЖКХ" проходят с 22 по 24 марта в столице республики. Участники представляют строительные материалы и технологии, спецтехнику, спутниковый интернет.

Программа "Дальневосточная ипотека" реализуется с 2019 года. В текущем году программу льготного жилищного кредитования распространили на вторичное жилье в моногородах Дальнего Востока. Ипотека выдается молодым семьям, состоящим в зарегистрированном браке, возрастом до 35 лет (включительно), гражданам РФ в возрасте до 35 лет (включительно), имеющим ребенка в возрасте до 18 лет (при неполной семье), участникам программы "Дальневосточный гектар", гражданам, переехавшим на Дальний Восток по региональным программам повышения мобильности трудовых ресурсов.

<https://tass.ru/nedvizhimost/14144415>

Объемы строительства жилья в 2021 году выросли почти на 13% по сравнению с предыдущим, 2020 годом. Количество построенных за год жилых домов стало наибольшим за всю историю страны. Более 4 млн семей в прошлом году улучшили свои жилищные условия. Фото: Сергей Савостьянов

Было построено более 92 млн кв. м жилья, подсчитали в Росстате. Это на 12,7% больше, чем годом ранее (было 82,2 млн кв. м), и почти на 20% превышает плановый показатель в 78 млн кв. м. "Это рекордный ввод не только за новейшую историю, а еще со времен Советского Союза, - подчеркивал вице-премьер Марат Хуснуллин. - Это самый большой ввод, который когда-либо в стране строился". Еще важнее то, что это позволило улучшить жилищные условия 4,2 млн семей, или почти 10 млн человек, добавил он.

До этого, по данным Росстата, максимальное число "квадратов" в нашей стране было построено в пятилетку 1986-1990 годов - 343 млн кв. м (в среднем около 70 млн "квадратов" в год). Рекордсменом недавнего прошлого был 2015 год с 85 млн кв. м жилых домов.

В 74 регионах новых жилых домов было построено больше, чем годом ранее, 34 региона имеют прирост выше среднероссийского уровня, а в 40 регионах рост по сравнению с прошлым годом составил 25% и более.

Есть ряд регионов, где объем ввода небольшой, но они значительно превысили показатели прошлого года, отмечал Хуснуллин. Это, например, Еврейская АО, Чукотка, Алтай, Карачаево-Черкесия. В них количество новостроек на 60-100% превышает прошлогодние.

Лидерами по вводу жилья в пересчете на одного жителя стали Ленинградская, Московская, Тюменская области - здесь строится более 1 кв. м жилья на человека, сообщал ранее Хуснуллин.

При этом больше половины жилья - индивидуальное жилищное строительство. На многоэтажные дома в прошлом году пришлось 43,5 млн кв. м. В частном же секторе население построило больше - 49,1 млн кв. м.

Сейчас в России уже высокая по мировым меркам обеспеченность жильем по числу квартир на тысячу жителей, добавляет председатель комиссии по проектному финансированию общественного совета при Минстрое Рифат Гарипов. Но по количеству квадратных метров жилья на человека мы пока отстаем от развитых европейских стран.

Нацпроект "Жилье и городская среда" предполагает серьезное увеличение объемов жилищного строительства в России с каждым годом. К 2030 году планируется строить ежегодно не менее 120 млн кв. м в год. Новым должен стать каждый пятый квадратный метр жилья. Всего за десять лет предполагается построить порядка 1 млрд кв. м.

Правительство разрабатывает меры поддержки строительной отрасли, в которой задействовано около 13 млн работников (а вместе с семьями это около 30 млн человек). Был принят уже второй пакет антикризисных мер - в частности, ускорен процесс оформления разрешительной документации на стройку, сокращены сроки предоставления участков под строительство. Ожидается, что в ближайшее время будут названы меры поддержки ипотеки - предполагается сохранить часть льготных программ. Ставки, по-видимому, будут повышены, одновременно предполагается повысить и лимиты льготных ипотечных кредитов, рассказал Хуснуллин. О повышении просят многие регионы, указывая, что за 3 млн рублей квартиру уже не купить.

Цены на жилье в 2021 году возросли не менее резко, чем объемы строительства. За год, по данным Росстата, цены на новостройки подросли в целом по стране на 26%, на вторичку - на 17,2%. Лидерами по росту цен на новостройки стали Адыгея (плюс 185,5%) и Краснодарский край (на 168,9%). Подорожание жилья на черноморском побережье отчасти объясняется временным запретом на строительство многоквартирных домов в Сочи. Вторичное жилье рекордно подорожало опять же в Адыгее (176%), Тыве (140,3%) и в Калининградской области (139,3%).

<https://rg.ru/2022/03/15/reg-cfo/stroitelstvo-zhilia-v-rossii-postavilo-istoricheskij-rekord.html>

ТАСС, Москва, 15 марта 2022

**Банк ДОМ.РФ выдал более 2 тыс. ипотечных кредитов на ИЖС в объеме 8,3 млрд рублей**

Большинство кредитов на индивидуальное жилищное строительство выдается в Краснодарском крае, Санкт-Петербурге и Татарстане

МОСКВА, 15 марта. /ТАСС/. Банк ДОМ.РФ с 2021 года выдал более 2 тыс. ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в объеме 8,3 млрд рублей. Большинство кредитов на ИЖС выдается в Краснодарском крае, Санкт-Петербурге и Татарстане, сообщили в пресс-службе банка во вторник.

"С начала 2022 года банк ДОМ.РФ выдал почти 500 ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство в объеме 2,2 млрд руб. Всего с 2021 года, когда банк запустил кредитование частного домостроения, выдано более 2 000 ипотек на сумму 8,3 млрд руб.", - говорится в сообщении. Уточняется, что среди регионов с наибольшим количеством кредитов - Краснодарский край, Санкт-Петербург, Татарстан, Московская и Тюменская области.

По данным банка, больше всего кредитов оформлено по "Семейной ипотеке" - около 40%. На "Льготную ипотеку с господдержкой" пришлось 16,5%. Еще 35% клиентов получили финансирование по стандартной ипотеке на ИЖС, остальные - в рамках других программ (по ипотеке на новые жилые дома от застройщиков).

Число поступивших с начала 2022 года заявок в сегменте ИЖС выросло в четыре раза по сравнению с прошлым годом, прокомментировал директор розничных продуктов Банка ДОМ.РФ Евгений Шитиков. "Наибольшей популярностью пользуется госпрограмма для семей с детьми, это подтверждает портрет заемщика в сегменте - 63% клиентов, взявших ипотеку на ИЖС в нашем банке, состоят в браке, причем около половины из них имеют детей", - цитирует его пресс-служба.

По статистике банка, большинство заемщиков предпочитают каркасные дома - около 35% выдач, на деревянное строительство приходится около 25%, на газоблоки - 15%, еще порядка 20% составляет доля домов из смешанных типов стен. В оформленных банком сделках преобладают дома на свайном фундаменте (около 40% выданных кредитов), примерно 35% возводятся на ленточном фундаменте, 20% - на железобетонном.

Банк ДОМ.РФ - ипотечно-строительный банк, который входит в группу института развития ДОМ.РФ и является уполномоченным банком в сфере жилищного строительства.

<https://tass.ru/nedvizhimost/14071989>



ТАСС, Москва, 18 марта 2022

Ассоциация ИЖС предложила расширить ипотечные программы для развития отрасли

Президент ассоциации Максим Назаренко считает, что эти меры помогут более чем в полтора раза увеличить объем индивидуального жилищного строительства в стране

ЕКАТЕРИНБУРГ, 18 марта. /ТАСС/. Ассоциация индивидуального жилищного строительства (ИЖС) предложила расширить существующие ипотечные программы, в частности военную и социальную ипотеку, на сферу индивидуального строительства для дальнейшего развития отрасли. Меры помогут более чем в полтора раза до 1,5 трлн рублей увеличить объем ИЖС в стране, сообщил в пятницу в Уральском региональном информационном центре ТАСС президент ассоциации Максим Назаренко.

"Мы предлагаем распространить действующие программы военной ипотеки на строительство, готовы предложить схемы финансирования, выступить пилотом для всех банков. Второе - мы предлагаем социальную ипотеку для участников - условно, медицинским сотрудникам дать такую возможность - распространить на строительство. А там, напоминая, ключевые ставки были зафиксированы, это госпрограммы, которые дают возможность рынку дальше развиваться". - сказал он.

Назаренко отметил, что на данный момент объем рынка составляет ориентировочно 900 млрд рублей, для дальнейшего развития ему необходимы системные изменения. По прогнозам эксперта, при необходимых мерах показатель к 2024 году может вырасти до 1,5 трлн рублей.

Президент ассоциации отметил, что объединение вышло с предложением к Промсвязьбанку, который является куратором военной ипотеки, стать единственным оператором этой программы в сфере строительства индивидуального жилья. Еще одним предложением от ассоциации стала возможность использования в ИЖС жилищных сертификатов на переселение из ветхого жилья. "Это позволит выйти на рынок более тысячи потребителей в каждом регионе, которые хотели бы построить свой дом, используя данные накопления", - отметил он.

<https://tass.ru/nedvizhimost/14112051>

МОСКВА, 1 мар - РИА Недвижимость. В России с 1 марта вступили в силу новые правила возведения коттеджных поселков, распространяющие законодательство о долевом строительстве и эскроу-счета на загородный рынок.

Теперь застройщики малоэтажных загородных жилых комплексов должны выполнять те же нормы долевого законодательства, что и девелоперы многоквартирных домов, включая использование механизма эскроу-счетов. Новый порядок касается только компаний, привлекающих средства дольщиков, и не исключает индивидуального жилищного строительства гражданами без применения механизма эскроу.

Застройщики загородной малоэтажки также с 1 марта обязаны, как и девелоперы высотных комплексов, получать полный пакет разрешительной и проектной документации, планировать благоустройство территории и обеспечивать подключение домов к инженерным коммуникациям.

Кроме того, новые нормы закрепляют в законодательстве понятия "многоквартирный дом", "малоэтажный жилой комплекс" и "дом блокированной застройки".

"Все это направлено на увеличение объема ввода объектов малоэтажного строительства. Их строительство станет более структурированным, и этот сегмент сможет привлечь крупные строительные компании, которые сейчас занимаются многоквартирными домами", - прокомментировала нововведения адвокат "S&K Вертикаль" Ирина Орешкина.

<https://realty.ria.ru/20220301/pravila-1775635242.html>

**ТАСС, Москва, 3 марта 2022**

**Эксперты предложили комплексно отнестись к поиску решений для жилья с соцнагрузкой**

Ранее Валентина Матвиенко предложила выделять многодетным семьям бесплатные квартиры МОСКВА, 3 марта. /ТАСС/. Вопрос обеспечения жильем социально незащищенных категорий граждан является одним из самых острых и требует комплексных решений. Такое мнение ТАСС высказали в четверг опрошенные эксперты.

Ранее спикер Совета Федерации Валентина Матвиенко предложила выделять многодетным семьям бесплатные квартиры. По ее словам, в России необходимо развивать соцнайм, строить больше жилья, которое можно снять по доступной цене для молодой семьи.

Строительство значительного объема жилья за счет бюджета позволит поддержать девелоперов, которые в текущей непростой ситуации позитивно воспримут подобный шаг и будут заинтересованы в таком сотрудничестве, прокомментировала ТАСС управляющий партнер риелторской компании "Метриум" Надежда Коркка. "Вопрос обеспечения квартирами социально незащищенных категорий граждан является одним из самых острых при реализации государственной жилищной политики. Однако не стоит сбрасывать со счетов, что в большинстве регионов (за исключением городов федерального значения) данное направление отдано местным властям, бюджет которых ограничен, а дотации из регионального и, тем более, федерального бюджета не всегда соответствуют запросу конкретного муниципалитета. Поэтому, полагаю, что к выработке решений стоит подойти комплексно", - сказала она.

Предложение Матвиенко стоит рассматривать под различными углами, нужно параллельно решать две задачи: предоставлять жилье социально незащищенным слоям населения, а также развивать сегмент жилья соцнайма, высказал мнение в беседе с ТАСС генеральный директор Рейтингового агентства строительного комплекса Федор Выломов. "Сейчас такими полномочиями наделены регионы, и, вероятно, если и будет принято соответствующее решение, необходимо проработать вопрос о предоставлении соответствующего объема бюджетных трансфертов, а также масштабного строительства жилья соцнайма, к примеру, определенным госзастройщиком, с параллельным вовлечением в оборот жилищных "резервов", находящихся на балансе регионов и муниципалитетов. Основной вопрос - возможности бюджета для реализации такой программы", - сказал он.

Проблема улучшения жилищных условий многодетных семей связана с тем, что им требуется квартиры большой площади - четырех и пятикомнатные, а сегодня таких квартир в массовом сегменте практически нет, или они предназначены для продажи по коммерческой цене, а не для социальных целей, сказал ТАСС эксперт тематической площадки ОНФ "Жилье и городская среда" Павел Склянчук. Он напомнил, что в регионах РФ уже более десяти лет реализуется госпрограмма по предоставлению земельных участков для многодетных семей. "Но выделяют голый участок, а возведением дома занимается семья, зачастую хозяйственным способом, самостоятельно. В связи с этим дополнительной мерой станет развитие ипотеки на ИЖС либо оснащение участков сразу готовыми монолитными каркасами, например, из дерева - это могло бы поддержать и деревообрабатывающую промышленность", - считает эксперт.

<https://tass.ru/nedvizhimost/13951847>

В Совфеде призвали развивать частное жилое строительство, а не возводить "человейники" Член комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам Евгений Савченко во время "правительственного часа" заявил, что в России нужно развивать строительство частных домов, а не только заниматься многоквартирными. Делает ли государство разворот к индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), разбирались "Известия".

Сколько частных домов строят в России

- За последние годы квартир в многоквартирных домах вводится в четыре раза больше, чем индивидуальных домов, люди как раз хотят наоборот, - сказал Савченко во время "правительственного часа" с министром строительства и ЖКХ Иреком Файзуллиным. - Все опросы показывают, что 80% хотят жить в собственном доме, заводить семью, рожать детей, а мы строим, увы, человейники.

Он также добавил, что нужно перестать ориентироваться на квадратные метры в качестве показателей в строительной отрасли.

- У нас уже сегодня произошел разворот в сторону индивидуального жилищного строительства, - сказала "Известиям" президент фонда "Институт экономики города" Надежда Косарева. - По крайней мере, по итогам 2021 года индивидуального жилья было введено даже больше, чем многоквартирного.

По данным Росстата, в 2021 году ввод ИЖС действительно превысил ввод многоквартирных домов. Всего на территории страны ввели 92,6 млн кв. м. жилья - на 12,7% больше, чем в 2020 году. Из них в многоквартирных домах (МКД) - 43,5 млн кв. м, а ИЖС - 49,1 млн кв. м. Причем скачок произошел именно в индивидуальном жилищном строительстве - на 23,4% относительно 2020 года.

Фото: РИА Новости/Павел Бедняков

В Минстрое отмечали, что ранее количество квадратных метров, введенных при строительстве многоквартирных домов, в общем объеме превышало показатели ИЖС - в 2016 году 60,5% против 39,5%, в 2018 году - 57,2% против 42,8%, в 2019-м - 53% против 47%, а в 2020-м - 51,6% против 48,4%. То есть тенденция по увеличению объемов строительства ИЖС была устойчивой на протяжении последних лет.

Однако стоит подчеркнуть, что рост сегмента ИЖС произошел не только за счет построенных в прошлом году частных домов - в статистику включены также дома, поставленные на кадастровый учет по дачной амнистии. То есть сам дом могли построить еще в 2000-х, но только в прошлом году оформить на него документы.

ВЦИОМ в январе 2021 года проводил исследование о жилье, в котором россияне проживают и хотели бы жить, - и выяснилось, что сейчас жители страны чаще живут в квартирах (64%), но в индивидуальном доме мечтали бы поселиться 68% всех россиян.

Что уже сделано для развития ИЖС

В аппарате зампреда правительства Марата Хуснуллина также заявили "Известиям", что в последние годы в стране наметился тренд развития индивидуального жилищного строительства.

Фото: ТАСС/Шамуков Руслан

- Спрос на индивидуальные дома возрос в условиях пандемии, и это быстрорастущее направление строительного сектора экономики продолжает наращивать показатели ввода, - отметили в аппарате. - И правительство содействует увеличению объемов ИЖС. Для этих целей на ИЖС распространено льготное ипотечное кредитование, программы которого продолжают действовать.

Отмечается также, что для дополнительного импульса индивидуальному строительству жилья была разработана и запущена инициатива "Мой частный дом". Она должна облегчить и ускорить процесс оформления строительства за счет перевода документов в цифровой формат, сокращения сроков регистрации прав на землю и построенные дома, а также благодаря предоставлению частным застройщикам возможности полного инженерного обеспечения объектов строительства.



- Помимо этого, появилась возможность применения инструмента счетов эскроу для долевого участия граждан в строительстве своих индивидуальных домов, по аналогии с МКД, - отметили в аппарате правительства.

Речь идет о принятом в конце 2021 года федеральном законе № 476 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", который вступил в силу с 1 марта. Этот документ распространяет нормы долевого строительства многоквартирного жилья на поселки ИЖС. Закон также установил понятие "малоэтажный жилой комплекс", закрепил обязанность застройщика ИЖС по формированию объектов инфраструктуры и общего имущества поселка в соответствии с проектом, а дома в таком поселке должны быть подключены к инженерным коммуникациям.

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Зураб Джавахадзе

Также был окончательно сформирован реестр типовых проектов в ИЖС по результатам открытого конкурса "Дом.РФ". Эти проекты граждане смогут бесплатно использовать для строительства своих домов.

Почему нужно развивать ИЖС

Сколько реально строится за год частных домов, никто не подсчитывает - очевидно, что все же меньше, чем квартир, так как метраж в ИЖС значительно больше, чем в МКД, и в статистике нет доли введенных в эксплуатацию домов по дачной амнистии. Однако эксперты подчеркивают, что сама по себе переориентация на индивидуальное жилищное строительство - это правильно.

- В принципе, полная переориентация на ИЖС, конечно, невозможна, и она никогда не произойдет, - говорит Косарева. - Но больше внимания и больший упор на индивидуальное жилье - это абсолютно правильное предложение. И оно уже учитывается в проекте стратегии по развитию строительства и ЖКХ, где предусмотрены дополнительные меры по развитию ипотеки, коттеджной застройке профессиональными застройщиками и т.д.

При этом явный перекося, считает она, которым надо заняться, происходит на периферии крупных агломераций.

- Например, в московской агломерации, которая, по сути, захватывает всю Московскую область, продолжается освоение все новых и новых пространств под многоэтажное строительство, - говорит Косарева. - Это пятно многоэтажной высокоплотной застройки расширяется, тогда как было бы гораздо более целесообразно развивать такую низкоплотную индивидуальную застройку. Это более правильное градостроительное развитие с точки зрения потребности граждан - в том числе в условиях пандемии, когда увеличился спрос на индивидуальное жилье.

Фото: РИА Новости/Павел Бедняков

Председатель комитета по строительству московского отделения "Опоры России" Олег Филиппов также заявил, что это нужная мера, потому что, во-первых, сами семьи хотят жить ближе к природе, во-вторых, это позволяет освоить пространства вдалеке от крупных центров, а в-третьих, разгрузить мегаполисы.

- Но для всего нужно полное содействие государства - как в области бизнеса, который обеспечивает строительство, так и в области урегулирования прав на землю под ИЖС, - сказал он "Известиям". - Пока граждане очень часто боятся покупать землю и строить дома.

По его словам, такой разворот в сторону ИЖС произойдет не в ущерб бизнесу, который занимается строительством МКД: это разные сегменты предпринимательства.

- Бизнес уже переориентировался, есть много компаний, которые занимаются ИЖС, - сказал Филиппов. - Сегмент ИЖС интересен, но проблема в том, что сейчас с такими ценами и ставками неясно, как что-то покупать и строить и как реагировать на это бизнесу.

По его словам, наглядный пример - таунхаусы, которых построили довольно много, однако до сих пор многие из них стоят пустые.

Фото: ТАСС/Руслан Шамуков

Гендиректор ООО "Инвестиционные технологии" Дмитрий Котровский замечает, что еще в свою бытность членом Общественного совета Минстроя и главой комитета "Опоры России" вместе с коллегами активно продвигал тему развития ИЖС в России.

- ИЖС, безусловно, нужно в России, особенно в регионах, где градостроительная политика и генпланы совершенно отличаются от полутора десятков крупных российских городов, - заявил он "Известиям", однако заметил, что для развития ИЖС нужно говорить не о донастройке законодательства - его надо продумывать заново.

Почему новые меры могут не сработать

Дмитрий Котровский замечает: желание поставить ИЖС на рельсы 214 Федерального закона "О долевом строительстве" - глобальная ошибка.

- 214-ФЗ в последней редакции может работать, только когда экономика стабильна, - заявил он. - Но как только у вас возникают катаклизмы, 214-ФЗ автоматически останавливает все процессы, потому что банки должны продолжать выдавать проектное финансирование, но под какой процент? А клиенты должны покупать все в моменте, используя ипотечный кредит, который тоже сейчас растет.

Фото: Global Look Press/Nikolay Gyngazov

Еще более критично настроен председатель комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ Андрей Широков, который заметил, что в нынешней экономической ситуации большой вопрос, работают ли эскроу-счета.

- Сегодня банки будут кредитовать строительные комплексы под 30-40%, - сказал он "Известиям". - Возможно ли эти затраты покрыть потом за счет стоимости квадратного метра? Надо понимать, что сегмент ИЖС тоже будет зависеть от доходов, от кредитов, от рынка заемных средств, а там ценники будут очень большими. Поэтому сегодня очень большой вопрос, удастся ли спасти строительный комплекс и тем более выполнить поручение президента по вводу 120 млн кв. м в год.

Кроме того, есть проблемы с тем, что предоставляемые меры по долевому строительству и ипотечному кредитованию касаются индивидуальных домов, построенных профессиональными застройщиками в коттеджных поселках.

- Кредитовать самострой, когда человек сам что-то строит, очень сложно, - замечает Надежда Косарева. - Нет понятного предмета залога, непонятно, как оценить его ликвидность. И что делать с кредитованием вот таких совсем индивидуальных застройщиков - пока вопрос. Банкам важнее всего понимать ликвидность залога, а в ситуации, когда человек строит исключительно под свои желания, этот показатель совершенно не понятен.

Фото: ТАСС/Ведомости/Максим Стулов

Олег Филиппов замечает, что в данной ситуации нужно урегулировать вопрос с собственностью земли, так как землю в залог как актив при выдаче кредитов не брали, и граждане вынуждены были строить все за свои деньги.

- То есть в первую очередь надо решить вопрос с земельным участком как с залогом при получении кредита, - считает он. - А второе - кредит должен быть с минимальными процентами на максимальный срок. Как только этот вопрос будет урегулирован законодательно, тогда и строительство пойдет.

Филиппов полагает, что нужно также дотировать стройматериалы под ИЖС. В противном случае строительство частных домов - особенно в ситуации повышенных ставок и цен - развиваться не будет.

- Именно сейчас и общество, и бизнес и нуждаются в мерах поддержки, - говорит Филиппов. - Когда все хорошо, меры поддержки, по сути, не нужны: и так будут строить и покупать. Но в тяжелой ситуации нужно мотивировать бизнес строить, а гражданам - приобретать жилье. Многие зависят от государства, особенно в это время.

Фото: ТАСС/Станислав Красильников

Что еще мешает развитию ИЖС в России

Дмитрий Котровский замечает: чтобы реализовать идею Савченко, нужно раздавать землю предпринимателям, чтобы они строили там дома и передавали муниципалитету. Всем компаниям - поставщикам воды, электричества, газа и прочих инженерных коммуникаций нужно объяснить, что "зарабатывать и на застройщике, и потом в течение многих десятилетий на жителях уже нельзя - время такого подхода прошло".

- Устойчивость небольших компаний, которые занимаются ИЖС, очень мала, поэтому они неохотно пойдут на строительство поселков, - говорит Котровский. - Собственных средств нет, потребительский спрос под вопросом, риски изменения экономики очень высоки. Поэтому то, что правительство предложило в качестве мер поддержки для IT-отрасли, можно полностью переносить и на эти компании.

Он рассказывает, что в пандемию, когда резко подорожали строительные материалы, некоторые компании, которые строили дома по системе фахверк (каркасные дома, типичные для Центральной и Северной Европы), вынуждены были расторгать с клиентом заключенные контракты на строительство дома за 6 млн, потому что затраты выросли до 10 млн. Деньги в ИЖС, замечает Котровский, не защищены.

Более того, замечает он, в индивидуальном жилищном строительстве очень большая проблема с инфраструктурой - и не только инженерной, которую дороже тянуть до каждого дома в отдельности, чем до одного многоквартирного в мегаполисе.

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Александр Казаков

- В Москве, в любом другом городе может работать одна школа на 2 тыс. мест на несколько микрорайонов, - говорит Котровский. - Но в ИЖС так не получится. Детей куда-то надо возить, родитель должен зарабатывать деньги, должна быть как минимум дежурная аптека. И самое главное, нужно, чтобы содержание такого дома было сопоставимо с содержанием 3-4-комнатной квартиры по плате за электричество и другим отчислениям. А если газа нет, то за отопление дома в 127 кв. м электрическими радиаторами нужно только в месяц платить 15 тыс. рублей.

По его словам, можно сделать ипотеку под ИЖС, можно построить коттеджные поселки, но как только люди разберутся, во что им обходится жизнь всей семьей в таком частном доме, они, вероятно, не захотят уезжать из квартиры.

<https://iz.ru/1300732/sergei-gurianov/vid-na-zhitelstvo-usilitsia-li-trend-na-stroitelstvo-chastnykh-domov>

Пандемия, породившая ажиотажный спрос на загородное жилье, отступила, но люди все равно ищут комфорта и тишины при выборе места для жизни. Небывалый спрос показал слабые места этого рынка: инфраструктура, которую непонятно кто будет делать, и эксплуатация собственного дома, к которой многие городские жители не готовы.

В конце прошлого года российские власти подготовили законопроект о развитии загородного сегмента и заявили о планах построить 50 млн квадратных метров ИЖС к 2030 году. Эксперты круглого стола "Фонтанки" рассказали, при каких условиях это было бы возможно и как привлечь инвесторов в загородный сегмент.

**Бум и его последствия**

В 2021 году спрос на первичном загородном рынке превысил результаты предыдущего периода, тоже рекордного, на 14 %. По данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" (SetI Group), всего за прошлый год продали 11,6 тысячи участков, коттеджей и таунхаусов. Это абсолютный максимум продаж за все годы наблюдений.

- Спрос на загородную недвижимость в 2020 году вырос примерно на 30 %, - привел статистику Виктор Милованов, директор по продажам СИТИ 78. - Тогда пандемия заставила горожан по-другому посмотреть на жизнь за городом, и они начали активно покупать земельные участки, дома и заключать договоры подряда на строительство. Вместе с тем цены на дома постоянно росли, поскольку стройматериалы во время пандемии подорожали в несколько раз. Это подталкивало людей быстрее принимать решение о покупке загородного жилья. Первую половину 2021 года рынок был еще на подъеме, но в 2022 году пик спроса уже пройден. За два года большинство людей со свободными сбережениями уже приобрели недвижимость в Ленобласти. Льготных ипотечных программ или других факторов, которые вызвали бы особый интерес к загородному жилью, пока не наблюдается.

- Тренд сохранился и стал устойчивым: последствия ковида подстегнули загородный бум, - сообщил Александр Фадеев, генеральный директор ООО "Сингулярити групп". - По нашей оценке, спрос набрал динамику и не снижается, клиенты переходят на удаленку, кто-то расширяет жилищные условия и рассматривает пригороды на фоне взлетевшей цены на квартиры.

К сожалению, инфраструктура не располагает пока к тому, чтобы строить субурбии - огромные малоэтажные районы, как в Штатах, продолжил Фадеев. Застройщики коттеджных поселков не могут позволить себе тянуть сети или строить дороги - они отталкиваются от условий, предоставляемых муниципалитетами. По словам эксперта, именно из-за ограниченности инфраструктуры и крайне низкой базы, с которой началось развитие сегмента, рост спроса не прекратится ближайшие лет 10. Но при этом настоящий бум переезда за город будет сдерживаться.

Переезд жителей городов за их пределы или деурбанизация - основной тренд в международной практике, особенно в столицах и мегаполисах, говорит Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens. Сценарий везде одинаковый, и во многих развитых странах он начался уже 10-15 лет назад. Цикл примерно такой: сначала развивается комплексная многоэтажная застройка в пределах города, затем она выходит за пределы мегаполиса со снижением этажности, далее происходит деурбанизация и расселение в малоэтажную жилую среду. В России первой на этот путь встала Москва, где подобная динамика четко наметилась несколько лет назад. Процесс всегда начинается с сегмента "премиум", после включается "бизнес", впоследствии за город переезжает "комфорт-плюс". После стандартизации и конвейеризации производственного процесса, снижения себестоимости строительства за счет емкости спроса и применения заводских панельных конструкций доходит очередь и до сегмента "комфорт".

- Тренд на сближение цены квадратного метра "город - пригород" можно проследить также по аналитике стоимости жилья аналогичного класса, - привела пример Осетрова. - Если три года назад жилье бизнес-класса в Москве стоило примерно вдвое дороже, чем в Подмосковье, то сегодня эти цифры сравнялись, а в некоторых подмосковных проектах и превысили московские цены. Это происходит во всех городах-миллионниках на старте деурбанизации. В Петербурге будет так же, и это уже отмечают аналитики. Но многое зависит от качества проектов и объема многоэтажного жилья в районах с высокой плотностью застройки: чем больше понастроим, тем дольше будет идти процесс и переселение. Для строительной отрасли это в целом неплохой сценарий.

По словам эксперта, в предместьях российских мегаполисов расположены огромные земельные ресурсы, и это возможность серьезно улучшить качество жилой среды за счет снижения плотности и этажности застройки. Но не стоит забывать про один важный показатель - маржинальность. С одной стороны, земельный ресурс за границами мегаполиса в несколько раз дешевле, чем в городе, с другой - на старте проекта требуются очень большие вложения в комплексную инженерную инфраструктуру.

- Сегодня мы видим тенденцию к массовому выкупу земли за городом крупными игроками рынка. Однако земельный участок в городе - это ресурс и актив, а в пригороде - если не обеспечен инфраструктурой - балласт. Для пригородного девелопера земля без "инженерки" - это неизбежные затраты, необходимость тянуть и присоединять сети, строить с нуля комплекс инженерных объектов и т. д.

- Я бы все-таки в нашей сфере назвал это не бумом, а просто высоким спросом, который держится уже два года, так как пандемия и дорожающее городское жилье подталкивают людей жить за городом, - продолжил Виктор Лукин, генеральный директор ООО "Группа Компаний "СтройСинтез". - Мы строим загородные коттеджи и индивидуальные дома. Спрос устойчивый, заказов много, в целом даже есть проблема - какими силами все это строить, так как выбора надежных специалистов не так много. Бум же будет возможен, как только государство минимизирует многоэтажное строительство в пользу малоэтажного. А также как только придумают инструменты государственно-частного партнерства в инфраструктуре. Пока же власти мало поддерживают загородное направление в силу лояльности к строителям многоэтажных объектов. Наша компания готовит ряд предложений к правительству Ленобласти, с учетом которых сегмент может стать одним из драйверов экономики. Ведь один человек в нашей отрасли по сути создает еще около 30 рабочих мест в разных отраслях - текстиль, мебель, ремонт, отделка, ландшафт и так далее.

- В отдельных странах рынок малоэтажного индивидуального домостроения доходит до 90 %, у нас же градостроительная политика пока не способствует его реальному развитию, - добавил Юрий Воробьев, генеральный директор "Ладожского домостроительного комбината". - И Петербург здесь яркий пример: по периметру всего города строятся высотки - и это жуткое зрелище урбанизации и градостроительной политики властей. Самая большая страна в мире по земельным ресурсам должна кардинально поменять вектор строительства в малоэтажном направлении. Как только вектор изменится, ИЖС будет расширяться глобально, ведь все так или иначе хотят жить в собственных домах.

Что касается АО "Ладожский домостроительный комбинат", то компания производит новый конструкционный материал из массивной древесины (плиты CLT).

- Для нас реально нет разницы в производстве комплектов строительных конструкций для малоэтажного, среднеэтажного или многоэтажного домостроения и объектов иного назначения, - говорит Воробьев. - Мы запустили в 2021 году первую очередь завода, позволяющую производить до 300 тыс. кв. м жилых строительных объектов. А с выводом завода на полную мощность сможем производить до 280-300 тысяч метров кубических клееных деревянных конструкций перекрестной склейки, что эквивалентно производству до 1 млн кв. м жилья в год.



Эта новая "зеленая" технология в строительстве появилась на мировом рынке конструкционных строительных материалов чуть более 10 лет назад. Из такого продукта можно производить здания заводского исполнения, на сборку которых уходит нескольких дней, а отдельных домов - и в течение нескольких часов. По словам Воробьева, уже есть имиджевые проекты по созданию из деревянных конструкций крупных форм - например, отелей по 25-30 этажей. Но основное их назначение - это малоэтажное строительство, социальные и коммерческие объекты, объекты специального назначения.

- Мы производим панели 18 м длиной и 3,6 м шириной, то есть буквально четыре панели - и у вас дом площадью 400 квадратных метров, - рассказывает эксперт. - Застройка поселка в 100 домов занимает меньше месяца. На практике строительство девятиэтажного дома производилось бригадой из 4-6 строителей с помощью одного крана за 18-28 дней. Учитывая разноформатность применения этого конструкционного материала, пока мало известного в нашей стране - в отличие от мирового строительного рынка, производственных мощностей завода в миллион квадратных метров, конечно, достаточно мало для существующих потребностей. Так, для сравнения, на этот материал в Европе принимаются сегодня заказы уже на 2024 год.

Закрытие физически и экономически внешних направлений для отдыха россиян неизбежно влечет за собой увеличение спроса на внутренний туризм, рассказал Виталий Шеверда, основатель и генеральный директор УК "Сова". Интерес к нему в Ленинградской области последовательно формировался задолго до событий с пандемией, так что увеличение спроса за последний год было заметным.

- Мы - строительно-инвестиционная компания, занимаемся строительством и продажей только доходных объектов: бань с панорамными окнами в парилках, коттеджей с панорамными окнами в комнатах, продуманных инстаграмных эколокаций, - продолжил он. - У нас динамика спроса только увеличивается, так как мы продаем не просто дом и землю, а готовый бизнес: наши инвесторы получают пассивный доход от инвестиций в землю и недвижимость. Именно сейчас необходимо "заскочить" в этот поезд и успеть вступить в ряды инвесторов. Срок окупаемости у нас в среднем пять лет, что гораздо меньше, чем у квартиры под сдачу. Например, за 5 млн рублей инвестор приобретает дом "под ключ", его полное оснащение, землю и все коммуникации.

Новый потребитель

С течением времени запросы покупателей тоже изменились, отметил Виктор Милованов. По его словам, несколько лет назад застройщики уделяли недостаточно внимания детским площадкам, местам досуга, качеству дорожных покрытий, скрытым под землей коммуникациям, благоустроенным газонам, единым стандартам по фасадным заборах и многому другому.

- Сейчас потребитель хочет жить в поселках, сопоставимых по комфорту с городом, со всеми инфраструктурными объектами и ландшафтным дизайном, а также прелестями загородной жизни - чистым воздухом, деревьями, водоемами. Таков наш проект "Резиденция у озера". Потенциальные покупатели профессиональнее подходят и к выбору участка. В первую очередь они обращают внимание на его расположение относительно сторон света и наличие деревьев. Причем участки с хвойными породами востребованы больше, чем с лиственными. Людей уже не интересуют участки в полях даже по более низкой цене. Во вторую очередь клиенты оценивают геологию участка - в особенности грунты.

- Пришел потребитель "со вкусом", - дополнил Александр Фадеев. - Загородное жилье больше не импульсивная покупка, а именно выбор потребительского товара. Так что растет спрос на типовые решения, которые можно реализовать с максимальным сервисом и минимальными затратами времени. А еще очень много самостроя перетекает в организованный рынок.

Ограничения и вопросы

- На международном рынке первый этап работ делают градостроительные девелоперы. Они создают платформы для развития комплексных проектов, часто в сотрудничестве с государством, достигая общих целей по формированию комфортной жилой среды и экономической устойчивости, - говорит Наталья Осетрова. - Мы как градостроительный девелопер создаем платформу для размещения инвестиций, вкладывая "длинные" деньги в основную инфраструктуру, принимая на себя риски. А дальше работают инвестиции другого типа - открываются возможности параллельно развивать бизнес-портфели с короткими сроками окупаемости в 2-3 года.

- Первую очередь строительства города-курорта Gatchina Gardens мы запускали с банком самостоятельно, а сейчас к нам обращаются девелоперы, желающие занять нишу на загородном рынке в Ленобласти, - пояснила Осетрова. - У них есть своя часть инвестиций, опыт, действующий бизнес, но нет подготовленной земли, проектной документации и пр. Это отработанная схема: одни инвестируют "длинные" деньги, другие заходят на уровне кварталов, вкладывая "короткие" средства.

Юрий Воробьев отметил еще ряд главных проблем загородного строительства. Первая - сами строители. Сегодня много приезжих специалистов "на все руки", которые делают одновременно фундамент, стены, вентиляцию, электрику, не обладая профессиональными знаниями, - и так быть не должно. Нужны квалифицированные узкие специалисты: например, по прокладке сетей, установке вентиляции. Вторая проблема - создание инфраструктуры и среды комфортного проживания. Решение этого вопроса можно эффективно реализовывать на больших земельных участках и при реальной поддержке местных властей. Третья - обилие участков непонятного назначения, которые многие покупают без четкого представления, что с ними делать, и без понимания, что современные законы и требования к строительству и экологии могут создать неразрешимые препятствия желанию проживать за городом.

- Кроме того, есть еще и проблема эксплуатации: люди к переезду за город реально не готовы, - продолжил он. - Они банально не знают, чем будут топить дома - газом, дизелем, электричеством или печкой? У нас крайне мало специальных бригад, способных это решить и взять на себя проблемы с энергетическими компаниями, согласованием протяжки электросетей, с лесниками - по отводу участков под опоры ЛЭП, с подтягиванием газа к отдельным поселкам. Так что сказать "хочу свой дом" недостаточно. Надо думать и как его эксплуатировать.

Виталий Шеверда обратил внимание на изменения в цене стройматериалов в прошлом году: в конце зимы рост цен на железо и дерево составил 40 %. Из-за ограничений по ввозу различных материалов в феврале 2021 года у строительных компаний начались перебои с поставками дерева. По его словам, предыдущей осенью куб доски можно было купить за 13 тысяч рублей, к февралю стоимость куба возросла до 40 тысяч рублей - и даже за эту цену товар оказался на тот момент дефицитным.

- В итоге мы получили значительное увеличение стоимости объекта и дополнительные издержки взяли на себя, - продолжил он. - Объекты были построены в срок, а наши инвесторы застрахованы от провала на рынке по договору поручения, согласно которому мы обязуемся построить, оформить и сдать объект за 6 месяцев. Что бы ни произошло на рынке, как бы ни росли цены на стройматериалы, инвестор не доплачивает сверх цены лота. В свете актуальных событий прогнозируемо, что российские застройщики повысят стоимость жилья в самое ближайшее время.

- С развалом СССР закрылись многие ПТУ, где готовили инженерных специалистов для стройки, - говорит Виктор Лукин. - Сегодня мы работаем со старыми кадрами советской закалки и опыта. Но ряд процессов вообще остался без специалистов - их либо не найти, либо их переманивают конкуренты. Возможно, поможет тренд на технологичность, когда будет требоваться меньше людей и больше техники. Также оптимизировать затраты помогут мигранты, но лишь на время.

Как уточнил эксперт, с одной стороны, люди хотят как можно быстрее въехать в свой дом, с другой - инженерные сети, отделка и эксплуатация, наши покупатели к такой "нагрузке" и правда не готовы. Ситуацию могли бы исправить инвесторы, готовые строить "под ключ", и развитые ипотечные механизмы. При этом категория потребителей, нацеленная на индивидуальный дом, напротив, не против ждать и тратить время на долгую проработку планировок и эскизов. В любом случае, готовый дом окажется дешевле индивидуального - для него требуется меньше специалистов и времени.

- Особого внимания заслуживают проблемы с отделкой, - сообщил Александр Фадеев. - Это узкое звено во всей загородной стройке: такие работы всегда делало ограниченное количество компетентных строителей. Сейчас их и в целом мало - иностранцы уехали, а оставшихся не хватает даже на стройку. Именно на отделке "спотыкаются" все решения, и выходом я вижу разве что некий стандартизированный продукт. Так что выиграет тот, кто предложит готовые решения. Мы делаем свои дома из панелей, и примерно 90 % их стоимости формируется в цеху. Но как только встает задача построить много домов одновременно, нужно запускать на участок целую бригаду - и человеческий фактор начинает сказываться на сроках. Поэтому будущее - это автоматизация процессов и максимальный префаб.

- Комфорт загородного быта складывается также из транспортного сообщения с городом и развитой инфраструктуры в поселке, - продолжил Виктор Милованов. - Для семей, постоянно живущих за городом, важно без проблем добраться до работы, школы, садика и секций. По части отделки домов покупатели делятся на два типа: одни хотят индивидуальную планировку и дизайн, а другие - скорее въехать. На мой взгляд, застройщику на загородном рынке важно сочетать предложения с готовой отделкой и без. Это самая конкурентоспособная стратегия.

Где и как взять 50 миллионов "квадратов"?

При существующей конъюнктуре и отсутствии стандартов принять за реальный план 50 млн кв. м ИЖС к 2030 году - абсолютно невозможно, считает Наталья Осетрова. Загородная - тот самый тип недвижимости, который "не держит" в экономике инфраструктурной нагрузки. Поэтому нужны дотации, чтобы комплексная экономика строительства ИЖС не ушла в минус.

- В финансовой модели ИЖС категории "комфорт" невозможно сохранить маржинальность и при этом предусмотреть инфраструктуру - тогда это уже не инвестиции, а благотворительность, - пояснила Осетрова. - Для финансовой эффективности модели нужно совместить малоэтажку в 4 этажа и ИЖС на одной территории - это гибридный подход, рабочий сценарий. Кроме того, нужно оценить экономику не только строительства, но и дальнейшей жизни этой малоэтажной локации: будет ли она тянуть деньги из бюджета, как сейчас спальные районы, либо же будет экономически самодостаточным малоэтажным населенным пунктом?

- У нас есть свое видение, как ускорить строительство загородных объектов и достичь тех самых 50 млн кв. м, - добавил Виктор Лукин. - Мы сейчас предлагаем мелким компаниям рынка объединиться под нашим брендом - в том числе и не просто тем, кто умеет строить, но и тем, кому нужно освоить финансовую отчетность, управление системой качества: у нас в головной структуре все эти процессы отработаны. Уже есть ряд соглашений, и, привлекая небольших мелких игроков, мы планируем сильно масштабироваться, а каждый участник получит свою прибыль за счет ускорения процесса стройки. Также мы с инвестором предлагаем развивать инвестирование в доходную недвижимость и шеринг - аренду загородных малоэтажных комплексов, которые управляются собственником. Загородный рынок, на мой взгляд, с точки зрения инвестиций недооценен, и все вложения в процессе стройки будут эффективны - в отличие от рынка новостроек, который уже в каком-то смысле на пределе. Ускорить загородное строительство также могут типовые проекты.

- Господдержка спроса на рынке новостроек очень помогла, нужна такая же для клиентов в сфере ИЖС, - полагает Александр Фадеев. - Нужны целые программы, чтобы помочь небогатому потребителю покупать дома, как раньше помогли покупать квартиры. Сегодня получается, что мы в своем сегменте конкурируем с рынком недорогих квартир в "спальниках". Есть клиенты, готовые продать квартиры и купить на эти деньги загородку втрое большей площади, потерпев небольшое неудобство в виде лишних 20 минут на дорогу.

Что касается 50 млн "квадратов", то, по словам эксперта, это пока нереализуемая фантастика - на фоне проблем с сырьем, роста цен, низкого производства металлов. Даже если подстегнуть спрос экономическими методами, а государство возьмет на себя инфраструктуру, то все равно поставщики стройматериалов не справятся - подобное производство крайне неэластично и долго перестраивается.

- Для реализации задачи строительства 50 млн кв. м в сегменте загородного домостроения в первую очередь необходима политическая воля руководителей нашей страны, - продолжил Юрий Воробьев. - Необходимо полное изменение структуры градостроения и участие государства в создании социальной инфраструктуры. Что касается производственных возможностей, то мы как производители свой миллион квадратных метров сделаем и предложим рынку. Но существует еще много важных вопросов: источники финансирования, ипотечное кредитование малоэтажного загородного строительства и реальная поддержка государства. А еще - упрощение получения лимитов на газ и электричество с максимальным исключением бюрократических проволочек, строительство дорог и мостов, создание транспортной доступности, формирование не на словах, а в реалиях комфортной среды проживания с участием федерального и местного бюджета. И если в очередной раз все красиво поговорили, поставили задачи, то возникает вопрос - опять все возлагается на бизнес и энтузиастов в строительстве? И тогда следующий вопрос - что мы именно строим и как мы строим? Чтобы не получилось то самое гетто, на каждом участке надо думать об отдельной скважине, канализации, инженерных сетях. Кто это будет учитывать и кто реализовывать? То есть, с одной стороны, у нас план развития, а с другой - куча препятствий. Причем их устранение завязано на взаимодействие с большим количеством различных ведомств - поэтому попытка, например, провести газ или протянуть ЛЭП через участок леса может затянуться на очень долгое время.

Виталий Шеверда предположил, что внедрение закона об ИЖС поддержит спрос на загородную недвижимость в целом. Будут ли готовы строительные компании действовать под этим законом - большой вопрос. Эффективность его внедрения может упираться в документооборот - вероятно, закон окажется "тяжелым" и в исполнении и будет требовать большой отчетности.

- Можно предположить, что в нашей модели бизнеса подобный законопроект увеличит сроки выполнения наших услуг по договору, - добавил он. - Насколько будет интересно работать по этой схеме инвесторам, также вызывает вопрос. Что касается объемов - фактически за 2021 год мы построили более 100 доходных домов, которые находятся в собственности инвесторов. Чтобы строительство было масштабным, нужны стабильность рынка и законодательные проекты, направленные на упрощение систем документооборота, уменьшение налоговых рисков.

Бум продолжится или нет?

Эксперты в большинстве своем сходятся во мнении: спрос, возможно, не будет таким бурным, но тренд на загородную жизнь уже сформировался и ближайшее время никуда не денется.

- Тренд наработан и останется с нами, - говорит Александр Фадеев. - Считаю, что спрос на загородное жилье сохранится, но не увеличится. На рынке появится все больше готовых продуктов, участки будут выводить с полной инженерной. В целом рынок "цивилизуется" и постепенно приходит к формату, как у западных коллег.

- Мы видим для себя только развитие, - добавил Юрий Воробьев. - Наша задача сейчас - расширить пул покупателей материала, так как о нем пока довольно мало знают. Потенциальный рынок у нас большой: в первый год мы настроились на ИЖС и малоэтажное строительство, а в последующие перейдем и к другим сегментам - многоэтажному строительству, объектам социального назначения, государственным заказам, производству типовых объектов для освоения Севера, строительству в сейсмоопасных регионах, участию в программах по ликвидации ветхого и аварийного жилья.

- Мы ожидаем, что в 2022 году спрос сократится на 25 %, - подытожил Виктор Милованов. - Однако сам тренд на переезд за город никуда не исчезнет. Еще пару лет назад на рынке загородного жилья было мало качественных предложений, а теперь их все больше - и сама загородная жизнь становится комфортнее. Например, за продуктами теперь можно не ездить в город - службы доставки расширили свою географию на Ленобласть.

- В этом году мы выходим на новый этап с учетом развития маленьких компаний внутри нашей структуры, - рассказал Виктор Лукин. - Где-то мы сами выступим в качестве инвестора и поддержим рост компаний. Также мы хотели бы запустить ранговую систему для студентов старших курсов и реализовывать их проекты в нашей компании.

С этого года и последующие лет 10 основной задачей рынка будет работа над качеством продукта - за него будут "биться" все здравомыслящие девелоперы, подытожила Наталья Осетрова. По ее словам, сегодня рынок разделен на две части: застройщиков, все еще считающих, что люди в любом случае все купят, и тех, кто осознал необходимость постоянно улучшаться, потому что "просто так" уже никто ничего не приобретет. Кто-то просто бесконечно поднимает цену с удорожанием материалов, а кто-то оптимизирует процессы изнутри.

- Рынок формируют люди, и у них есть запрос на комфорт, - продолжила она. - Мы планировали открыть продажи второй очереди нашего проекта в середине 2023 года, а в итоге начнем в 2022-м. Огромное количество лотов закончилось уже сейчас, хотя мы стартовали несколько месяцев назад. Рынок недооценен, и именно это создает дополнительную маржинальность и притягивает инвесторов.

- Один из главных инструментов, который может сдерживать ажиотаж на загородную недвижимость, - налог, - считает Виталий Шеверда. - Напрямую на спрос влияет денежный эквивалент. Изначально мы закладываем очень короткий срок на цикл строительства объекта - всего полгода. Таким образом мы минимизируем затраты и как можно скорее строим объект. Как долго может продолжаться спрос на загородную доходную недвижимость, покажет время. Но Марк Твен, сказавший "вкладывайтесь в землю, ведь ее больше не производят", прав. Сегодня мы находимся в состоянии новой экономической реальности, и земля по-прежнему остается самым надежным вложением.

<https://www.fontanka.ru/2022/03/16/70508726/>



Новые правила финансирования девелоперских проектов сделают сегмент ИЖС более современным и прозрачным

Качество загородной застройки в скором времени должно улучшиться, а сделки с такой недвижимостью - должны стать прозрачнее и понятнее для ипотечных банков, считают эксперты. Этому будут способствовать закон об использовании в комплексном индивидуальном жилищном строительстве системы проектного финансирования и счетов эскроу и другие усилия государства по регулированию частного домостроения.

ИЖС - значительный сегмент жилищного рынка, интерес к которому заметно растет. Сегодня более половины вводящегося в строй жилья приходится на частные дома, и это далеко не предел. Согласно оценкам ДОМ.РФ и ВЦИОМ, около 70% россиян хотели бы жить в собственном доме. Но только 5 млн российских семей готовы осуществить свою мечту в ближайшие три года, а финансовые возможности на это есть у 1,4 млн семей.

Развитие сегмента во многом ограничивает низкое проникновение ипотеки - до недавнего времени ее доля на рынке ИЖС составляла около 1%. Это связано с неготовностью банков кредитовать индивидуальное строительство из-за неликвидности частных домов в качестве предмета залога и высокими рисками.

Однако с принятием закона о проектом финансировании в ИЖС ситуация должна измениться в лучшую сторону. Закон разработан Минстроем при активном участии ДОМ.РФ и вступил в силу 1 марта. Новый механизм финансирования строительства аналогичен тому, что уже действует на рынке многоквартирного домостроения и за прошедшие годы успел зарекомендовать себя.

Согласно новым правилам, застройщики будут пользоваться проектным финансированием от банков, а средства покупателей - храниться на эскроу-счетах и раскрываться только после сдачи индивидуальных домов в эксплуатацию.

Это должно повысить прозрачность сегмента ИЖС и безопасность сделок с недвижимостью, а также улучшить качество загородной застройки, благодаря привлечению в сегмент профессиональных застройщиков и стандартизации.

Как показывает практика многоквартирного домостроения, усиленный государственный и банковский контроль за ходом строительства позволил сделать первичный рынок жилищного строительства более прозрачным и надежным, замечает руководитель отдела правового сопровождения сделок "НДВ Супермаркет Недвижимости" Дмитрий Логинов. Он обращает внимание на тот факт, что активный переход на новые правила начался с середины 2019 года, и с этого времени количество новых банкротств девелоперов стало сокращаться. На этом фоне государство решило распространить правила закона № 214-ФЗ на коттеджное строительство - предполагается, что и здесь введение новой системы положительно повлияет на развитие рынка, объясняет эксперт.

"Нововведение точно положительно повлияет на потребительский спрос, так как по такой схеме финансировать строящийся дом безопаснее для простого обывателя. Эта схема надежнее, чем внесение средств по предварительному договору или договору подряда, по которой загородный рынок работает сейчас", - уверена Татьяна Ананьева, руководитель отдела загородной недвижимости офиса МИЭЛЬ "Сушевский".

По мнению эксперта "Циан.Аналитики" Виктории Кирюхиной, решение распространить практику проектного финансирования и счетов эскроу на ИЖС приведет к росту спроса в сегменте, прежде всего со стороны покупателей, которые получают большие гарантии по срокам, по возврату средств, по обязательствам девелоперов в части инфраструктуры.

"Ее низкая обеспеченность часто была причиной отказа от покупки собственного дома, особенно если речь идет о клиентах с детьми. Проблемы были и с инженерией. Теперь же в проекте будет принимать участие банк, который не станет рассматривать проект при несоответствии коттеджного поселка, к примеру, правилам по обеспечению инфраструктурой, в том числе инженерной", - объясняет эксперт.

Действительно, в новый механизм входит и обязанность застройщика ИЖС обеспечение инфраструктурой, а также передача построенных домов только при условии их подключения к инженерным коммуникациям.

"Помимо очевидных плюсов, связанных с увеличением надежности инвестиций, новый закон также регламентирует правила определения статуса общего имущества коттеджного поселка (дороги, детские площадки, коммуникации и прочее). Данные объекты теперь будут считаться общей собственностью владельцев коттеджей", - добавляет Дмитрий Логинов.

По мнению основателя юридической группы "Союз" Ирины Гуковой, на фоне введения поправок ликвидность малоэтажной застройки дополнительно возрастет, что также привлечет в сегмент больше девелоперов.

"Низкий интерес застройщиков скорее связан с большими сложностями на стадии привлечения дольщиков. Иными словами, застройщику проще возвести один многоквартирный дом, чем небольшой коттеджный поселок, при том что прибыль от этих двух объектов будет сопоставимой. Поэтому повышение ликвидности малоэтажной застройки вполне способно увеличить интерес крупных девелоперов к таким проектам", - полагает юрист.

**Стандартизация и типовые проекты**

Чтобы устранить барьеры на пути развития рынка ИЖС, также осуществляется стандартизация проектов - формирование общедоступного реестра типовых моделей домов. Это должно помочь изменить характер строительства частных домов со стихийного на цивилизованный.

Сегодня примерно 70% объектов ИЖС в стране возводится хозяйственным способом, что на практике, как правило, подразумевает использование некачественных материалов и часто несоблюдение элементарных правил строительства. В итоге в стране появляются неорганизованные поселки с некачественными домами без необходимой инфраструктуры. Отсутствие стандартизации и, как следствие, качественной застройки приводит к тому, что банки не могут внятно оценить ликвидность таких объектов в качестве залога.

Однако создание базы типовой документации для строительства индивидуальных и малоэтажных домов совместно с приходом на рынок аккредитованных застройщиков создадут благоприятные условия для банков. Так кредитные организации начнут охотнее принимать такие объекты в качестве залога по ипотечному кредиту.

Кроме того, обращение к типовым проектам позволит гражданам сэкономить на подготовке проектной документации.

К тому же средства на счетах эскроу застрахованы в рамках закона о страховании вкладов в АСВ в размере до 10 млн рублей, и их сохранность гарантирована даже в случае недостроя или банкротства застройщика или банка.

**Развитие ипотеки в ИЖС**

В последнее время анки, следуя за растущим спросом, начали активнее предлагать ипотеку на строительство частных домов. О том, что рынок ИЖС обладает огромным потенциалом, говорит и Виктория Кирюхина. По ее данным, в 2021 году в России населением было построено больше объектов индивидуального жилищного строительства, чем девелоперами - 53%. Кроме того, в 2021 году на сегмент ИЖС были распространены льготные ипотечные госпрограммы - "Семейная ипотека" и "Льготная ипотека". Это существенно расширило возможности в данной сфере. С учетом внедрения счетов эскроу и проектного финансирования спрос на льготные кредиты должен только расти.

"Банки при наличии официального ДДУ перестанут считать загородный рынок столь рискованным - именно по этой причине многие отказывались кредитовать такую недвижимость. С эскроу ситуация однозначно улучшится. Это большие объемы рынка, с которыми интересно работать как девелоперам, так и кредиторам", - уверена эксперт "Циан.Аналитики".

Лидер ипотечного кредитования в сегменте ИЖС сейчас - Сбербанк, на втором месте - Банк ДОМ.РФ, на третьем - Россельхозбанк, а четвертое и пятое места по выдаче ипотечных кредитов на строительство дома занимают Московский индустриальный банк и Российский национальный коммерческий банк соответственно.

Пока что ИЖС кредитует не так много банков. Банк ДОМ.РФ развивает это направление с 2020 года. Сейчас ипотеку на ИЖС в этом банке можно оформить в рамках "Семейной ипотеки" (ставка от 4,4%), "Льготной ипотеки" (от 5,55%), "Дальневосточной ипотеки" (от 0,01%), а также по классической программе ИЖС (от 13,6%). В Сбербанке ипотеку на строительство индивидуального дома можно оформить по базовой программе (от 19,3%), семьям с детьми по льготной программе (от 4,7%), а также по программам "Дальневосточная ипотека" (от 1,3%) и "Дальневосточный гектар" (от 1%). В Росбанке по классическому ИЖС можно оформить ипотеку под 20,7%. Семейную ипотеку на строительство дома можно оформить также в Кредит Урал Банке (от 5%), Форабанке (от 4,6%) и в НС Банке (от 4,4%).

<http://www.gazeta.ru/social/2022/03/14/14617069.shtml>

**РИАМО (riamo.ru), Красногорск, 15 марта 2022**

**Подмосковье вошло в число регионов-лидеров по количеству выданных ипотек на ИЖС**

РИАМО - 15 мар. По итогам прошлого года Московская область вошла в число регионов лидеров по числу выданных ипотек на индивидуальное жилищное строительство, сообщает пресс-служба Банка ДОМ.РФ.

Также в число регионов лидеров вошли Краснодарский край, Санкт-Петербург, Татарстан и Тюменская область.

"Спрос на ипотеку в сегменте ИЖС растет, количество поступивших с начала года заявок выросло в 4 раза по сравнению с прошлым годом. Наибольшей популярностью пользуется госпрограмма для семей с детьми, это подтверждает портрет заемщика в сегменте - 63% клиентов, взявших ипотеку на ИЖС в нашем банке, состоят в браке, причем около половины из них имеют детей", - рассказал директор розничных продуктов Банка ДОМ.РФ Евгений Шитиков.

Как правило, жители предпочитают строить каркасные дома (35%). Еще 25% строят деревянные строения, 15% - возводят дома из газоблоков, а на 20% приходится строительство смешанного типа.

<https://riamo.ru/article/548723/podmoskove-voshlo-v-chislo-regionov-liderov-po-kolichestvu-vydannyh-ipotek-na-izhs-xl>

**Коммерсантъ # Екатеринбург (Урал).ru, Екатеринбург, 15 марта 2022**

**В Свердловской области на 40% вырос объем строительства частных домов**

В Свердловской области в январе-феврале было введено 437 тыс. кв. м жилья, что на 14,5% выше показателя аналогичного периода 2021 года. Об этом сообщает Свердловскстат. Объем индивидуального жилищного строительства (ИЖС) составил 288 тыс. кв. м., это на 41,8% выше января-февраля 2021 года.

Как ранее сообщал "Ъ-Урал", в Свердловской области в 2021 году было введено 2,9 млн кв. м, из них 1,3 млн кв. м занимает индивидуальное жилищное строительство. Аналитики считают, что рост объемов ИЖС закономерен на фоне пандемии. "Но из-за низкой девелоперской активности на загородном рынке в последние годы многие не смогли найти подходящий коттедж, решив построить дом самостоятельно. К тому же, на строительство частного дома и покупку участков действует льготная ипотека", - поясняли в "ЦИАН.Аналитика". Также рост доли домов, построенных населением, связан и с дачной амнистии, так как дома, на которые жители получили документы недавно, считаются как вновь построенные.

<http://www.kommersant.ru/doc/5258513>

Спрос на загородные дома, возрожденный было пандемией и мерами по борьбе с ней, сейчас оказался в подвешенном состоянии. Цены на строительные материалы продолжают расти пугающими темпами, инфляция грозит достичь значений, давно забытых за годы стабильности, а покупатели коттеджей сомневаются, надо ли расставаться сейчас с деньгами. Ну а что думают застройщики на этот счет? Своими опасениями и надеждами с нами согласился поделиться владелец строительной компании "Дом Лазовского" Максим Лазовский.

На данный момент загородный сегмент недвижимости, как и весь рынок, находится в состоянии напряжения и неопределенности. Мы не знаем, что будет завтра - как в таких реалиях можно говорить о долгосрочном планировании?

Спрос на загородные дома в марте 2022 года составил не более 35% от прошлогоднего показателя. Мы получаем обратную связь от клиентов - и люди говорят, что боятся "входить в стройку". Именно так - неопределенность пугает не только застройщика, но и покупателя.

Можем ли мы гарантировать, что за 6 месяцев строительства дома материалы и стоимость работ не взлетят в цене? Нет, не можем. И мы не даем гарантии, что стоимость контракта не будет проиндексирована в таком случае (при удорожании ресурсов более чем на 10%) согласно ГК РФ. В прошлом году мы шли навстречу клиентам и замораживали проекты до стабилизации цен на ресурсы. Но тогда хотя бы было понимание сроков решения кризиса. Сейчас у нас есть гораздо более глобальная проблема - международная и геополитическая.

Именно поэтому потребительский спрос сейчас сместился в сторону готовых объектов. Люди не хотят платить за будущую недвижимость, они готовы вложить свои деньги в то, что уже имеется физически, здесь и сейчас. Этот тренд подогревается также и большим количеством объектов на вторичном рынке. Многие владельцы домов снижают цены, если деньги им требуются экстренно, например, на переезд.

Существует и ряд мелких компаний, которые пытаются снизить цены за счет качества строительства. Особенно после того, как ряд банков расширил льготную ипотеку на ИЖС от застройщиков - индивидуальных предпринимателей. Покупатель понимает риски, но в кризисную ситуацию стоимость может играть решающую роль. Хотя я всегда призывал и призываю думать о качестве, ведь дом - это не только долгосрочная инвестиция, но и ваш тыл, семейный очаг. Когда вокруг царит хаос, дом будет для вас оплотом надежды и веры, даст сил работать и созидать, несмотря ни на что вокруг.

Решающую роль для сегмента ИЖС должны сыграть субсидии и меры поддержки государства. И если для покупателя мы уже видим реальные действия - льготную ипотеку под 12% с увеличением лимита, ставку 5% для IT-специалистов и т. д., то меры поддержки застройщиков пока только анонсированы. До конкретных субсидий или льготных кредитов дело еще не дошло. Пока есть только искусственное удержание цен, но этого недостаточно. Заемные средства важны не только покупателю при ипотечном кредитовании, но и застройщику при эскроу-системе финансирования строительства.

На загородном рынке обязательно будет индексация стоимости объектов ИЖС в связи с увеличением стоимости строительства минимум на 30%. Так что и цены на дома, даже с учетом снижения прибыли девелоперов, возрастут минимум на 15-20%. Вопрос в том, что многие граждане, имеющие накопления, сейчас держат их на краткосрочных вкладах - это резонно при такой высокой ставке процента. После ее снижения (что должно произойти после завершения военного конфликта и стабилизации ситуации) денежная масса вернется на рынок. К чему это приведет? К увеличению спроса на недвижимость как на наиболее безопасный объект вложения средств и к соответствующему росту цен.

Так что снижения стоимости объектов ИЖС, да и недвижимости в целом, нам ждать точно не приходится. Если, конечно, не будет глобального коллапса или дефолта. Это страшный сценарий, в котором может произойти что угодно, и давайте не будем сейчас его рассматривать.

Важно понимать, что все - Минстрой, девелоперы, покупатели, граждане - все мы в одной лодке, в одной ситуации. От слаженности наших действий зависит, как мы эту ситуацию преодолеем.

<https://www.mirkvartir.ru/journal/actual/2022/03/30/maksim-lazovskij/>



**AK&M, Москва, 29 марта 2022**

**KASKAD Недвижимость: более 80% покупателей загородной недвижимости хотят совершить эту покупку с привлечением кредита**

Более 80% потенциальных покупателей загородной недвижимости, по данным KASKAD Недвижимости, хотели бы совершить эту покупку с привлечением кредитных средств. Об этом на XX Всероссийской конференции "Ипотечное кредитование в России" заявила директор Департамента ипотечного кредитования семейства компаний KASKAD Family Анастасия Бычкова. Среди фактических покупателей загородной (малоэтажной) недвижимости лишь около 60% смогли воспользоваться ипотечным кредитованием, включая покупателей таунхаусов. В целом по рынку доля ипотеки на ИЖС от общего числа выданных ипотечных кредитов около 2% (данные ДОМ.РФ). Вместе с тем, 68% россиян предпочитают загородный формат жилья, фактически в таком жилье проживает не более 30% граждан, свидетельствует опрос ДОМ.РФ и ВЦИОМ.

Говоря о реалиях ипотечных программ на загородном рынке А.Бычкова заявила, что готовый дом - наиболее предпочтительный объект. При этом "Сельская ипотека" со ставкой до 3% ограничена отдельными регионами и к Московской области не применима. А "Льготная ипотека" со ставкой до 7% ограничена суммой кредита в 3 млн руб. "Семейная ипотека" со ставкой до 6% ограничена суммой кредита в 12 млн руб. и распространяется на строящийся жилой комплекс, новостройку, частный дом с участком (построенный), строительство частного дома.

Подытоживая свое выступление А.Бычкова отметила, что рынок ипотеки в сегменте ИЖС не освоен, это "голубой океан" как для государства, так и для коммерческих банков. Банки по-прежнему "не видят" объекта залога в строящемся доме, если дом строится опытными девелоперами и в организованном коттеджном поселке.

Кроме того, отметила она, покупатель жилья в сегменте ИЖС сегодня незаслуженно дискриминирован государством и банками. Сложившаяся система дискриминирует девелопера в сегменте ИЖС, лишая его возможности удовлетворить огромный рыночный спрос на загородное жилье в честной конкуренции за покупателя. Существующая система подталкивает покупателей в сторону покупки квартир в многоэтажных домах, что идет в разрез с заявленной государственной политикой.

XX Всероссийская конференция "Ипотечное кредитование в России" проходит 29 марта 2022 года в Москве. Организатор - агентство АК&М. Партнеры конференции - ГК "А101", Банк Уралсиб, ГК SRG, FAST.Ипотека.

[https://www.akm.ru/news/kaskad\\_nedvizhimost\\_bole\\_80\\_pokupateley\\_zagorodnoy\\_nedvizhimosti\\_khotyat\\_sovershit\\_etu\\_pokupku\\_s\\_pr/](https://www.akm.ru/news/kaskad_nedvizhimost_bole_80_pokupateley_zagorodnoy_nedvizhimosti_khotyat_sovershit_etu_pokupku_s_pr/)

**Закадом (zakadom.ru), Санкт-Петербург, 11 марта 2022**

**В РСС предлагают ЖК "Омакульма - Аннино" в качестве модели для развития ИЖС**

Комитет Российского союза строителей (РСС) по малоэтажному жилищному строительству предложил в качестве готовой модели реализации Стратегии развития строительного комплекса до 2030 года пилотный проект малоэтажного ЖК "Омакульма - Аннино", строящегося под Петербургом. Предложение направлено президенту РСС Владимиру Яковлеву, в Минстрой, банк ДОМ.РФ, НОСТРОЙ и другим общественным строительным организациям.

"Российский союз строителей и рабочая группа по развитию индустриального и малоэтажного домостроения в составе представителей АО "ДОМ.РФ", Минстроя, НОСТРОЙ, банковского сообщества и регионов реализует программу запуска и сопровождения модели комплексного развития территорий ИЖС, - говорит председатель комитета РСС по малоэтажному жилищному строительству Константин Пороцкий. - Речь идет о строительстве малоэтажных жилых комплексов в соответствии с новыми условиями работы по Федеральному закону № 476-ФЗ от 30.12.2021 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Изменения коснулись, в частности, и ФЗ-214 об участии в долевом строительстве, нормы которого теперь распространяются на рынок ИЖС".

Для реализации Стратегии развития строительного комплекса, выполнения указов президента и достижения плановых показателей ввода жилья в объеме не менее 140 млн кв. м ежегодно предстоит обеспечить половину этого ввода за счет строительства индивидуальных жилых домов.

"Наша задача, - говорит Константин Пороцкий, - распространить опыт пилотного проекта "Омакульма - Аннино", успешно реализуемого в Ленинградской области с проектным финансированием банка ДОМ.РФ, на всей территории страны. Одновременно выявляя проблематику регионов, отработывая привлечение профессиональных компаний на рынок ИЖС, развивая индустриальное домостроение, подготавливая и сопровождая компании к получению проектного финансирования во всех российских регионах. Такое сопровождение включает в себя выбор земельного участка, градостроительный и маркетинговый анализ, подготовку мастер - плана, определение оптимальных технико-экономических показателей, составление бизнес-плана, финансовой модели проекта, разработку проекта планировки территории, тендерные процедуры определения подрядчиков, получение и сопровождение проектного финансирования, строительный контроль, архитектурный надзор и т.д."

Малоэтажный ЖК "Омакульма - Аннино" рассчитан на 35 000 м2 жилья, это около 200 домовладений, состоящих из индивидуальных монолитных домов средней площадью 170 кв. м и придомовых территорий. Дома в единой архитектурной концепции строятся индустриальным способом - из трехслойных железобетонных панелей заводского производства. МЖК представляет собой проект комплексного развития территории 18 га со всеми магистральными инженерными коммуникациями, треть которой отведена под общественные пространства и социальную инфраструктуру, включая дошкольное учреждение, школу, коворкинг, коммерческие и рекреационные здания и сооружения. Жилой комплекс реализуется на средства проектного финансирования банка ДОМ.РФ, имеет прозрачную структуру, финансовые показатели и соответствует современным требованиям стандарта ДОМ.РФ о комплексном развитии территорий ИЖС.

[https://zakadom.ru/news/v\\_rss\\_predlagayut\\_zhkomakulma\\_annino\\_v\\_kachestve\\_modeli\\_dlya\\_razvitiya\\_izhs](https://zakadom.ru/news/v_rss_predlagayut_zhkomakulma_annino_v_kachestve_modeli_dlya_razvitiya_izhs)

Виолетта Басина, председатель Комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья РСС

В 2019 году мы подали документы в банк ДОМ.РФ для получения проектного финансирования на строительство малоэтажного жилого комплекса. Это был сложный, но интересный путь, потому что таких финансовых продуктов на рынке еще не было, и мы работали по банковским формам и статьям бюджета, принятым для МКД.

В чем отличие? Если строить 40 тыс. кв. м жилья в ИЖС, ими смогут воспользоваться 200 семей, а работы идут на 18 га. Если те же квадратные метры возводить в МКД, количество семей возрастает кратно, а строительство ведется лишь на 6-10 сотках. Объем работ в ИЖС колоссальный: у нас километры сетей и дорог, огромное количество фундаментов и кровель. Эти строительные моменты и сегодня сложны.

В 2021 году мы получили первый транш от банка, но начался активный рост цен на стройматериалы. Нам пришлось полностью пересмотреть бюджет проекта. Но пока мы согласовывали этот процесс, цены опять взлетели. Для того чтобы этого не происходило необходимо такое законодательное решение, чтобы банки моментально реагировали на рост цен. Данная проблема останавливает строительство, потому что мы не можем рассчитывать с подрядчиками.

Вторая загвоздка - процентная ставка проектного финансирования, которая в строительстве МКД при наполнении эскроу-счетов снижается. В ИЖС все не так: у нас она растет вместе с ключевой ставкой, и сегодня составляет 24,5% годовых. И мы снова вынуждены пересматривать всю финансовую модель, потому что ни один проект такую ставку не выдержит. Нужна поддержка государства для того, чтобы ее субсидировать хотя бы до 10%.

Необходимо также пересмотреть подходы к проектам планировки территорий при строительстве ИЖС. Сейчас к "малоэтажке" применяются те же нормативы по строительству социальной и коммерческой инфраструктуры, как к МКД. Но если мы построим эту инфраструктуру в объемах, которые требует градостроительная норма, то просто не сможем обеспечить ее заполняемость.

Кроме того, строителям ИЖС очень сложно получить финансирование от банка для покупки новых земельных участков. Мы вынуждены для этого искать инвесторов. Это выглядит абсурдно. В банках у нас на счетах находится большой объем замороженных средств, при этом их выборка минимальна. Мы не можем купить новые участки для того, чтобы развиваться.

По материалам конференции "Малоэтажная Россия - 2022"

<https://rcmm.ru/ekspertnoe-mnenie/56138-podhody-k-proektnomu-finansirovaniyu-stroitelstva-izhs-neobhodimo-menjat.html>

**ТАСС, Москва, 31 марта 2022**

**Хуснуллин заявил, что жилье в 2022 году подорожает на уровне инфляции или ниже**

По словам вице-премьера, в конце прошлого - начале текущего года на стоимость жилья в России существенно повлияла высокая мировая инфляция

**МОСКВА, 31 марта. /ТАСС/. Стоимость жилья в текущем году вырастет в пределах инфляции или ниже этого уровня. Такое мнение выразил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в четверг журналистам.**

"Глобального не будет роста, как нам кажется, но на уровне инфляции или чуть ниже рост будет происходить", - сказал Хуснуллин, отвечая на вопрос о прогнозе стоимости жилья в 2022 году.

По его словам, в конце прошлого - начале текущего года на стоимость жилья в России существенно повлияла высокая мировая инфляция. Цены на некоторые стройматериалы, например металл, были привязаны к биржевой цене, поэтому происходит существенный рост, пояснил вице-премьер.

"Мы пытались этим заниматься с ФАС, где-то было обоснованное завышение, а где-то просто спекуляция, просто желание нажиться, пользуясь ситуацией", - сказал Хуснуллин.

Теперь же цены на строительные ресурсы, которые не привязаны к валютной составляющей, будут стабилизироваться и по некоторым позициям падать, другие же элементы стройки могут расти в цене, отметил он.

**Ввод индивидуальных жилых домов**

Высокие темпы ввода индивидуальных жилых домов на территории Российской Федерации планируется сохранить и в 2022 году, сообщил Хуснуллин.

"Мы в прошлом году ввели самый большой объем индивидуального жилья за всю историю со времен Советского Союза. И в этом году ставим такую задачу", - сказал он, уточнив, что к таким результатам привел комплекс мер со стороны правительства.

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

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

**Статистика ввода жилья**

Рекордные 24 млн кв. м жилья введены в России в первом квартале 2022 года, сообщил вице-премьер.

"24 млн кв. м жилья введено в стране на сегодняшнюю дату. Мы никогда за первый квартал не вводили 24 млн кв. м за всю историю", - сказал Хуснуллин.

При этом вице-премьер отметил, что в дальнейшем ожидается небольшое снижение объемов ввода нового жилья.

Ранее Хуснуллин на совещании у президента России Владимира Путина сообщил, что правительство постарается сохранить объемы ввода жилья в 2022 году на рекордном уровне прошлого года - 92,6 млн кв. м.

<https://tass.ru/nedvizhimost/14240889>

# ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ТВ-СЮЖЕТОВ

ЧГТРК Грозный, Грозный, 30 марта 2022

**Сбер расширил ипотечную программу для самозанятых**

Теперь кредит могут взять самозанятые вне зависимости от того, на карту какого банка они получают доход, сообщила пресс-служба Сбера.

"Любой самозанятый теперь может взять ипотеку в Сбере онлайн на "Домклик", подтвердив свой доход справкой о состоянии расчетов (доходов) по налогу на профессиональный доход по форме ФНС России (КНД 1122036)", - отмечается в релизе.

Ранее программа распространялась только на россиян, зарегистрированных в сервисе "Свое дело" и получающих доход на карту Сбера. Самозанятые могут взять ипотеку на жилье на первичном или вторичном рынке, загородный дом, дачу, машино-место или гараж. Однако программа не распространяется на индивидуальное жилищное строительство.

"В декабре 2019 года мы запустили ипотеку для самозанятых, подключивших сервис Сбербанка "Свое дело". За прошедшие два с лишним года программа доказала свою востребованность и помогла тысячам наших клиентов решить жилищный вопрос", - отметил вице-президент, директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Николай Васев, передает ТАСС.

Сбер расширил ипотечную программу для самозанятых

<https://grozny.tv/news/society/47555>

ГТРК Татарстан, Казань, 26 марта 2022

**В Татарстане возвели 29% жилья от годового плана**

В Татарстане возведено 29% жилья от годового плана - это 797 тыс. кв. метров. Об этом сообщил министр строительства, архитектуры и ЖКХ республики Марат Айзатуллин на совещании в Доме Правительства РТ.

Более половины от выведенного в эксплуатацию жилья - индивидуальное жилищное строительство. Всего на данный момент в республике станы 4243 дома из 12 454 - это 34% от плана на 2022 год

Кроме того, годовые показатели по вводу социальной ипотеки выполнены почти на 49%. 39 многоквартирных домов площадью 151 тыс. кв. метров построили и ввели в эксплуатацию коммерческие компании.

Всего в Татарстане на 2022 год по программе жилищного строительства возведено 2 млн 755 тыс. кв. метров.

Особое внимание министр уделил программам обеспечения жильем отдельных категорий граждан. В текущем году квартиры должны получить 600 детей-сирот. Кроме того, 19 семей из 22, воспитывающих пятерых и более детей, получили сертификаты на жилье. Квартиры должны получить также 50 молодых семей.

Эксперты объяснили причины роста цен на недвижимость в Казани

<https://trt-tv.ru/news/v-tatarstane-vozveli-29-zhilya-ot-godovogo-plana/>

**Что происходит с ценами на недвижимость в Ставропольском крае?**

Объемы ввода жилья в 2022 году превысили показатели прошлого года почти на 90 процентов. Об этом сообщают на сайте министерства строительства и архитектуры Ставропольского края.

Только в первые месяцы этого года на Ставрополье сдали 311 тысяч квадратных метров жилья. Большая часть построенной недвижимости относится к объектам индивидуального жилищного строительства - 234 тысячи квадратных метров. Площадь многоквартирных домов - 77 тысяч квадратных метров.

В минстрое также напоминают, что до конца марта действуют льготные ставки по ипотеке. Граждане могут приобрести жилье на выгодных условиях.

Покупка недвижимости - традиционный надежный актив, которому доверяют россияне. Но сейчас ситуация на рынке стала неопределенной. Что же на самом деле происходит с ценами на недвижимость? Интервью с председателем Союза риелторов Ставропольского края Инной Овсянниковой.

<https://stavropolye.tv/news/163966>



# ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

Пост в ВКонтакте, Недвижимость Москвы и Подмосковья, 3 841 подписчик, 31.03.2022 15:22  
СМ Индекс: 22, Лайки: 0, Репосты: 0, Комментарии: 0

Хуснуллин поставил задачу ДОМ.РФ увеличить портфель кредитования строительства индивидуального жилья

Вице-премьер России Марат Хуснуллин поставил задачу компании «ДОМ.РФ» увеличить портфель кредитования строительства индивидуального жилья, сообщает РИА «Новости».

«Сейчас я «ДОМ.РФ» ставлю задачу, чтобы они портфель кредитования индивидуального жилья увеличили. Финансирование многоквартирного строительства у нас более-менее настроено, а вот индивидуальное жилье банки не хотят кредитовать, потому что не понимают, сколько стоит, какой залог, ликвидно – не ликвидно», - сказал Хуснуллин журналистам.

Ранее сообщалось, что с начала 2022 года Банк ДОМ.РФ выдал почти 500 ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в объеме 2,2 млрд руб. Всего с 2021 года, когда банк запустил кредитование частного домостроения, выдано более 2000 ипотек на сумму на 8,3 млрд руб.

[http://vk.com/wall-194797148\\_2576](http://vk.com/wall-194797148_2576)

Пост в ВКонтакте, Наша Ваша Недвижимость Новости, 1 724 подписчика, 01.03.2022 17:52  
СМ Индекс: 3, Лайки: 3, Репосты: 0, Комментарии: 0

Застройщик пилотного проекта ИЖС с проектным финансированием — ГК «Омакульма» — объявил о приостановке продаж домовладений в своем жилом комплексе. Об этом Циан.Журналу сообщили в пресс-службе девелопера. «Резкое повышение ключевой ставки до 20% неизбежно приведет к пересмотру согласованного с «Банком Дом.РФ» бюджета строительства. В прошлом году мы уже были вынуждены делать это в связи с резким ростом цен на стройматериалы. Сейчас, так как часть строительных и отделочных материалов закупается в Европе, мы прогнозируем очередной рост цен из-за уже изменившегося курса рубля и новой ставки Центробанка», — заявила гендиректор ГК «Омакульма», председатель комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Виолетта Басина. Также она отметила, что возможность бронирования домовладений по текущей цене сохранится на месяц, однако, если евро станет дороже 120 рублей, девелопер будет вынужден пересмотреть цену даже забронированных объектов. Помимо ГК «Омакульма», приостановила продажи и компания «ЛенРусСтрой». Об этом сообщает NSP со ссылкой на заместителя генерального директора девелопера Максима Жабина. По его словам, решение принято в связи с пересмотром ключевой ставки ЦБ,...

Ряд петербургских застройщиков поставил на паузу продажи жилья  
[home.kfpr.ru](http://home.kfpr.ru)

[http://vk.com/wall-92911967\\_4231](http://vk.com/wall-92911967_4231)

Пост в ВКонтакте, Подольск: Московская область, 24 532 подписчика, 15.03.2022 15:15

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

Подмосковье стало одним из лидеров по числу выданных ипотек на ИЖС

Подмосковье по итогам 2021 года стало одним из лидеров в стране по числу выданных ипотек на индивидуальное жилищное строительство, передает банк ДОМ.РФ. По словам директора розничных продуктов банка Евгения Шитикова, спрос на ипотеку на частные дома растет — с начала года число заявок увеличилось в четыре раза. При этом самым популярным направлением является государственная программа для семей с детьми. Так, 63% клиентов женаты, примерно половина из них воспитывают детей. Более трети граждан строят каркасные дома. Четверть — строят дома из дерева, пятнадцать процентов — из газоблоков.

Источник

<http://vk.com/@-49333664-rss-612696600-287917391>

Пост в ВКонтакте, Нетипичный Инцидент Златоуст, 19 111 подписчиков, 01.03.2022 13:27

СМ Индекс: 219, Лайки: 1, Репосты: 0, Комментарии: 0

В России вступили в силу новые правила строительства загородных домов

В России с 1 марта вступили в силу новые правила строительства коттеджных поселков, распространяющие законодательство о долевом строительстве и эскроу-счета на загородный рынок.

Теперь застройщики малоэтажных загородных жилых комплексов должны выполнять те же нормы долевого законодательства, что и девелоперы многоквартирных домов, включая использование механизма эскроу-счетов. Новый порядок касается только компаний, привлекающих средства дольщиков, и не исключает индивидуального жилищного строительства гражданами без применения механизма эскроу.

Застройщики загородной малоэтажки также с 1 марта обязаны, как и девелоперы высотных комплексов, получать полный пакет разрешительной и проектной документации, планировать благоустройство территории и обеспечивать подключение домов к инженерным коммуникациям.

Кроме того, новые нормы закрепляют в законодательстве понятия "многоквартирный дом", "малоэтажный жилой комплекс" и "дом блокированной застройки".

"Все это направлено на увеличение объема ввода объектов малоэтажного строительства. Их строительство станет более структурированным, и этот сегмент сможет привлечь крупные строительные компании, которые сейчас занимаются многоквартирными домами", — прокомментировала нововведения адвокат "S&K Вертикаль" Ирина Орешкина.

#новость |prime.ru

✉ Стал очевидцем происшествия? Предлагай новость, опубликуем!

[http://vk.com/wall-49100433\\_161065](http://vk.com/wall-49100433_161065)

Пост в ВКонтакте, Команда Губернатора Подмосковья, 24 135 подписчиков, 28.03.2022 19:24  
СМ Индекс: 371, Лайки: 52, Репосты: 3, Комментарии: 55

Строительство жилья в Подмосковье, несмотря на санкции, останется на прежнем уровне. Об этом сообщил зампред регионального правительства Максим Фомин.

9 млн м<sup>2</sup> жилья введут в Подмосковье по итогам 2022 года. Половина - многоквартирные жилые дома, половина — индивидуальное жилищное строительство.

Сохранить прошлогодний объем помогут меры господдержки. Благодаря решению Президента и Правительства РФ, стоимость и ставка по проектному финансированию будущих домов снижена до 15%, а при наполнении эскроу-счетов — до 4%. Для Подмосковья размер займов по льготной ипотеке увеличен с 3 до 12 миллионов рублей по ставке 12%.

5 5 0 домов строят в области. Рисков по ним нет, поскольку все деньги для возведения - на эскроу-счетах.

«Девелоперы заинтересованы быстрее построить дома, чтобы получить эти денежные средства и пустить их уже как в строительство социальных объектов, так и в открытие новых проектов, - сказал Максим Фомин. - Новые проекты пересматриваются, ведется активная работа с банками».

#нашеподмосковье

[http://vk.com/wall-100896029\\_395624](http://vk.com/wall-100896029_395624)

Пост в ВКонтакте, ВСЕ ЛЬГОТЫ || НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ || БАНКРОТСТВО, 203 093 подписчика, 21.03.2022 15:20

СМ Индекс: 369, Лайки: 60, Репосты: 172, Комментарии: 11

В Госдуме напомнили о льготных программах по ипотеке, действующих в России

В Госдуме напомнили о том, что все льготные программы ипотеки сохраняются в условиях санкций – вместе с тем стоит учитывать, что выбор зависит от региона и населенного пункта, где планируется купить жилье, от состава семьи и других факторов<sup>1</sup>. Например, в рамках программы "Льготная ипотека" со 2 июля можно купить жилье в новостройке по ставке до 7% годовых. Максимальная сумма кредита для всех регионов составляет 3 млн руб. Первоначальный взнос, как и прежде, должен составлять не менее 15% стоимости жилья. Разницу между льготной ставкой и рыночной банкам возмещает государство. Действие программы было решено продлить до 1 июля этого года.

Программа "Семейная ипотека", в свою очередь, действует по всей стране, но в ДФО есть особые условия. Она предусматривает льготное жилищное кредитование семей, в которых начиная с 1 января 2018 года по 31 декабря текущего года родились первый или последующие дети, а также дети с ограниченными возможностями. Программа позволяет оформить ипотечный кредит на покупку жилого помещения по льготной ставке до 6% на срок до 30 лет. Также кредиты по льготной ставке до 6 % годовых можно будет получить на строительство частного дома и приобретение земельного участка. Обязательное условие: строить дом должны компании или индивидуальные предприниматели по договору подряда. Первоначальный взнос составит 15% от стоимости участка и цены на строительство дома по договору или только от цены на строительство дома, если у заемщика уже есть земельный участок.

Для желающих купить жилье в сельской местности по всей стране действует программа с льготной ставкой до 3%. Первоначальный взнос должен составить не менее 10% от стоимости приобретаемого жилья. Программа позволяет купить готовое жилье по договору купли-продажи или квартиру в строящемся доме по договору участия в долевом строительстве, а также земельный участок для индивидуального жилищного строительства.

Также можно воспользоваться льготными условиями дальневосточной ипотеки – ставка составит всего 2% годовых. Оформить льготный кредит на Дальнем Востоке можно до конца 2024 года.

[http://vk.com/wall-73768114\\_358861](http://vk.com/wall-73768114_358861)

Пост в ВКонтакте, Дачный участок, 849 093 подписчика, 31.03.2022 16:00

СМ Индекс: 450, Лайки: 27, Репосты: 29, Комментарии: 0

Как получить дешёвый кредит на жильё ?

Запущенная в 2020 году в России программа «Льготной ипотеки» продлена до 01.07.2022 г. Кроме того, в 2021 г. были расширены условия программы «Семейная ипотека». В 2021 г. на рынке ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) был достигнут новый исторический максимум за период с 2009 г. по количеству и объёму предоставленных кредитов – банки выдали 1,9 млн ИЖК.

Что такое льготная ипотека?

Льготная ипотека позволяет всем гражданам РФ взять кредит под более низкий процент . Программа доступна всем совершеннолетним гражданам РФ вне зависимости от семейного положения, наличия детей и недвижимости.

Программа не распространяется на вторичное жильё, ИЖС и покупку участка под строительство частного дома. Программа не распространяется на вторичное жильё, ИЖС и покупку участка под строительство частного дома. Данный проект господдержки действует с апреля 2020 года. Раньше для разных регионов были свои правила, теперь они едины для всех.

!! О том, как сэкономить при покупке квартиры в новостройке, можно узнать, перейдя по [https://vk.com/app5898182\\_-210996304#s=1600172](https://vk.com/app5898182_-210996304#s=1600172) + получите за подписку!

Программа льготной ипотеки, можно сказать, была рождена пандемией. Её изначальной целью было поддержать не только граждан, но и строительный бизнес. Именно поэтому реализуемый проект касается только первичного рынка, то есть покупки квартир в новостройках .

События и реформы 1 квартала 2022 г. привели к пересмотру сводов и правил. По сравнению с двумя прошлыми годами с 1 апреля 2022 г. ставка по ипотеке вырастет до 12%, но всё равно остаётся низкой по сравнению с обычной.

!! Сумма первоначального взноса остаётся прежней: не менее 15% от стоимости жилья. Вместе с ростом ставки увеличится и максимальная сумма кредита до 12 млн против 3 млн.

Куда обращаться за дешёвым кредитом?

В программе участвуют более 65 банков-партнёров. Их список опубликован на сайте госуслуг. Для подачи заявки подготовьте паспорт, СНИЛС, справку о доходах, копию трудовой книги или в электронном формате, при наличии — свидетельство о браке или разводе. Могут потребоваться другие документы — полный список уточняйте в выбранном банке.

!! Приобрести жильё по низким ставкам можно только на первичном рынке!

Семейная ипотека: теперь — и с одним ребёнком

А вот условия на приобретение квартиры или на строительство частного дома по семейной ипотеке (от 5,5% до 7% годовых) останутся без изменений и продлятся до конца 2023 г. Будьте внимательны, имеются ограничения по суммам заёмных средств.

Раньше это могли сделать только семьи с двумя детьми или с одним ребёнком-инвалидом. Теперь в семье может быть только один ребёнок, правда рождённый после 1 января 2018 года. В Госдуму уже внесены предложения по расширению аудитории. Ждём оглашения решения...

!! Ещё одно ограничение: недвижимость можно приобретать только на первичном рынке жилья по договору долевого участия (ДДУ) или цессии ДДУ от физлица. Первоначальный взнос — не менее 15% от суммы. Плюс программы семейной ипотеки ещё в том, что она позволяет провести рефинансирование. Например, если на момент покупки квартиры у Вас не было малыша, и Вы приобрели её по ДДУ под 10%, то с рождением первенца Вы можете снизить процент до 5,5-6%.

Условия программы позволяют воспользоваться семейной ипотекой, даже если ребёнок есть не у Вас, как у заёмщика, а у Вашего созаёмщика. По мне, так это отличная возможность для тех, кто живёт гражданским браком.

Каждый из родители, находящиеся в разводе, так же имеет право воспользоваться семейной ипотекой по отдельности. Главное, предоставить в банк при подаче заявки свидетельство о рождении ребёнка.

!! Такой вид, как сельская ипотека мы рассмотрим тогда, когда в Минсельхозе появятся лимиты, которые закончились давным-давно. Учитывая текущее положение дел в стране, я думаю, что возобновление программы в ближайшее время ждать не стоит.

Субсидированную ипотеку мы тоже опустим, т.к. ставки по ней постоянно меняются. На них лучше опираться по факту покупки квартиры. Все эти детали я разбираю с каждым клиентом индивидуально на встрече.

!! Перейдя по ссылке, узнайте, как инвесторы извлекают прибыль в кризис на Недвижимости всего за 1 день! [https://vk.com/app5898182\\_-210996304#s=1600172](https://vk.com/app5898182_-210996304#s=1600172)

Желаю всем благополучного разрешения жилищного вопроса на самых выгодных условиях и удачи на новом месте проживания!

[http://vk.com/wall-193038930\\_439975](http://vk.com/wall-193038930_439975)