

ОТЧЕТ НА ТЕМУ

РАЗВИТИЕ ИЖС В РОССИИ: ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ПРИОБРЕТЕНИЯ

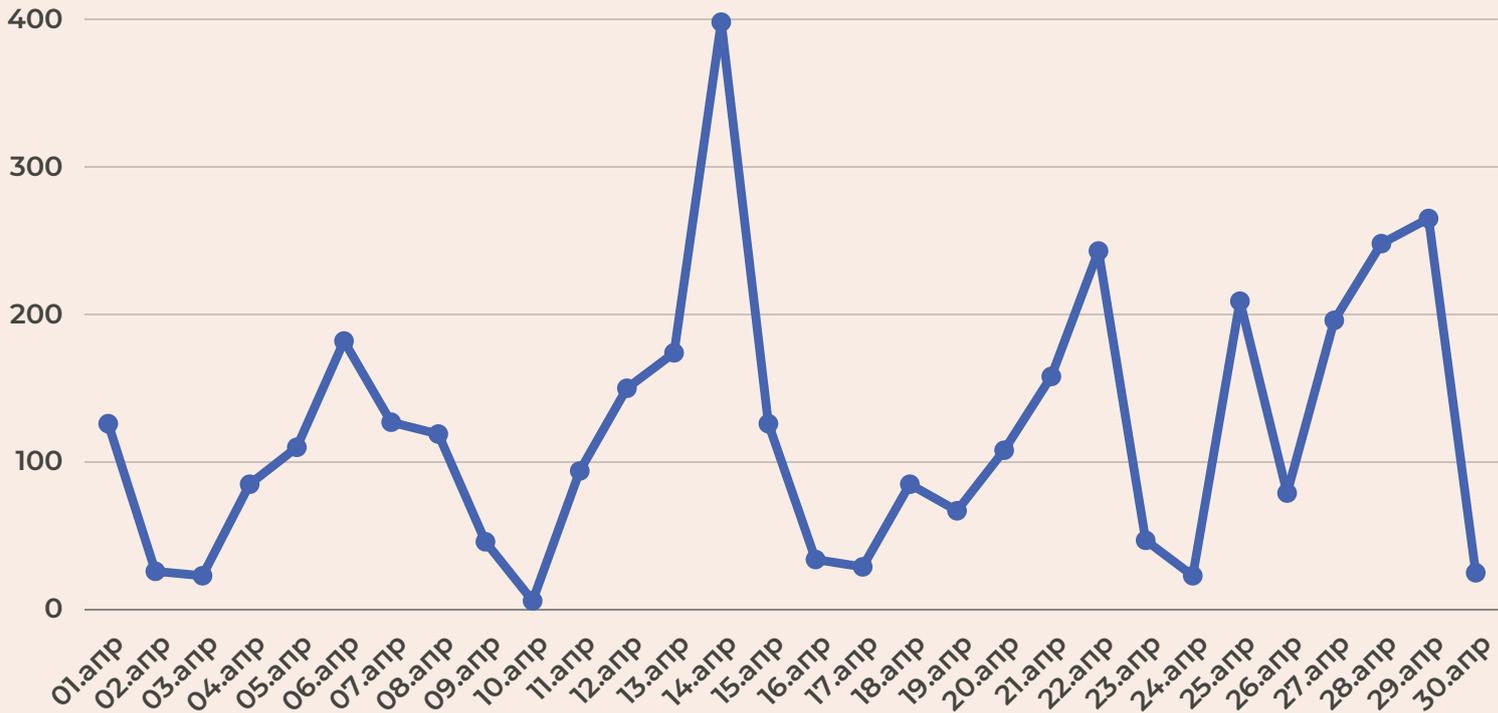
АНАЛИЗ
ПУБЛИКАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ
ПОЛЕ В АПРЕЛЕ 2022 ГОДА

АО «ИНТЕКО»

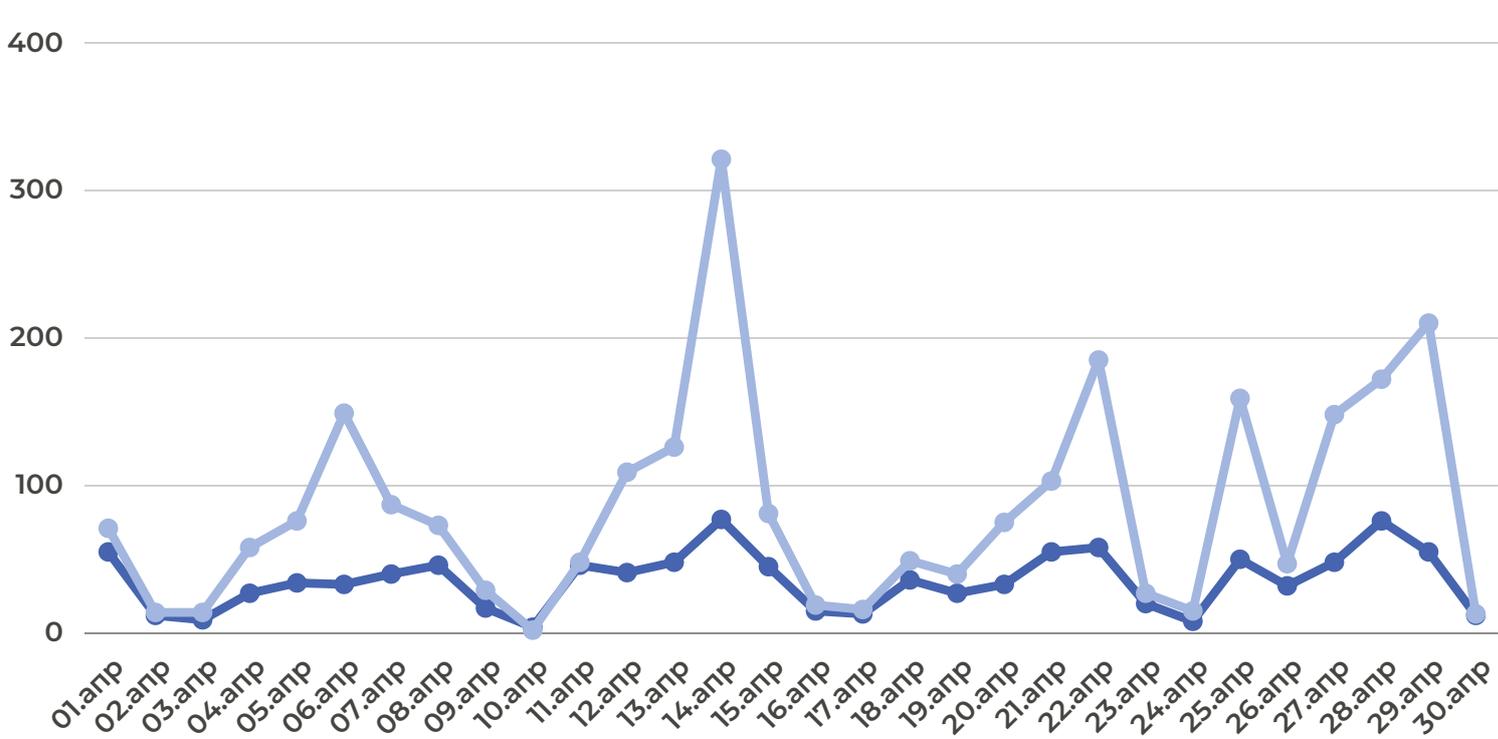
СОДЕРЖАНИЕ:

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. Критические сообщения.....	8
9. Структура СМИ по уровню.....	9
10. Структура СМИ по категориям.....	9
11. Топ ТВ-сюжетов по заметности.....	10
12. Критические ТВ-сюжеты.....	12
13. Структура ТВ-сюжетов по уровню.....	13
14. Публикации в социальных сетях.....	13
15. Структура публикаций в соцсетях по тональности.....	14
16. Структура публикаций в соцсетях по площадкам.....	14
17. Самые заметные темы в соцсетях.....	15
18. Критические публикации в соцсетях.....	16
19. Полные тексты сообщений с самыми заметными информационными поводами и цитатами спикеров.....	17
20. Полные тексты упомянутых ТВ-сюжетов.....	33
21. Полные тексты упомянутых публикаций в социальных сетях.....	45

Динамика количества сообщений



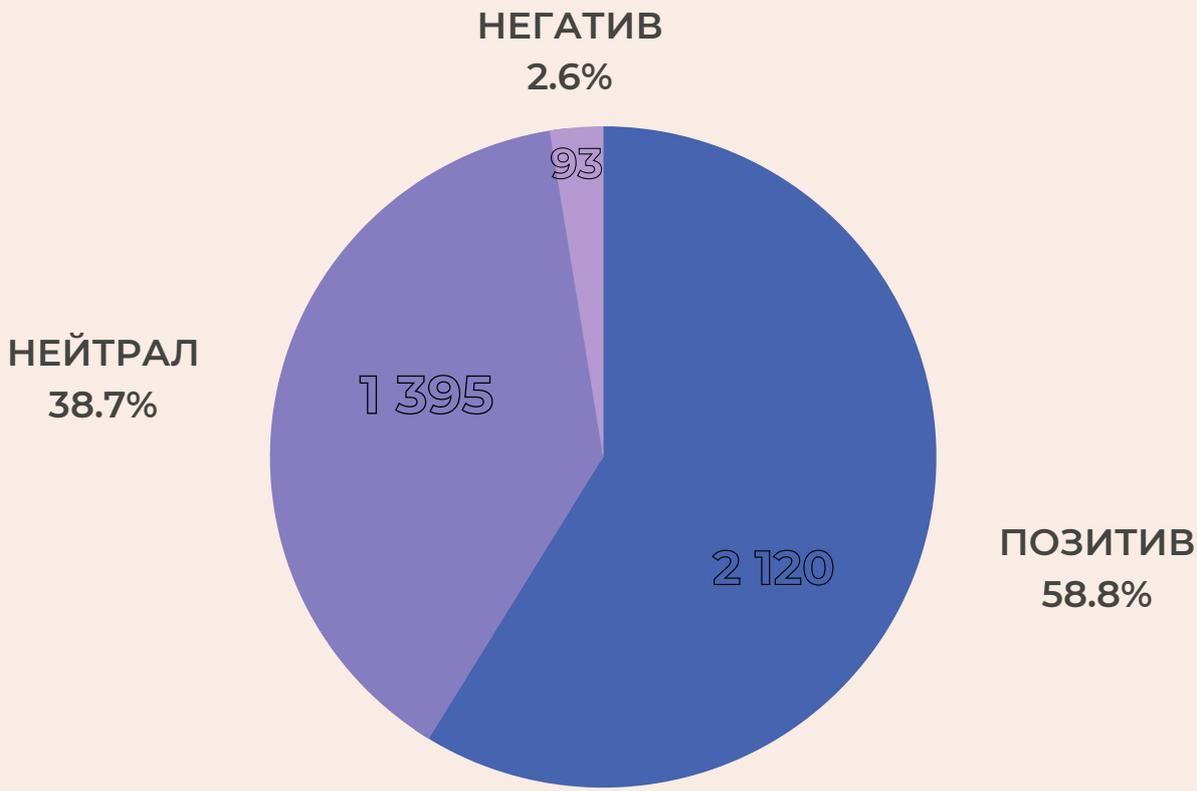
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



ОРИГИНАЛЬНЫЕ СООБЩЕНИЯ – 1 072

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ СООБЩЕНИЯ – 2 536

СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема - СМИ - Количество сообщений

В первом квартале 2022 года Сбербанк выдал семейную ипотеку на ИЖС на сумму 2,9 млрд рублей
ТАСС – 279

Сбер: больше 70% ипотеки на строительство индивидуальных домов выдается в рамках госпрограмм
Газета.Ru – 178

В 14 регионах России могут запустить пилотные проекты комплексной малоэтажной застройки и частных домов (ИЖС) на основе типовых решений. Общественный совет при Минстрое совместно с Российским союзом строителей направили в министерство такое предложение
Известия – 129

За первые три месяца 2022 года введено 18,3 млн кв. м такого жилья в ИЖС, что на 87,7% больше, чем годом ранее
Коммерсантъ – 44

Объем выданных кредитов на индивидуальное жилищное строительство по программе "Дальневосточная ипотека" превысил 15,2 млрд рублей, выдано более 3,3 тыс. кредитов
ТАСС – 26

Более 580 тыс. кв. м жилья ввели в эксплуатацию в Пермском крае в первом квартале 2022 года, что в два раза превышает показатели за аналогичный период прошлого года. Две трети из этого объема построено в сегменте индивидуального жилищного строительства
Министерство строительства Пермского края – 20

ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

В 14 регионах могут запустить пилотные проекты по комплексной малоэтажной застройке. Разработаны различные типовые элементы: деревянные, железобетонные, металлические, из ДСП и другие. Их можно использовать в разных вариациях. Также есть проекты домов, поселений, обеспечения социальными объектами, инфраструктурой. Есть желающие воспользоваться этими разработками девелоперы. Но на местах зачастую слишком сложно преодолеть административные и бюрократические барьеры. Регионам требуется помощь в налаживании этого процесса, дорожная карта и сопровождение при реализации проектов. Поэтому нужны соответствующие региональные операторы, регулирующие работу. Также следует, чтобы Минстрой курировал стройку на федеральном уровне

заместитель председателя общественного совета при Минстрое, член рабочей группы Российского союза строителей Олег Бетин – 63 – 610

Льготную ипотеку планируется распространить на строительство индивидуальных домов хозяйственным способом

замминистра строительства и ЖКХ России Никита Сташишин – 48 – 403

С начала года в Кировской области введено 147,5 тыс. кв. м жилья, что на 67% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Большая часть построенного жилья приходится на индивидуальное жилищное строительство, рост ввода которого за год составил 286%

министр строительства, энергетики и ЖКХ Кировской области Игорь Селезнев – 27 – 287

Сейчас зачастую ипотека на индивидуальный жилищный дом соразмерна обычному потребительскому кредиту. Переход к индустриальному типу застройки должен как минимум привести ставки к одному значению. Преимущество индустриальной застройки частными жилыми домами — в том, что частный дом становится понятным и ликвидным залогом для банка. Так, кредитные организации смогут финансировать такое строительство на тех же основаниях, как и многоквартирные дома

член комитета ГД по строительству и ЖКХ Александр Якубовский – 23 – 199

Современные домостроительные комбинаты вполне могут быть ориентированы в том числе на строительство проектов малоэтажной застройки и индивидуальных частных домов. К частным домам предъявляются немного другие требования, чем к многоэтажным: более высокие потолки, просторные гостиные и так далее. Но заводское оборудование можно перенастроить под эти нужды

президент ГК «Основа» Александр Ручьев – 20 – 187

Хотим провести пилотный проект - это поддержано Минстроем и вице-премьером [Маратом Хуснуллиным] - о дополнительном субсидировании к льготным программам, дополнительной марже для банков, чтобы они кредитовали граждан, давали им возможность получать кредиты по подъемным ставкам на строительство хозяйственным способом. Уверены, что в этом году сможем таким способом просубсидировать несколько тысяч кредитов. Наша цель - это порядка 8 тысяч

заместитель гендиректора ДОМ.РФ Алексей Ниденс – 14 – 181

В долгосрочной перспективе интерес россиян к индивидуальному жилью будет расти. Этому будут способствовать рост и развитие тех механизмов, которые были созданы в декабре 2021 года (долевое участие в ИЖС), и объективная ситуация с ростом предложения энергоносителей для внутреннего рынка, и сдвигами в привычках потребителей. В краткосрочном плане (до года) я бы воздержалась от каких-либо прогнозов - слишком быстро меняется ситуация, слишком мало времени прошло с момента кардинальной смены экономической парадигмы, и предположить что-то невозможно. Спрос на индивидуальное жилищное строительство подкрепляется и программой сельской ипотеки, поэтому в условиях повышения цен доступность ИЖС в некоторых регионах может остаться на нейтральном уровне. Влияние изменений цен на стройматериалы также не слишком однополярно. Есть факторы, говорящие о возможном росте цен на стройматериалы - сокращение импорта. Но есть и дезинфляционные факторы - в качестве таковых могут выступать санкции в отношении продукции металлургии, российской древесины и т. д. Какая из этих тенденций окажет наибольшее влияние, пока сложно предположить, экономика пока не слишком адаптировалась к новым условиям, тем более такая относительно новая отрасль, как массовое индивидуальное домостроение

президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), депутат Мосгордумы Елена Николаева – 13 – 84

Почему мы поэтапно вводим льготную ипотеку на ИЖС? Чтобы не получилось так, что спрос кратно превысит предложение и цена метра улетит. Когда мы поймем, что у нас большое количество производств, технологий, возможностей, тогда будут массово распространены все льготные программы. Таким образом Минстрой не хочет допустить повторения ситуации с резким удорожанием жилья в многоквартирных домах в 2020 году. Министерство не регулирует рыночные цены и делать этого не будет, однако необходимо сохранять баланс спроса и предложения. А это может быть тогда, когда у нас будет развиваться индустриальное домостроение, в том числе и деревянное - мы с Минпромторгом над этим работаем. Правильное, культурное, качественное развитие ИЖС даст толчок, который позволит поддержать всю строительную отрасль, особенно после пандемии

замминистра строительства и ЖКХ России Никита Сташин – 12 – 173

От прежних планов по строительству жилья власти отказываться не намерены. Регионам ставится задача не ухудшить результаты прошлого года. Хотя бы за счет инерции. По итогам первого квартала было введено 25 млн кв. м жилья, это рекорд для первых месяцев года, когда обычно небольшой ввод. Если бы не нынешняя ситуация, за год было бы построено более 100 млн кв. м, и это был бы новый годовой рекорд. Большую ставку в правительстве делают на индивидуальное жилищное строительство и развитие ипотеки
вице-премьер Марат Хуснуллин – 10 – 323

По льготной программе на Дальнем Востоке покупается каждая вторая квартира. А количество кредитов на строительство собственного дома за год увеличилось более чем в четыре раза - с 115 до 472. Доля кредитов на ИЖС в общем объеме выданных дальневосточных ипотек составляет 8,4%, при этом в целом по России этот показатель - не более 2%
замдиректора департамента Корпорации развития Дальнего Востока и Арктики (КРДВ) Сергей Потанин – 8 – 56

ИЖС позволит поддержать всю строительную отрасль, поскольку после пандемии даже те, у кого есть квартира, хотят иметь что-то за городом
замминистра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин – 7 – 34

Частные дома должны появляться не только вблизи крупных городов, но и на более отдаленных территориях. Да, это дороже, но если перед нами стоит задача закрепить кадры на земле, нужно регулировать стоимость квадратного метра в ИЖС за счет субсидий
сенатор Сергей Лукин – 7 – 26

КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

Строить дом своими руками всегда дешевле, чем с привлечением профессионалов. Но в таком случае практически невозможно получить ипотеку и современную инфраструктуру
заместитель председателя общественного совета при Минстрое, член рабочей группы Российского союза строителей Олег Бетин – 20 – 476

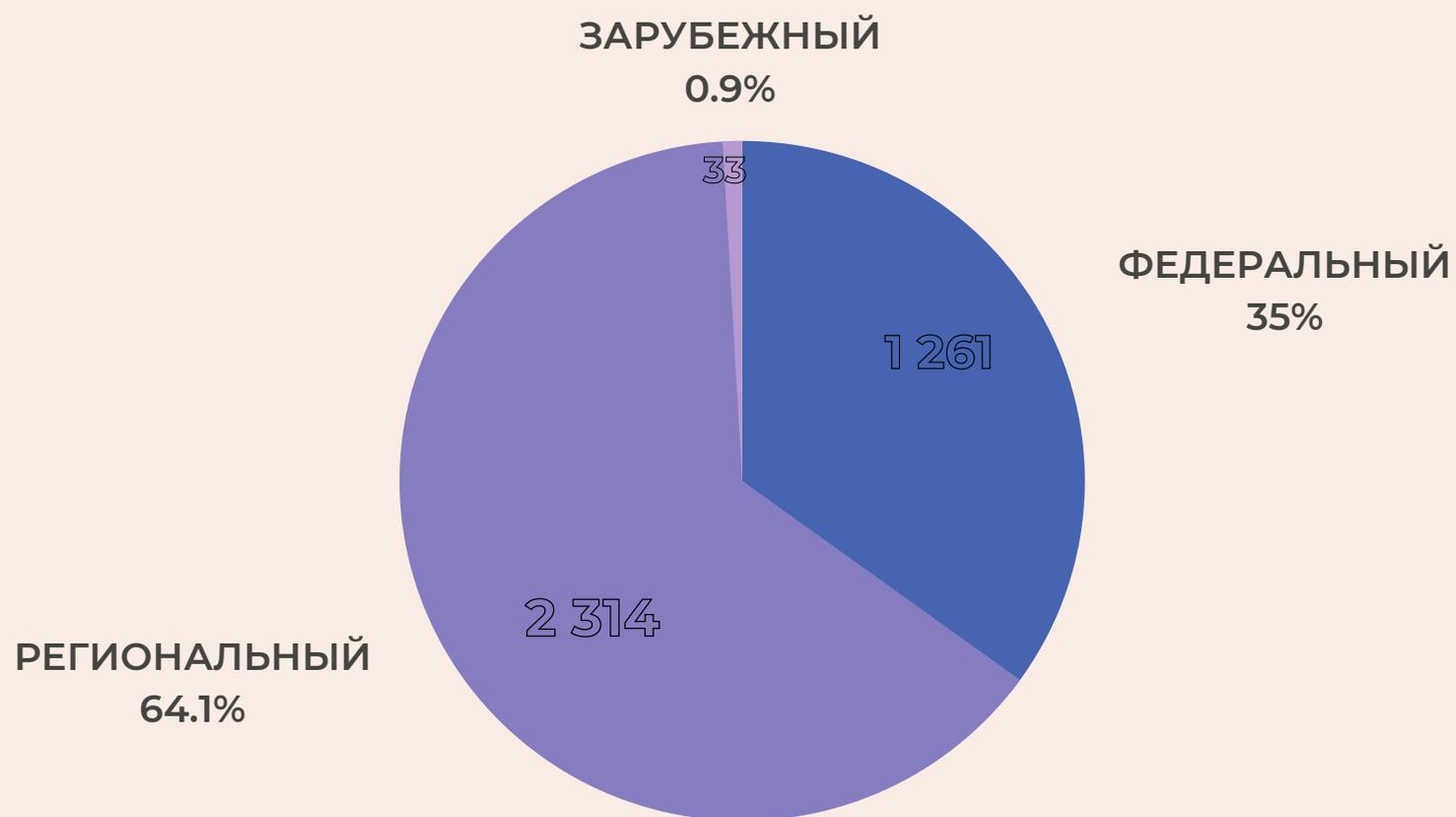
Сейчас масштабированию индивидуального строительства мешает отсутствие механизма кредитования и участия в этом сегменте крупных игроков, способных инвестировать в его развитие
руководитель центра загородной недвижимости федеральной компании «Этажи» Антон Сауков – 19 – 223

Комплексная малоэтажная застройка необходима в регионах. Но для застройщика это самый низкомаржинальный продукт. Допустим, коттеджный поселок для девелопера интересен лишь в том случае, если он будет включать и ИЖС, и малоэтажные многоквартирные дома, и таунхаусы
член генсовета «Деловой России», владелец ГК «Удача» Владимир Прохоров – 19 – 187

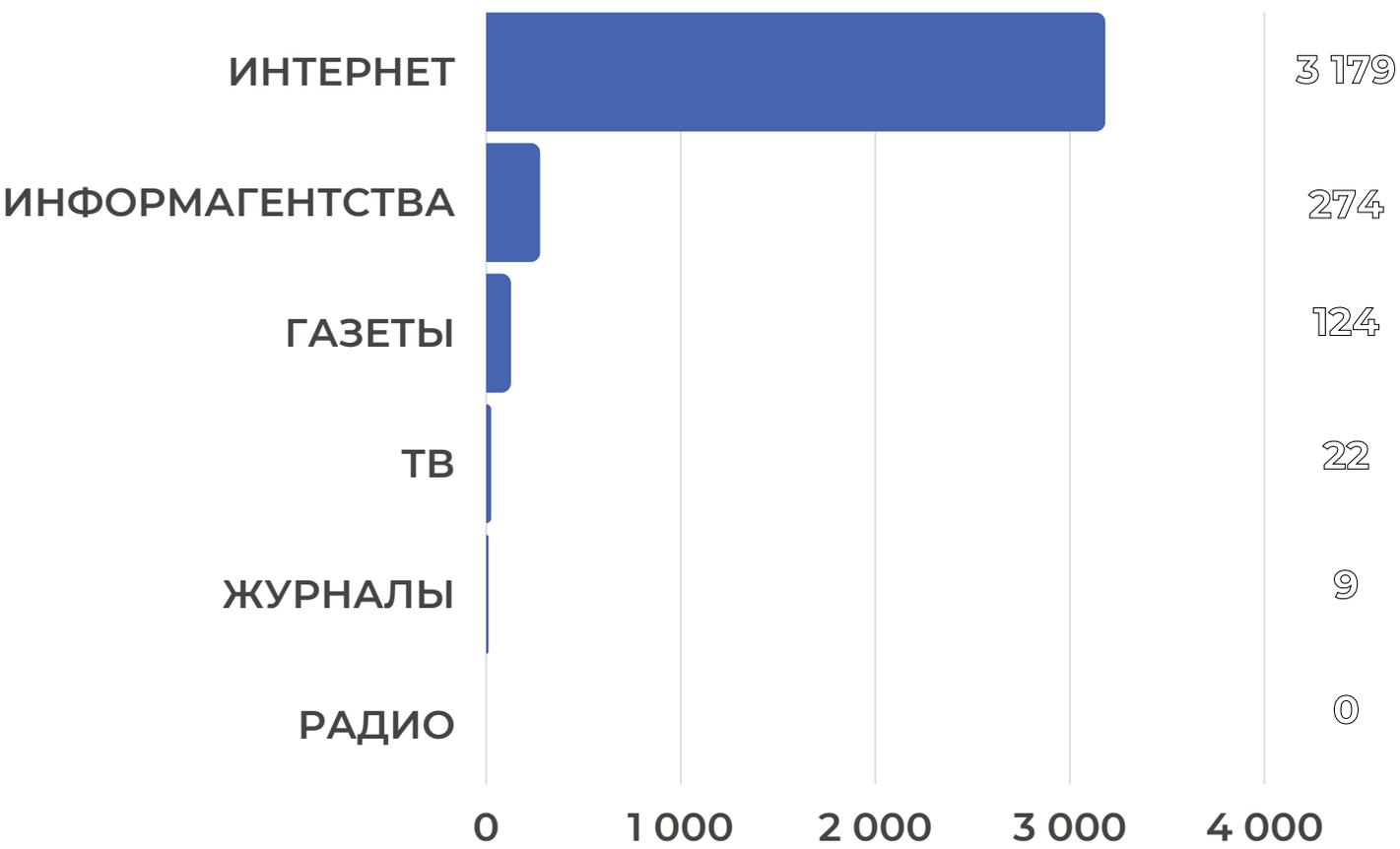
В настоящее время ипотеку, в том числе льготную, можно взять на строительство индивидуальных домов индустриальным способом через застройщика. Но когда человек сам начинает строить такое жилье, то ему доступен только потребительский кредит, который выдается "по сумасшедшей ставке исходя из действующей ключевой"
замминистра строительства и ЖКХ России Никита Сташин – 27 – 267

В самом деле, в настоящее время спрос на загородную недвижимость сформирован хорошо, с марта он сильно возрос. На рынке ИЖС второй год активно развивается ипотечное кредитование. Правда, и неработающие механизмы стали хорошо заметны. Стало очевидно то, что именно нужно дорабатывать. К сожалению, в стране пока недостаточно банков, кредитующих стройку с хорошими ставками. Следует расширять это направление. По рыночной ставке построить дом дорого. Для многих неподъемно. Поэтому мы ратуем за совершенствование механизма кредитования на рынке ИЖС
вице-президент Международной Ассоциации Фондов Жилищного Строительства и Ипотечного Кредитования (МАИФ), Член Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ирина Рудакова – 1 – 12

СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ



СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ



ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

Цитата - СМИ - Количество сюжетов

«Малоэтажная Россия». В России может начаться строительство типовых малоэтажных домов. С таким предложением выступил Российский союз строителей и Общественный совет при Минстрое. Достоинство типовых домов понятно: они дешевле, причем существенно. Пилотные проекты могут быть запущены в 14 регионах
Общественное телевидение России – 1

«Сбер: объем выдачи «Семейной ипотеки» вырос в 4 раза в I квартале». При этом в рамках "Семейной ипотеки" с господдержкой от Сбера возможно индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) на льготных условиях кредитования. За всё время действия программы более 1,6 тысячи семей воспользовались возможностью взять льготную ипотеку на ИЖС на общую сумму 6,8 миллиарда рублей. В первом квартале текущего года Сбербанк выдал семейную ипотеку на ИЖС на сумму 2,9 миллиарда рублей, что на 80% больше, чем в 4 квартале 2021 года
ГТРК Ямал – 1

«Россельхозбанк в Бурятии возобновил прием заявок на сельскую ипотеку». Бурятский региональный филиал Россельхозбанка с 22 апреля начал принимать заявки на сельскую ипотеку. Льготная ставка сохранена: клиенты могут приобрести жилье в сельской местности с помощью кредита под 3%. Теперь же сельская ипотека может быть направлена только на индивидуальное строительство жилья и покупку готового загородного дома
ГТРК Бурятия – 1

«В Казани прошел Всероссийский форум домостроения и инвестиций в недвижимость». Самый быстро растущий сегмент – индивидуальное жилищное строительство. Сегодня это треть от всего объема вводимого в России жилья. Из 120 млн. квадратных метров — 40 млн.- это ИЖС. А в Татарстане показатель еще выше – больше половины. Поэтому именно в Казани Всероссийский форум домостроения – объединил успешных практиков со всей страны
ГТРК Татарстан – 1

«Годовой план строительства жилья в Татарстане выполнен на 33%». В общей сложности в республике сдано 915 тыс. кв. метров жилья. По линии социальной ипотеки сдано чуть более 83 тыс. кв. метров, или 55% от плана, составляющего 150 тыс. кв. метров. По индивидуальному жилищному строительству при плане минимум 12 тыс. 454 дома построены уже 4 861 дом. По линии коммерческого строительства годовой план выполнен на 19%

ГТРК Татарстан – 1

«Воронежский сенатор выступил за развитие жилищного строительства на селе». Сенатор от Воронежской области Сергей Лукин выступил на парламентских слушаниях "Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России", состоявшихся в Совете Федерации 21 апреля

ГТРК Воронеж – 1

«Сбер: больше 70% ипотеки на строительство частных домов выдали по госпрограммам». Основной вклад в рост ипотеки на строительство индивидуальных домов в последние месяцы обеспечили программы с господдержкой: ипотека для семей с детьми. На их долю пришлось 73% от общего объёма всей ипотеки на ИЖС. Для сравнения – за первый квартал прошлого года эта доля составляла 34%. Рост обусловлен расширением программ льготных ипотеки на ИЖС

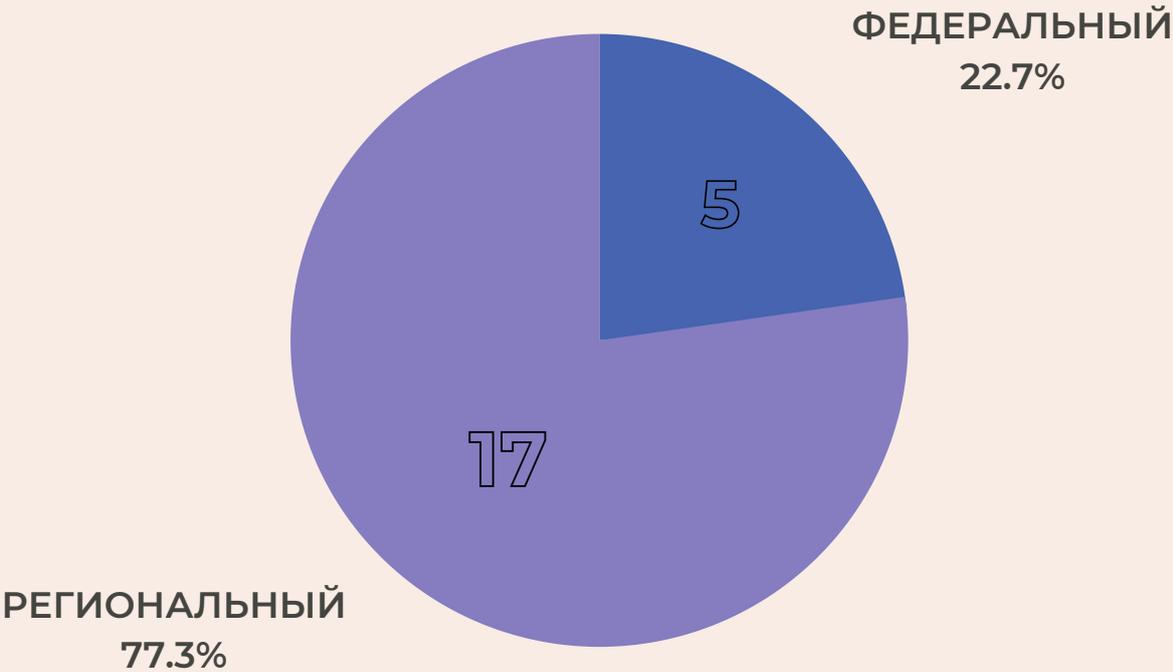
ГТРК Воронеж – 1

КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Цитата - СМИ - Количество сюжетов

Не выявлено.

СТРУКТУРА ТВ-СЮЖЕТОВ ПО УРОВНЮ



ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

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

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ПУБЛИКАЦИЙ

8 671

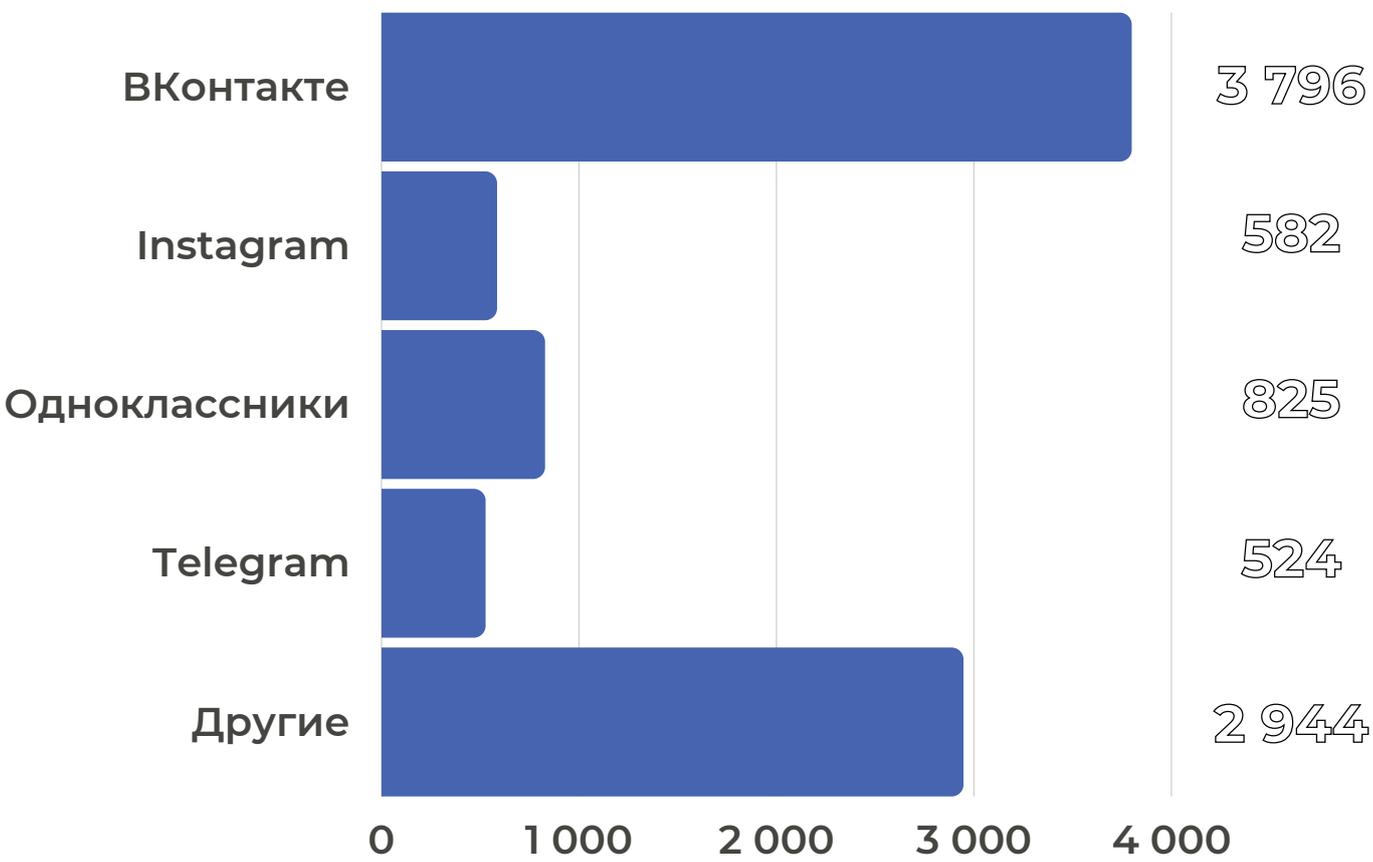
СМ ИНДЕКС

91 553

СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ПЛОЩАДКАМ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

С 30 апреля ВТБ улучшит условия по своим ипотечным программам, снизив базовую ставку на 3 п.п. Оформить кредит заемщики смогут по ставке от 13,9% годовых, которая действует как для новостроек, так и вторичного рынка. Кредиты на покупку машино-мест и кладовок будут доступны по ставке от 14,3%, а на индивидуальное жилищное строительство – от 13,9%

Instagram – 3783

Возможные варианты поддержки ипотечных программ и решения жилищного вопроса для Российской газеты ранее прокомментировала заведующая кафедрой менеджмента недвижимости Факультета рыночных технологий ИОМ РАНХиГС Елена Иванкина. По мнению заведующей кафедрой менеджмента недвижимости Факультета рыночных технологий ИОМ РАНХиГС Елена Иванкина, для решения данного вопроса важно не только развивать льготную ипотеку, но и строить многоэтажные арендные дома и развивать индустриальное индивидуальное жилищное строительство. "Сейчас вносятся поправки в Жилищный кодекс, которые позволят создать мощную промышленную основу строительства ИЖС. Обсуждается вопрос развития понятий городских округов, создание адресных перечней масштабной застройки. Необходимо включить систему дотаций и субсидий в процесс формирования жилья", - добавила она

Статья в prim.ranepa.ru – 1007

Как отметил Марат Хуснуллин, быстрая регистрация земельных участков позволит ускорить индивидуальное жилищное строительство. Работу ведет Росреестр. Также «ДОМ.РФ» поставлена задача увеличить кредитование индивидуального жилищного строительства. Марат Хуснуллин: «Развитие индивидуального жилищного строительства для нашей страны – это приоритет»

ВКонтакте – 731

Глава Карелии распорядился выделить из республиканского бюджета деньги на стимулирование ипотечного кредитования ИЖС

ВКонтакте – 635

С 22 апреля возобновился прием заявок на сельскую ипотеку. Клиенты могут приобрести жилье с помощью кредита под 3%. Теперь сельскую ипотеку можно брать либо на индивидуальное жилищное строительство, либо на покупку уже готового загородного дома с участком

ВКонтакте – 622

«Сбер» заявил о пятикратном росте выдачи ипотеки на частные дома. Почти три четверти таких кредитов выдается в рамках госпрограмм. За год доля льготной ипотеки на ИЖС в структуре выдачи банка выросла в два с лишним раза

ВКонтакте – 475

КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

Давно пора, так как для покупки индивидуального жилья вообще отсутствуют и отсутствовало в банках кредиты, чем больше будут давать кредиты на ИЖС индивидуальную жилищную строительству тем больше будет в России картошки, мяса, яйца, молоко с земельным участком для этого надо выдавать, где жители будут иметь свой огород!!

ВКонтакте – 7

Интересно, воду в эти самые ИЖС до сих пор не сделали или все же ?

Наверное интересно только кредиты раздавать а дальше сами

ВКонтакте – 6

Для нормального развития ИЖС нужны огромные деньги из бюджета для обеспечения проектов необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Но на текущий момент создание инфраструктуры пытаются взвалить на плечи застройщиков, а они отказываются выходить на новые проекты. Можно сколько угодно совещаться в Минстрое и выдумывать различные "дорожные карты", но банки будут финансировать только высокомаржинальные проекты, а о массовом ИЖС можно забыть. Такого же мнения президент группы "Эталон" Геннадий Щербина

Telegram – 0

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ СООБЩЕНИЙ С САМЫМИ ЗАМЕТНЫМИ ИНФОРМАЦИОННЫМИ ПОВОДАМИ И ЦИТАТАМИ СПИКЕРОВ

ТАСС, Москва, 12 апреля 2022

**Сбербанк в первом квартале увеличил выдачу семейной ипотеки в четыре раза
Кредитная организация выдала почти 114 млрд рублей**

МОСКВА, 12 апреля. /ТАСС/. Сбербанк в первом квартале 2022 года выдал россиянам почти 114 млрд рублей кредитов по программе семейной ипотеки, что в четыре раза превышает результат аналогичного периода прошлого года, сообщила во вторник пресс-служба банка.

"Общая сумма выданных льготных ипотечных кредитов для семей с детьми за все время действия программы составила 422,3 миллиарда рублей. За первый квартал 2022 года - 113,9 миллиарда рублей, что более чем в четыре раза выше первого квартала прошлого года", - говорится в сообщении.

Уточняется, что за время действия семейной ипотеки с 2018 года такие кредиты в Сбербанке оформили 117,7 тыс. человек. Причем чаще ипотеку с господдержкой берут семьи с двумя детьми - более 59,9 тыс. кредитов на 206 млрд рублей. Для семей с одним ребенком было выдано 28,2 тыс. ипотечных кредитов на 117,4 млрд рублей. Семьи с тремя детьми взяли 16,8 тыс. ипотек на 57,9 млрд рублей.

Наиболее популярной семейная ипотека оказалась в Москве, где общий объем выдачи с начала действия программы составил 72,2 млрд рублей, Московской области (43,9 млрд рублей) Санкт-Петербурге (43,2 млрд рублей), Краснодарском крае (15,7 млрд рублей) и Свердловской области (15,9 млрд рублей).

Кроме того, с начала запуска программы более 1,6 тыс. семей взяли льготный кредит на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) на общую сумму 6,8 млрд рублей. В первом квартале 2022 года Сбербанк выдал семейную ипотеку на ИЖС на сумму 2,9 млрд рублей, что на 80% больше, чем в четвертом квартале 2021 года.

Программа семейной ипотеки по ставке до 6% годовых запущена в начале 2018 года. Она действует для семей, в которых ребенок родился с 1 января 2018 года до 31 декабря 2022 года, при этом кредит можно оформить до 31 декабря 2023 года. Программа дает возможность взять ипотеку на квартиру в новостройке, строительство частного дома и приобретение земельного участка, а также рефинансировать имеющуюся ипотеку на жилье на первичном рынке. Максимальная сумма кредита для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей по госпрограмме составляет 12 млн рублей, для других регионов - 6 млн рублей. Первоначальный взнос должен составлять не менее 15% от стоимости квартиры. Несмотря на резкое повышение ключевой ставки в 2022 году, правительство приняло решение сохранить льготную ставку по семейной ипотеке на текущем уровне.

<https://tass.ru/nedvizhimost/14351625>

Газета.Ru, Москва, 22 апреля 2022

Сбер: больше 70% ипотеки на строительство индивидуальных домов выдается в рамках госпрограмм

Автор: Иванов Сергей

Больше 70% ипотеки на строительство индивидуальных домов в I квартале этого года обеспечили программы с господдержкой, следует из данных Сбера. Для сравнения за аналогичный период прошлого года эта доля составляла 34%. Рост обусловлен расширением программ льготной ипотеки на ИЖС.

Наибольшей популярностью в Сбере пользуются кредиты на строительство частных домов по программе "Дальневосточная ипотека" (3 млрд рублей); ипотека для семей с детьми - сумма выдачи составляет 2,9 млрд рублей; программа "Господдержка 2020", по которой выдано кредитов на почти 1,2 млрд рублей.

Объем выдачи таких ипотечных кредитов к I кварталу прошлого года увеличился почти в пять раз в суммарном выражении. В январе - марте 2022 года было выдано ипотеки на ИЖС на 9,6 млрд рублей, за аналогичный период прошлого года - на 2 млрд рублей.

Средний размер первоначального взноса по программам кредитования ИЖС составляет 23,4% (1,2 млн рублей), при этом по условиям программы минимальный взнос - 15%. Средний возраст ипотечного заемщика молодеет и составляет 35 лет (36,5 лет в I квартале 2021 года).

<https://www.gazeta.ru/social/news/2022/04/22/17614760.shtml>

На интернет-площадке радио "Комсомольская правда" 20 апреля состоялась очередная онлайн-конференция на тему: "Что нам стоит дом построить"

- Строительный сектор. Какие вызовы стоят перед отраслью в настоящее время?
- Экономический мультипликатор. Почему государству нужно поддерживать застройщиков?
- Рост цен на стройматериалы. Как это отразится на стоимости квадратного метра?
- Господдержка. Чем именно правительство должно помогать застройщикам?
- Регуляторное ослабление. Как оно скажется на сроках сдачи объектов?
- Жилищные кредиты с господдержкой. Останется ли спрос после повышения ставок?
- Льготная ипотека. Драйвер развития или роста цен?
- Инвестиции на долгий срок. Не опасно ли покупать первичку на уровне котлована?
- Вверх или вниз. Что будет со стоимостью жилья?
- Баланс спроса и предложения. Кого больше на рынке - продавцов или покупателей?
- Вопрос ремонта. Насколько актуальны квартиры с отделкой?
- Не только квартира. Что еще входит в понятие "комфортное жилье"?
- Защита капитала. Как правильно застраховать недвижимость?

Эти и другие вопросы стали предметом диалога деловой встречи.

В мероприятии приняли участие:

Александр Якубовский, депутат Государственной Думы, член Комитета по строительству и ЖКХ;

- Антон Глушков, президент Ассоциации "Национальное объединение строителей";
- Ирина Рудакова, вице-президент Международной Ассоциации Фондов Жилищного Строительства и Ипотечного Кредитования (МАИФ), Член Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства;
- Михаил Ковалев, директор Консультационного центра ДОМ.РФ;
- Анатолий Клинков, руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК "А101";
- Егор Федоров, директор по продажам Группы Аквилон;
- Олег Коркин, заместитель директора департамента розничного бизнеса Россельхозбанка;
- Юлия Рышкина, руководитель проектов аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости".

Антон Глушков так охарактеризовал текущую ситуацию на строительном рынке: "Стройка не осталась в стороне от общих экономических тенденций. По ряду стройматериалов мы фиксируем ажиотажный спрос, что может вызвать и вызывает рост цен. Но есть надежда, что новые логистические цепочки исправят положение. Если говорить об импортозамещении, то в категории стандартного жилья его доля от общего объема строительства порядка 5%. Рост стоимости этих материалов налицо, и сначала был вызван курсовой разницей, а сейчас обусловлен нездоровым спекулятивным спросом. Остальная часть производства строительных материалов для данной категории жилья локализована на территории РФ. В жилье премиального класса часть импортных комплектующих достигает 40%. С наибольшими сложностями сталкиваемся при возведении торговых центров и объектов повышенной инженерии - таких, как, например, больницы, поскольку здесь использовалось много иностранного оборудования. Таким образом, себестоимость строительства существенно возрастает. Если говорить об ипотеке, то предлагаются самые разные меры господдержки (льготные ипотеки и финансирование за счет кредитных средств банков с использованием механизма эскроу счетов). Но затраты на обслуживание ранее выданных кредитов существенно выросли. Тем не менее меры поддержки работают: на первичном рынке не хватает малогабаритных квартир. Девелоперы взяли паузу, чтобы переосмыслить маркетинговые концепции такого жилья, понимая, что в первую очередь именно оно будет пользоваться стабильным спросом. Кроме того, вторичный рынок входит в конкуренцию с первичным".

О том, насколько разумно сейчас вкладывать денежные средства в недвижимость, рассказал Михаил Ковалев. "Многие возвращаются к тому, чтобы держать деньги, условно говоря, под подушкой, не доверяя ни банкам, ни застройщикам. Деньги хранят наличными дома. Ситуация с кризисом 2008-го года показала, что люди часть средств таким образом потеряли. Между тем, стоимость квартир существенно выросла по сравнению с докризисными временами. Это значит, было выгоднее вкладываться все-таки в недвижимость. Решение должно приниматься не в погоне за сиюминутной выгодой, а с расчетом на долгосрочную перспективу. В этой связи инвестиция в недвижимость на стадии котлована должна рассматриваться как растущая инвестиция. За последние годы цены, например, на квартиры в Санкт-Петербурге выросли с 7,2 млн рублей до 9 млн рублей.

И в среднем цена на новостройки выросли от 1,2% до 4%. Для такого рода инвестиций со стороны государства созданы все условия и разработаны все инструменты, в том числе льготные программы, ипотека с использованием материнского капитала. Увеличение суммы кредита до 12 млн рублей закрывает потребности 80-90% того предложения, которое имеется сейчас на рынке. Эти средства можно использовать не только для приобретения новостройки. Но и под индивидуальное строительство".

Анатолий Клинков пояснил, что покупатели квартир уже давно оценивают не столько сам дом и квартиру в нем, сколько окружающую инфраструктуру - школы, детские сады, рекреационные зеленые зоны, объекты торговли и развлечений и даже возможность работать рядом с домом.

Спикер уверенно заявил, что застройщики ни при каких условиях не откажутся от реализации своих социальных и инфраструктурных проектов - сегодня это главное конкурентное преимущество. Примером такого подхода он привел ЖК "Скандинавия", который уверенно держится в лидерах продаж.

Однако финансовую модель, по которой сейчас работают строители, нужно совершенствовать, чтобы такие объекты строились быстрее. "Крупные банки предлагают несколько инструментов финансирования объектов инфраструктуры: распределение затрат на отдельные кредитные линии; кредитование под залог будущей прибыли; специализированные инфраструктурные заимствования и облигационные выпуски. Однако единого подхода, который учитывал бы социальную важность таких объектов и возможности девелоперов в разных регионах России, пока нет", - подчеркнул эксперт.

Поэтому сейчас девелопер, который строит школу для того, чтобы потом безвозмездно передать ее городу, несет дополнительно кредитную нагрузку во время ее строительства. А при создании мест приложения труда девелопер, чтобы получить кредит, зачастую должен сам профинансировать до половины стоимости объекта и выполнить целый ряд требований.

"При небольших корректировках законодательства вполне реально создать универсальный "межбанковский" инструмент финансирования инфраструктуры. А в идеале, раз уж все эти объекты оказывают хорошее влияние на экономику городов, предусмотреть также государственные гарантии под такие проекты, хотя бы для регионов с низкой маржинальностью строительства", - подчеркнул эксперт.

Егор Федоров поддержал предложения предыдущего выступающего, и акцентировал внимание на том, что ликвидность недвижимости сегодня определяет сам проект - насколько в нем, учтены актуальные запросы горожан. "Действительно, выбором планировки покупка квартиры не ограничивается. Комфорт складывается из множества факторов, и важно их учитывать, чтобы не жалеть о выборе в последствии. Это касается как покупки жилья в инвестиционных целях, так и для личного проживания. Например, широко востребованы такие вспомогательные места общего пользования, как кладовые, колясочные, детские и спортивные общественные пространства, коворкинги. Закрытые от машин двory с видеонаблюдением сегодня фактически мастхэв рынка недвижимости. Но не менее важно, чтобы внутренняя территория отвечала разным интересам жителей. Например, во дворе ЖК "Аквилон BESIDE" на Рязанском проспекте мы строим многофункциональный кластер для отдыха со спортивными и детскими зонами, а внутри ЖК "Аквилон Митино" будет разбит экопарк площадью 6500 кв. м, с зелеными скверами и площадками для активного и спокойного отдыха. Что еще позволяет проекту оставаться актуальным многие годы и после ввода в эксплуатацию? В том числе, это энергоэффективные характеристики и умные системы для управления квартирой. Такие решения не только повышают комфорт и безопасность жилья, но и дают жителям реальную возможность экономить на коммунальных платежах", - развил тему приобретения комфортного жилья эксперт. Стимулирование и снижение действующих процентных ставок, а также поэтапное раскрытие эскроу счетов, по его мнению, облегчат положения как застройщиков, так и заемщиков. Это в первую очередь должно касаться системообразующих застройщиков.

Александр Якубовский подтвердил намерения правительства и дальше поддерживать строительную отрасль. Он отметил два направления, по которым необходимо продолжать работать: снижать рост цен на стройматериалы и увеличивать покупательский спрос. Спикер также заявил, что государство и в дальнейшем продолжит расселять граждан, проживающих в ветхих и аварийных домах, и строить для сирот. Средства на это будут выделяться. Хотя рынок, по сравнению даже с прошлым годом, кардинально изменился.

Об этих переменах продолжил разговор Олег Коркин. "Россельхозбанк работает в 82 регионах России (1500 офисов), - рассказал эксперт. - В прошлом году по ипотеке мы выдали 131 млрд. рублей, охватив и рынок новостроек, и "вторички", и загородной недвижимости, и ИЖС. Банк участвовал во всех ипотечных госпрограммах. В силу специализации банка, нашего целевого сегмента, львиная доля выданных кредитов пришлась на сельскую ипотеку. Если сейчас говорить не про наш банк, а про ситуацию в целом по стране, то в городах-миллионниках доля рынка новостроек достигла 70%, чего никогда раньше не было, хотя традиционно этот сегмент всегда преобладал над другими. Доля рынка загородной недвижимости еще незначительна - порядка 3-4% от всех объемов кредитов. Но аналитики обещают, что 2022 год станет для этого сектора строительства переломным. Ожидается повышенный спрос как на готовые дома, так и на ИЖС. Поэтому банк сосредотачивает большие силы, дорабатывает кредитный продукт, чтобы он был максимально удобным и для жителей нашей страны, и для строительных компаний, и для подрядных организаций и тех, кто будет участвовать в развитии территорий. Мы за развитие типовых проектов такой недвижимости. Вторичный рынок по-прежнему будет пользоваться спросом. Рассчитываем, что ставки нормализуются и будут, как минимум, на уровне госпрограмм, а также надеемся, что госпрограмма не ограничится июлем этого года и будет продлена".

В самом деле, в настоящее время спрос на загородную недвижимость сформирован хорошо, с марта он сильно возрос - это мнение Ирины Рудаковой. Она тоже отметила, что на рынке ИЖС второй год активно развивается ипотечное кредитование. Правда, и неработающие механизмы стали хорошо заметны. Стало очевидно то, что именно нужно дорабатывать. "К сожалению, в стране пока недостаточно банков, кредитующих стройку с хорошими ставками, - подчеркнула Ирина Рудакова. - Следует расширять это направление. По рыночной ставке построить дом дорого. Для многих неподъемно. Поэтому мы ратуем за совершенствование механизма кредитования на рынке ИЖС".

Юлия Рышкина убеждена, что в настоящий момент не стоит покупать квартиру на вторичном рынке - рынок перегрет, цены у своих максимумов. А вот в ипотеку приобрести жилье в домах-новостройках имеет смысл, особенно если квартирный вопрос стоит остро. Без необходимости с приобретением какой бы то ни было недвижимости, на взгляд эксперта, спешить не нужно. Если вы все-таки решились, то изучите, что ранее строила выбранная вами строительная компания, на ее реализованные проекты, на то, были ли просрочки с введением домов в эксплуатацию. Возможно, спокойнее покупать квартиры, уже близкие к завершению - так лучше видны темпы строительства.

Наша дискуссия в режиме онлайн транслировалась в YouTube, Вконтакте и Одноклассниках радио КП. Зрители могли задавать свои вопросы

<https://www.kp.ru/daily/27383/4578194/>

Насколько ниже будет стоимость таких домов

В 14 регионах России могут запустить пилотные проекты комплексной малоэтажной застройки и частных домов (ИЖС) на основе типовых решений. Общественный совет при Минстрое совместно с Российским союзом строителей направили в ведомство такое предложение (копия письма есть у "Известий"). Типовые дома могут быть дешевле на 15-50%, говорят эксперты. Кроме того, такие проекты понятнее для банков, и стоимость ипотеки на коттеджи может опуститься до уровня кредитов на квартиру, указали специалисты.

Домашний конструктор

В 14 регионах, в числе которых Московская и Ленинградская области, Алтайский и Краснодарский края, Крым и другие субъекты, могут запустить пилотные проекты по комплексной малоэтажной застройке. Предполагается, что девелоперы будут возводить дома с использованием типовых конструктивных элементов. Общественный совет при Минстрое совместно с Российским союзом строителей направили в министерство такое предложение. "Известия" ознакомились с копией письма.

Разработаны различные типовые элементы: деревянные, железобетонные, металлические, из ДСП и другие, сказал "Известиям" заместитель председателя общественного совета при Минстрое, член рабочей группы Российского союза строителей Олег Бетин. Их можно использовать в разных вариациях. Также есть проекты домов, поселений, обеспечения социальными объектами, инфраструктурой, добавил он.

Фото: Global Look Press/Nikolay Gyngazov

Есть желающие воспользоваться этими разработками девелоперы, сказал Олег Бетин. Но на местах зачастую слишком сложно преодолеть административные и бюрократические барьеры, подчеркнул он.

- Регионам требуется помощь в налаживании этого процесса, дорожная карта и сопровождение при реализации проектов. Поэтому нужны соответствующие региональные операторы, регулирующие работу. Также следует, чтобы Минстрой курировал стройку на федеральном уровне, - сказал Олег Бетин.

По его словам, девелоперы, используя типовые конструкции, смогут снизить себестоимость стройки: это элементы заводской готовности, которые на месте нужно просто собрать.

Современные домостроительные комбинаты вполне могут быть ориентированы в том числе на строительство проектов малоэтажной застройки и индивидуальных частных домов, сказал президент ГК "Основа" Александр Ручьев. К частным домам предъявляются немного другие требования, чем к многоэтажным: более высокие потолки, просторные гостиные и так далее. Но заводское оборудование можно перенастроить под эти нужды, рассказал девелопер.

При этом строить дом своими руками всегда дешевле, чем с привлечением профессионалов, отметил Олег Бетин. Но в таком случае практически невозможно получить ипотеку и современную инфраструктуру, сказал он.

Фото: РИА Новости/Кирилл Каллиников

- Сейчас зачастую ипотека на индивидуальный жилищный дом соразмерна обычному потребительскому кредиту. Переход к индустриальному типу застройки должен как минимум привести ставки к одному значению, - сказал член комитета ГД по строительству и ЖКХ Александр Якубовский.

Двойная выгода

Комплексная застройка по типовым проектам позволяет экономить как на этапе проектирования домов, так и на стадии благоустройства территории и логистических затратах, сказал руководитель центра загородной недвижимости федеральной компании "Этажи" Антон Сауков. Основная оптимизация бюджета девелопмента происходит за счет планового освоения и распределения больших объемов ресурсов, а также конвейерного формата производства типовых домов, пояснил партнер архитектурного бюро Syntaxis Александр Стариков.

- В усредненных показателях стоимость строительства таких домов может быть меньше на 20-50% по сравнению с нетиповой застройкой. Однако окончательные цифры во многом зависят от объемов застройки, - оценил он.

При масштабировании комплексной застройки дома могут быть минимум на 15% дешевле аналогов, построенных по индивидуальным проектам в единичном экземпляре, полагает Антон Сауков. Девелоперам значительно проще закупать строительные материалы оптом у производителей, избегая затрат на посреднические услуги, добавил он.

Фото: РИА Новости/Александр Вильф

- Но сейчас масштабированию индивидуального строительства мешает отсутствие механизма кредитования и участия в этом сегменте крупных игроков, способных инвестировать в его развитие, - сказал Антон Сауков. Преимущество индустриальной застройки частными жилыми домами - в том, что частный дом становится понятным и ликвидным залогом для банка, сказал Александр Якубовский. Так, кредитные организации смогут финансировать такое строительство на тех же основаниях, как и многоквартирные дома, пояснил парламентарий.

Комплексная малоэтажная застройка необходима в регионах, сказал член генсовета "Деловой России", владелец ГК "Удача" Владимир Прохоров. Но для застройщика это самый низкомаржинальный продукт. Допустим, коттеджный поселок для девелопера интересен лишь в том случае, если он будет включать и ИЖС, и малоэтажные многоквартирные дома, и таунхаусы, указал он.

<https://iz.ru/1323741/mariia-perevoshchikova/tipovoi-element-v-rf-mogut-zapustit-proekty-deshevoi-maloetazhnoi-zastroiki>

Российская газета (rg.ru), Москва, 7 апреля 2022

В этом году могло бы быть введено более 100 млн кв.м жилья

Автор: Трубилина Марина

В этом году жилья должно быть введено не меньше, чем в прошлом - 92 млн кв.м (рекордное количество в истории нашей страны). Об этом сказал вице-премьер Марат Хуснуллин в интервью телеканалу "Россия 24". По итогам первого квартала было введено 25 млн кв.м жилья, это рекорд для первых месяцев года, когда обычно небольшой ввод, подчеркнул Хуснуллин. Если бы не нынешняя ситуация, за год было бы построено более 100 млн кв.м, и это был бы новый рекорд.

Сейчас инерции может хватить, чтобы за счет заделов прошлого года как минимум не снизить ввод жилья в нынешнем году. Перед регионами, перед строительным комплексом ставится задача - не ухудшить результат прошлого года, отметил вице-премьер. Большую ставку в правительстве делают на индивидуальное жилищное строительство и развитие ипотеки. Если принятых для поддержки строительной отрасли мер будет не хватать, будут приниматься новые, добавил Хуснуллин.

Строительная отрасль также сильно влияет на смежные отрасли. Например, 70% черного металла потребляет именно строительство. Кроме того, суммарно стройка и ЖКХ дают 12 млн рабочих мест, поэтому это еще и антикризисная мера - чтобы 12 млн человек имели работу, отметил Хуснуллин.

<https://rg.ru/2022/04/07/v-etom-godu-moglo-by-byt-vvedeno-bolee-100-mln-kvm-zhilia.html>

Льготную дальневосточную ипотеку за последние полтора месяца взяли в три раза больше заемщиков, чем за тот же период прошлого года. А ипотека на индивидуальное жилье на Дальнем Востоке выросла в четыре с лишним раза.

С 24 февраля по 7 апреля по дальневосточной ипотеке выдано 4806 кредитов, это в три раза больше, чем за аналогичный период 2021 года (1644 кредита), рассказал замдиректора департамента Корпорации развития Дальнего Востока и Арктики (КРДВ) Сергей Потанин. По льготной программе на Дальнем Востоке покупается каждая вторая квартира. А количество кредитов на строительство собственного дома за год увеличилось более чем в четыре раза - с 115 до 472, отметил Потанин. "Доля кредитов на ИЖС в общем объеме выданных дальневосточных ипотек составляет 8,4%, при этом в целом по России этот показатель - не более 2%", - сказал он.

Всего, по данным КРДВ, по "Дальневосточной ипотеке" выдано уже 40,7 тысячи кредитов на 164,7 млрд рублей. Воспользоваться программой могут семьи, где супруги не старше 35 лет, молодой родитель с ребенком, граждане, переехавшие на Дальний Восток в рамках программ повышения мобильности трудовых ресурсов и получатели дальневосточного гектара.

Резкий рост весной показали вообще все льготные ипотечные программы. В марте, по данным ДОМ.РФ, выдачи кредитов по ипотеке с господдержкой на новостройки выросли почти в два раза по сравнению с февралем - 39,8 тысячи кредитов на 98,5 млрд рублей против 21,3 тысячи на 51,1 млрд рублей в феврале. Идет взрывной прирост по семейной ипотеке, в некоторых регионах - на 60-70%, отметил в конце марта в интервью телеканалу "Россия 24" вице-премьер Марат Хуснуллин. В марте семейную ипотеку оформили 26,6 тысячи заемщиков на 117 млрд рублей, в феврале их было лишь 18,8 тысячи (сумма кредитов - 80,9 млрд рублей).

Инфографика "РГ"/ Леонид Кулешов/ Светлана Задера

По сравнению с мартом прошлого года выдачи семейной ипотеки выросли более чем в три раза (в марте 2021 года было 7,5 тысячи кредитов на 2,4 млрд рублей), ипотеки с господдержкой - на 5% (было 37,9 тысячи кредитов). За год условия этих программ изменились - были смягчены по семейной ипотеке (ее начали давать семьям с одним ребенком) и ужесточились по новостройкам (уменьшен лимит кредита).

В конце марта изменились условия по ипотеке на новостройки - ставка поднялась с 7% до 12%, предельная величина кредитов до 6-12 млн рублей. Семейная, дальневосточная и сельская ипотеки продолжают на прежних условиях.

<https://rg.ru/2022/04/14/populiarnost-ipotechnyh-gosprogramm-rezko-vyroslo.html>

ТАСС, Москва, 20 апреля 2022

Льготную ипотеку планируют расширить на возведение частных домов населением

В Минстрое отметили, что в настоящее время ипотеку, в том числе льготную, можно взять на строительство индивидуальных домов индустриальным способом через застройщика

МОСКВА, 20 апреля. /ТАСС/. Льготную ипотеку планируется распространить на строительство индивидуальных домов хозяйственным способом, сообщил в среду замминистра строительства и ЖКХ России Никита Сташишин.

"Здесь есть конкретное предложение. Мы сейчас вместе с нашим единым институтом развития ДОМ.РФ, и мы это проговорили уже с Минфином, - за счет дополнительного субсидирования двух процентных пунктов к программе льготной ипотеки дадим возможность распространить льготную ипотеку на ход строительства ИЖС хозяйственным", - сказал Сташишин на парламентских слушаниях в Госдуме.

Он пояснил, что в настоящее время ипотеку, в том числе льготную, можно взять на строительство индивидуальных домов индустриальным способом через застройщика. Но когда человек сам начинает строить такое жилье, то ему доступен только потребительский кредит, который выдается "по сумасшедшей ставке исходя из действующей ключевой", отметил замминистра.

<https://tass.ru/nedvizhimost/14422649>

Коммерсантъ (kommersant.ru), Москва, 18 апреля 2022

Жилье растет силами граждан

Автор: Крючкова Евгения

Мониторинг строительства

По итогам первого квартала 2022 года ввод жилья продемонстрировал уверенный рост даже при "высокой базе" - за январь - март сдано в эксплуатацию 29,3 млн кв. м жилья, что на 64,6% больше, чем за тот же период 2021 года. Отметим, такие объемы ввода являются абсолютным максимумом для первого квартала, чаще всего его показатели - самые низкие за год. Наибольшие за первый квартал объемы ввода наблюдались в январе - феврале, когда вводилось по 10 млн кв. м в месяц, что сопоставимо с "пиковыми" значениями конца года (9-11,5 млн кв. м). В марте введено 9 млн кв. м жилья - прирост по сравнению с показателями марта 2021 года составил 34,7%.

При этом наиболее динамично росли темпы ввода индивидуального жилищного строительства (ИЖС) - за первые три месяца введено 18,3 млн кв. м такого жилья, что на 87,7% больше, чем годом ранее, когда граждане построили 9,7 млн "квадратов". За март введено 5,6 млн кв. м ИЖС против 3,8 млн кв. м в прошлом году (прирост 48,3%). Отметим, ИЖС на протяжении прошлого года также демонстрировало высокие темпы роста ввода, что связано как с ростом спроса на индивидуальное домостроение и мерами поддержки (сельской ипотекой и распространением других льготных программ на ИЖС), так и с особенностями самой статистики - в объемах ввода также учитываются частные дома, легализованные в рамках "дачной амнистии". Доля "амнистированных" домов в ежемесячном объеме ввода домов ранее оценивалась в среднем в 30%.

Ввод многоквартирных домов также продолжает расти, однако темпы такого прироста в марте были значительно ниже, чем в секторе ИЖС, что укладывается в уже сложившийся тренд. Так, за январь - март введено 11 млн кв. м индустриального жилья, что на 35,8% больше, чем годом ранее. В марте прирост составил уже 17,8% в годовом выражении - 3,3 млн кв. м против 2,8 млн кв. м в марте 2021-го. Впрочем, прогнозировать дальнейшую динамику жилищного строительства довольно сложно - ввод жилья охватывает проекты, которые начали строиться примерно в 2019-2020 годах. И если в начале года на дальнейшие перспективы жилищного строительства власти смотрели с оптимизмом - в частности, из-за роста выдачи разрешений на строительство в январе на 157% в годовом выражении, то в конце марта в Минстрое сообщали, что объемы новых проектов жилищного строительства, по разным оценкам, могут снизиться на 20-30%.

Евгения Крючкова

https://im.kommersant.ru/Issues.photo/DAILY/2022/067M/KMO_185880_00388_1_t208_225814.jpg

<https://www.kommersant.ru/doc/5315833>

ТАСС, Москва, 15 апреля 2022

Ввод построенного россиянами жилья в I квартале вырос на 87%

По данным Росстата, речь идет почти о 18,3 млн кв. м жилья

МОСКВА, 15 апреля. /ТАСС/. Россияне в первом квартале 2022 года построили и ввели в эксплуатацию почти 18,3 млн кв. м жилья, что на 87,4% превышает показатель аналогичного периода 2021 года, такая статистика опубликована на официальном сайте Росстата.

При этом всего за первые три месяца 2022 года в России введено почти 29,3 млн кв. м жилья - на 64,6% больше, чем годом ранее. Отдельно в марте 2022 года введено почти 9 млн кв. м, из которых 5,6 млн кв. м построено населением России.

"Это очень хорошие показатели. Результат говорит сам за себя: строительная отрасль готова к вызовам и остается надежным локомотивом российской экономики. Наша задача сейчас принять все необходимые меры, чтобы эти темпы не снижались и дальше", - отметил в своем Telegram-канале вице-премьер Марат Хуснуллин, комментируя итоги квартала по вводу жилья в России.

Президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), депутат Мосгордумы Елена Николаева считает, что в долгосрочной перспективе интерес россиян к индивидуальному жилью будет расти. "Этому будут способствовать рост и развитие тех механизмов, которые были созданы в декабре 2021 года (долевое участие в ИЖС), и объективная ситуация с ростом предложения энергоносителей для внутреннего рынка, и сдвигами в привычках потребителей. В краткосрочном плане (до года) я бы воздержалась от каких-либо прогнозов - слишком быстро меняется ситуация, слишком мало времени прошло с момента кардинальной смены экономической парадигмы, и предположить что-то невозможно", - отмечает она.

По словам эксперта, спрос на индивидуальное жилищное строительство подкрепляется и программой сельской ипотеки, поэтому в условиях повышения цен доступность ИЖС в некоторых регионах может остаться на нейтральном уровне. "Влияние изменений цен на стройматериалы также не слишком однополярно. Есть факторы, говорящие о возможном росте цен на стройматериалы - сокращение импорта. Но есть и дезинфляционные факторы - в качестве таковых могут выступать санкции в отношении продукции металлургии, российской древесины и т. д. Какая из этих тенденций окажет наибольшее влияние, пока сложно предположить, экономика пока не слишком адаптировалась к новым условиям, тем более такая относительно новая отрасль, как массовое индивидуальное домостроение", - добавила Николаева.

Ранее на совещании у президента России Владимира Путина Хуснуллин 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/14386569>

ТАСС, Москва, 4 апреля 2022

**Более 3,3 тыс. "Дальневосточных ипотек" выдали на строительство собственных домов
Средняя сумма кредита на строительство собственного дома составила 4,6 млн рублей**

ТАСС, 4 апреля. Объем выданных кредитов на индивидуальное жилищное строительство по программе "Дальневосточная ипотека" превысил 15,2 млрд рублей, выдано более 3,3 тыс. кредитов, сообщила в понедельник пресс-служба Министерства РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики.

"По данным КРДВ [Корпорации развития Дальнего Востока и Арктики - прим. ТАСС], на Дальнем Востоке выдано более 3,3 тыс. кредитов по программе льготного жилищного кредитования на строительство собственного дома. Банки выдали на ИЖС по программе "Дальневосточная ипотека" более 15,2 млрд рублей. Средняя сумма кредита на строительство собственного дома составила 4,6 млн рублей. По количеству поданных заявок и выданных кредитов на строительство жилья тройку лидеров в регионе составляют Республика Саха (Якутия), Приморский край и Забайкальский край", - сообщила пресс-служба.

Дальневосточная ипотека демонстрирует лучший результат по количеству выданных кредитов на строительство собственных домов. На сегодняшний день доля кредитов на индивидуальное жилищное строительство составляет 8,3% от общего количества выданных кредитов по программе, при этом в целом по России этот показатель составляет не более 2%.

"Для дальневосточников условия оформления ипотеки под стройку просты: они могут получить кредит по заявленной стоимости строительства без предоставления подробной сметы, привлечь поручителей или оформить в залог только земельный участок. Построить свой дом возможно, не только с помощью специализированного застройщика, но и своими силами. Мы считаем, что такие современные и лишенные излишнего бюрократизма условия делают программу понятной и доступной для большего количества дальневосточников. Мы можем говорить о том, что "Дальневосточная ипотека" придала существенный импульс развитию индивидуального домостроения в Дальневосточном федеральном округе и стала стимулом для появления новых капитальных домов на "дальневосточных гектарах", в городах и в сельской местности", - процитировала пресс-служба заместителя директора департамента развития территорий и проекта "Дальневосточная ипотека" социального блока КРДВ Сергея Потанина.

<https://tass.ru/obschestvo/14273225>

ТАСС, Москва, 8 апреля 2022

В Кировской области ввод жилья с начала года вырос на 67%

Региональные власти заверили, что создали все условия для сохранения объемов строительства

КИРОВ, 8 апреля. /ТАСС/. Около 150 тыс. кв м жилья построили в Кировской области с начала 2022 года, что на 67% превышает показатели аналогичного периода 2021-го, сообщили в пятницу в пресс-службе правительства региона.

"Министр строительства, энергетики и ЖКХ Кировской области Игорь Селезнев отметил, что с начала года в Кировской области введено 147,5 тыс. кв. м жилья, что на 67% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Большая часть построенного жилья приходится на индивидуальное жилищное строительство, рост ввода которого за год составил 286%", - говорится в сообщении.

В стадии строительства в Кировской области находится 71 многоквартирный жилой дом общей площадью 785 тыс. кв. м. Строительные организации испытывают сложности из-за роста цен на строительные материалы, увеличения процентной ставки по проектному финансированию и ипотечным жилищным кредитам. При этом власти утверждают, что в регионе создали условия для сохранения объемов строительства.

"Сегодня обсудим ситуацию в строительной отрасли с застройщиками, которые работают в регионе. Я хочу подчеркнуть, что речь не только о жилищном строительстве, но и о строительстве школ, детских садов, медицинских и культурных учреждений. Потому что люди должны жить в комфортных условиях, и если они покупают жилье в новом доме, они хотят видеть рядом с домом и школу, и детский сад, и больницу, и спортивные, культурные объекты. Средства в бюджете на строительство этих социальных объектов заложены, разработаны механизмы, которые оперативно учитывают изменение стоимости строительных работы, так что все условия для того, чтобы строительные компании могли работать, сохранить трудовые коллективы и строительные мощности, есть", - цитирует пресс-служба губернатора региона Игоря Васильева.

В области действует несколько мер поддержки для строительной отрасли. Так, ставки по кредитам для застройщиков снизили до 15%. Продлили сроки депонирования денежных средств участников долевого строительства на эскроу-счетах в кредитных организациях. Сняли ограничения, устанавливаемые кредитными организациями по объемам авансирования в размере 15% по договорам проектного финансирования строительства жилья.

Для поддержки спроса на жилье сохранили льготные ипотечные программы: семейную ипотеку под 6% для семей с детьми, родившимися после 1 января 2018 года; сельскую ипотеку до 3%; льготную ипотеку до 12%. Также в 2022 году планируется увеличить лимиты Фонда содействия реформированию ЖКХ для переселения из аварийного жилья в Кировской области. До 7,5 млн рублей увеличили стоимость работ, которые не подлежат проверке достоверности определения сметной стоимости в управлении государственной экспертизы, это позволит ускорить процедуры по выбору подрядчиков по капитальному ремонту, ремонту автомобильных дорог, текущему ремонту и отдельным видам работ по благоустройству.

<https://tass.ru/nedvizhimost/14330213>

Министерство строительства Пермского края (ms.permkrai.ru), Пермь, 22 апреля 2022

**В Прикамье за первый квартал 2022 года в эксплуатацию введено более 580 тыс. кв. метров жилья
Это в два раза больше, чем за аналогичный период прошлого года**

По данным Пермьстата, в первом квартале 2022 года в Прикамье введено в эксплуатацию 583,7 тыс. кв. метров жилья. Две трети из этого объема построено в сегменте индивидуального жилищного строительства, сообщили в региональном Минстрое.

Глава краевого ведомства Андрей Колмогоров отметил, что это очень хорошие показатели. "Обычно такие объемы мы фиксировали к третьему кварталу. Сейчас это уже порядка 45% от объема, запланированного на весь 2022 год. Мы продолжаем работу с застройщиками, чтобы жилищное строительство не останавливалось. Министерство будет оказывать им содействие и консультативную помощь при разъяснении новых мер поддержки отрасли, принимаемых федеральными и региональными органами власти", - сообщил он.

В ведомстве добавили, что в прошлом году за аналогичный период было введено в два раза меньше жилья - 295,4 тыс. кв. метров. "Рост показателей ввода жилья происходит из-за того, что в конце прошлого года многие объекты уже находились на финальных этапах строительства, а в этом году застройщики начали сдавать готовые дома. За месяц введено в эксплуатацию еще 246,2 тыс. "квадратов" нового жилья", - пояснили в Минстрое Прикамья.

Также зафиксирован продолжающийся динамичный рост строительства индивидуального жилья - за первые три месяца введено 386,2 тыс. кв. метров. Специалисты считают, что в перспективе интерес жителей к индивидуальному жилью также будет расти. В том числе - за счет применения в индивидуальной застройке механизмов долевого участия и проектного финансирования.

Напомним, с 1 марта вступили в силу поправки в федеральное законодательство, которые касаются малоэтажного строительства. Фактически строительство и финансирование индивидуального жилищного строительства приравнивается к многоэтажному, действуют все преференции, в том числе и ипотека.

Отметим, обеспечение граждан доступными квартирами и домами - цель национального проекта "Жилье и городская среда", инициированного президентом РФ Владимиром Путиным.

<https://ms.permkrai.ru/novosti/?id=257200>

ТАСС, Москва, 21 апреля 2022

Минстрой объяснил, почему вводит льготную ипотеку на ИЖС поэтапно

В ведомстве заявили, что не хотят допустить повторения ситуации с резким удорожанием жилья в новостройках в 2020 году

МОСКВА, 21 апреля. /ТАСС/. Поэтапное введение льготной ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) позволит не допустить резкого роста цен на частные дома, как это было с новостройками в 2020 году, сообщил в четверг замминистра строительства и ЖКХ России Никита Сташишин на парламентских слушаниях в Совете Федерации.

"Почему мы поэтапно вводим льготную ипотеку на ИЖС? Чтобы не получилось так, что спрос кратно превысит предложение и цена метра улетит. Когда мы поймем, что у нас большое количество производств, технологий, возможностей, тогда будут массово распространены все льготные программы", - сказал Сташишин.

Таким образом, по его словам, Минстрой не хочет допустить повторения ситуации с резким удорожанием жилья в многоквартирных домах в 2020 году. Сташишин подчеркнул, что министерство не регулирует рыночные цены и делать этого не будет, однако необходимо сохранять баланс спроса и предложения. "А это может быть тогда, когда у нас будет развиваться индустриальное домостроение, в том числе и деревянное - мы с Минпромторгом над этим работаем", - отметил он.

Замминистра также напомнил о планах распространить льготные ипотечные программы на частные дома, которые население строит хозяйственным способом. "Мы договорились с ДОМ.РФ и получили поддержку курирующего вице-преьера Марата Шакирзяновича Хуснуллина - за счет денег ДОМ.РФ мы будем досубсидировать ко всем льготным ипотечным программам еще 2 процентных пункта, чтобы банки могли снивелировать свои риски и тем самым сократить резервы, и мы начнем выдавать ипотеку по льготным программам для населения, которое строит хозспособом", - сказал он.

Сташишин добавил, что "правильное, культурное, качественное развитие ИЖС" даст толчок, который позволит поддержать всю строительную отрасль, особенно после пандемии.

<https://tass.ru/nedvizhimost/14439399>

Но селить желающих построить собственное жилище хотят подальше от мегаполисов. О поддержке индивидуального жилищного строительства речь шла на парламентских слушаниях в Совете Федерации. Большинство частных домов в России люди возводят сами. При этом ипотеку на строительство им не дают, а жилье получается дороже, чем если бы они покупали коттедж в строящемся загородном комплексе. О поддержке индивидуального жилищного строительства речь шла на парламентских слушаниях в Совете Федерации 21 апреля.

Не ввысь, а вширь

До 73 процентов россиян, согласно опросам, хотят жить в собственных домах. Ввод индивидуального жилья в стране ежегодно растет: в 2021 году построены рекордные 49,1 миллиона квадратных метров. Но география неравномерна, отметил сенатор Владимир Городецкий: в Москве и Санкт-Петербурге частные дома не строят вовсе, а в лидерах оказались Ставрополье, республики Саха и Марий Эл, Тульская, Липецкая, Ярославская, Магаданская области, Краснодарский край.

Успешные регионы, по словам Городецкого, формируют банк участков для частной застройки и быстро вводят их в строительный оборот.

Есть проблемы с инженерной и транспортной инфраструктурой, которые субъектам приходится решать за собственный счет. В этом смысле им выгоднее было бы расширять возведение индивидуальных домов индустриальным методом, то есть комплексно осваивать районы, используя стандартные проекты. Тогда и банкам было бы проще принимать решения о кредитовании таких строек - чем крупнее проект, тем более он предсказуем. "Примеров такого строительства пока немного, но они все же есть", - сказал Городецкий.

Отказаться от стремления строить ввысь и начать расширяться предложил и сенатор Сергей Лукин. Причем, по его мнению, частные дома должны появляться не только вблизи крупных городов, но и на более отдаленных территориях. "Да, это дороже, но если перед нами стоит задача закрепить кадры на земле, нужно регулировать стоимость квадратного метра в ИЖС за счет субсидий", - прокомментировал Лукин.

Льготы - в ИЖС

Получить кредит на строительство частного дома по льготной программе непросто, констатировал замглавы Минстроя Никита Сташин. Для банков это высокорисковые сделки, поскольку они не понимают ни предмета залога, ни остаточную стоимость, ни себестоимость таких проектов. Поэтому люди вынуждены брать обычные потребительские кредиты под более высокие проценты.

© Михаил Нилов/ПГ

С прошлого года программы льготной ипотеки распространили на строительство частных домов при комплексном освоении территорий, напомнил Сташин. Такие проекты, например, есть в Московской и Ленинградской областях, в Краснодарском крае, на Урале и Дальнем Востоке. Но льготную ипотеку на ИЖС вводят поэтапно, сказал представитель Минстроя, чтобы сильно не разгонять спрос, а значит, и цены. Следующий шаг - распространение кредитных программ с господдержкой на тех, кто строит дома хозспособом, то есть самостоятельно.

Комплексный подход и укрупнение участков позволяют снижать затраты на инфраструктуру, считают в Минстрое. "ИЖС позволит поддержать всю строительную отрасль, поскольку после пандемии даже те, у кого есть квартира, хотят иметь что-то за городом", - сказал Никита Сташин.

За деревом будущее

Серьезный рост вводимых индивидуальных квадратных метров произошел не только за счет строительства частных домов, но и из-за дачной амнистии и запуска программы догазификации. То есть дома могли быть построены и раньше, но зарегистрировать их решили только сейчас, а значит, есть риск, что в дальнейшем ввод ИЖС вновь снизится, объяснил аудитор Счетной палаты Михаил Ковалевич. В СП назвали ввод частного жилья непрозрачным показателем строительной отрасли. Количество кредитов на ИЖС по льготным программам не превышает пяти процентов от всех выданных займов, добавил Ковалевич.

© Игорь Самохвалов/ПГ

И все же строить надо, считают сенаторы и предлагают посмотреть в сторону быстровозводимых деревянных домокомплектов. Такие стройки более прозрачны для банков, уверен Сергей Лукин, то есть получить кредит будет проще. А слово "типовой" в названии проекта говорит лишь о способе производства деталей будущего дома, из которых можно собрать жилище на любой вкус и любой площади.

Деревянных домов в России возводят в 17 раз меньше, чем в США, Финляндии и Канаде, хотя по запасам леса наша страна впереди планеты всей, сокрушался Владимир Городецкий. Строить больше позволит принятый запрет на вывоз из страны кругляка, уверен он, а также создание новых производств готовых домокомплектов.

Сейчас в России 14 предприятий выпускают дома быстрой сборки. По словам замдиректора департамента лесопромышленного комплекса Минпромторга Григория Гусева, построить самый простой домик можно за одну рабочую смену, то есть за день. Из готовых панелей можно строить и другие объекты - ФАПы, детсады, магазины.

Пока большинство тех, кто решается на деревянное строительство, возводят дома площадью до ста "квадратов", но ситуацию может изменить предложенная Минпромторгом поддержка: "Мы внесли в Правительство постановление о субсидировании производителей деревянных домокомплектов, которые предоставляют десятипроцентную скидку покупателям на приобретение индивидуального дома, сделанного на заводе", - рассказал Григорий Гусев.

Когда документ примут, люди смогут покупать сборные деревянные дома дешевле.

<https://www.pnp.ru/economics/pokupatelyam-derevyannykh-domov-predlozhili-dat-skidki.html>

ТАСС, Москва, 21 апреля 2022

В России в 2022 году намерены выдать 8 тыс. льготных ипотек на возведение домов

Заместитель гендиректора ДОМ.РФ Алексей Ниденс сообщил, что эту программу планируется сделать доступной для всех кредиторов

МОСКВА, 21 апреля. /ТАСС/. Около 8 тыс. льготных кредитов на строительство индивидуальных домов хозяйственным способом, то есть самостоятельно населением, планируется выдать в России в 2022 году. Об этом сообщил в четверг заместитель гендиректора ДОМ.РФ Алексей Ниденс на парламентских слушаниях в Совете Федерации.

"Хотим провести пилотный проект - это поддержано Минстроем и вице-премьером [Маратом Хуснуллиным] - о дополнительном субсидировании к льготным программам, дополнительной марже для банков, чтобы они кредитовали граждан, давали им возможность получать кредиты по подъемным ставкам на строительство хозяйственным способом. Уверены, что в этом году сможем таким способом просубсидировать несколько тысяч кредитов. Наша цель - это порядка 8 тысяч", - сказал Ниденс.

Он добавил, что эту программу планируется сделать доступной для всех кредиторов.

Заместитель гендиректора ДОМ.РФ также предложил по результатам этой работы создать отдельную долгосрочную программу субсидирования ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), так как действующие госпрограммы, такие как льготная, семейная и дальневосточная ипотека, дающие в том числе возможность взять кредиты на частные дома, имеют ограниченные сроки действия. "Было бы правильно посмотреть с горизонтом более дальним", - подчеркнул Ниденс.

Ранее замминистра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин сообщил, что совместно с ДОМ.РФ планируется распространить действующие льготные ипотечные программы на строительство индивидуальных домов хозяйственным способом. По его словам, за счет средств ДОМ.РФ для банков будет дополнительно просубсидировано два процентных пункта, чтобы кредиторы могли снивелировать свои риски. В настоящее время льготные ипотечные программы дают возможность взять кредит на строительство индивидуального дома индустриальным способом.

<https://tass.ru/ekonomika/14440507>

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ТВ-СЮЖЕТОВ

Общественное телевидение России, Москва, 22 апреля 2022

Малоэтажная Россия

Гости

Олег Бетин - заместитель председателя Общественного совета при Минстрое, член рабочей группы Российского союза строителей

Илья Заливухин - архитектор-градостроитель

Виталий Млечин: В России может начаться строительство типовых малоэтажных домов. С таким предложением выступил Российский союз строителей и Общественный совет при Минстрое. Достоинство типовых домов понятно: они дешевле, причем существенно.

Тамара Шорникова: Пилотные проекты могут быть запущены в 14 регионах, в том числе в Московской, Ленинградской областях и в Крыму. Что будет с качеством и сроком службы таких домов? Прямо сейчас будем обсуждать.

Виталий Млечин: Да, давайте обсуждать. Ваши мнения тоже, пожалуйста, выскажите. Что лучше - дешевый дом, но типовой, или все-таки какой-то уникальный, качественный, но, соответственно, дорогой? 8-800-222-00-14 - бесплатный телефон прямого эфира. 5445 - бесплатный номер для ваших SMS-сообщений.

С нами на прямой связи Олег Бетин, заместитель председателя Общественного совета при Минстрое, член рабочей группы Российского союза строителей. Олег Иванович, здравствуйте.

Олег Бетин: Здравствуйтесь.

Виталий Млечин: Олег Иванович, давайте сразу определимся, о чем идет речь. Речь идет об индивидуальной застройке, то есть те дома, которые каждый на своем участке может построить, или о каких-то многоквартирных домах тоже?

Олег Бетин: Нет, индивидуальные дома прежде всего и малоэтажные дома, многоквартирные малоэтажные дома, когда ведется комплексная застройка, я имею в виду. Но посыл ваш сразу был, что типовые дома одинаковые должны быть. Нет, вопрос идет не о том, чтобы все дома были одинаковые.

Виталий Млечин: Так. А как?

Олег Бетин: Потому что конструкции должны быть такими, чтобы делать разные, разнообразные дома, но рассчитывать смету, архитектурный облик этого дома можно по-разному. Как LEGO дети делают, фантазируют, так и взрослые должны фантазировать и строить разные дома. Мы на одной площадке такое видели: конструкции одинаковые, а дома совершенно разные по стилю и по объему, и по этажности, ну и по потребительским качествам.

Виталий Млечин: То есть получается, что... А что тогда будет типовое? Вот эти самые панели, стены? Что?

Олег Бетин: Это конструкция изделий, из которых они будут готовиться. Заводская готовность должна быть, а дальше - уже фантазия архитектора и строителя.

Виталий Млечин: Ну а вы можете чуть подробнее объяснить для неспециалистов, как это должно выглядеть? То есть мы все знаем, как панельные советские дома выглядят. Это что-то подобное или что-то другое?

Олег Бетин: Вы знаете, подобное, с одной стороны. А с другой стороны, и не подобное. Когда мы берем и делаем все дома одинаковые, то это упрощенный вариант. А если мы берем конструкции объемные или типовые какие-то несущие конструкции и из них в соответствии с проектом строим разные дома по заказу заказчика, потому что у нас индивидуальные заказчики... Раньше государство было, а теперь люди заказывают. И у каждого свой вкус и интерес, и потребности разные, да и возможности, собственно говоря. Поэтому из этих конструкций делают различные дома.

Виталий Млечин: А что с качеством? Потому что...

Олег Бетин: Я вам скажу, что качество должно, в принципе, повыситься. Почему? Потому что в данном случае предусматривается заводская готовность этих изделий. И там требования качества к технологии. Если было бы плохое качество, то тогда и кредитовать эти дома нельзя будет. Ведь нам надо перейти на индустриальную застройку, а индустриальная застройка предусматривает и финансирование, открытие эскроу-счетов, сметы, которые не на каждый дом делать и контролировать качество, а сделать вот такую застройку, которую можно оценить очень просто. И каждый может подсчитать конечную стоимость данного изделия или данного дома.

Кроме того, ведь у нас есть проектирование самих домов, но еще и участки надо запроектировать. Это комплексная застройка территории, которую мы ведем. Но у нас, к сожалению, не очень много архитекторов, которые специализируются на таком разнообразии. Тем не менее, постепенно надо будет к этому идти.

Тамара Шорникова: Олег Иванович, а насколько это интересно регионам? Потому что... Ну, возьмем пример Москвы. С учетом того, какой высотности дома строятся в округе, очевидно, что это сейчас интересно, это выгодно. А насколько будет интересно регионам (ну, грубо сейчас скажем) разбазаривать земельные участки, на которых появится такое малоэтажное строительство, если на этом же участке можно впахнуть небоскреб, "свечку" и так далее?

Олег Бетин: Да конечно, небоскреб можно построить, и меньше земли нужно. И этим как бы злоупотребляют. Но потребность людей сегодня иная. Давайте мы с вами возьмем итоги прошлого года: построено, максимальный за всю историю России объем жилья был введен - это 92,6, ну, почти 93 миллиона квадратных метров. А прибавка составила 10 миллионов. Так из этих 10 миллионов 90% - это индивидуальное жилье. Понимаете, в чем дело? Востребованность сегодня. А многоквартирные - ну, всего 10% от всего увеличения. То есть за счет чего этот прирост? Значит, спрос населения пошел. Да, люди сами строят, есть программа "Свой дом", допустим, на отдельном участке. Но мы-то говорим сегодня, что у нас облик городов и населенных пунктов был современный, удобный, комфортный. Разнообразие должно быть. Поэтому в данном случае нужны и технологии современные, чтобы строить не слишком долго и не вручную все это делать, а механизировать все процессы.

Поэтому должны снижаться и затраты. Но снижать затраты мы должны не только на стадии производства, но и на стадии проектирования, решения организационных вопросов, подключения к сетям, дороги и прочие, прочие, прочие вещи. Поэтому в данном случае мы говорим о комплексной застройке.

И еще один момент: ведь небольшой дом быстрее построить. Значит, за деньги, которые ты вложил, ты быстрее получишь ключи. Это не многоквартирный дом. Поэтому в данном случае вот это более выгодное решение. Ну, по земле - да. Земельных участков надо больше. Посмотрите, в России большая территория, а сколько под застройкой? Ну, 1%. И что, у нас земли не хватает, что ли?

Виталий Млечин: В некоторых регионах не хватает. У нас же...

Олег Бетин: Вопрос в том, что не хватает удобных территорий для домостроения, где была бы инфраструктура соответствующая, инженерная и социальная. Да, это так. Ну, надо готовить. В этом и проблема заключается.

Виталий Млечин: Да, в некоторых регионах все-таки достаточно плотно, а в некоторых, наоборот, конечно, большое количество земли не освоено никак.

По поводу того, за счет чего достигается экономия до 50%. Расскажите, пожалуйста, подробнее. То есть когда речь идет о материалах и говорят, что будет дешевле, всегда сомнения по поводу качества.

Олег Бетин: Вы знаете, материалы дорожают, исходная стартовая цена. Но если мы говорим о скорости производства - это раз. Второе - затраты производства, прямые затраты. Ну и косвенные затраты, которые здесь нужны. Отходов меньше будет, допустим, более высокая технология, более высокая производительность, механизированный труд, проектирование, которое сегодня уже с использованием тех элементов, которые просчитаны сметой, и организация труда соответствующим образом. Ну и люди, которые будут работать, они должны иметь соответствующую квалификацию. В совокупности так и должно решаться. Ну а говорить, 50% или не 50%, при таком галопирующем росте цен на металл, на инертные материалы, здесь сложно говорить. Все это относительно. Тем не менее, данное строительство гораздо быстрее и эффективнее. Оно просчитывается сегодня просто сметчиками, экономистами.

Тамара Шорникова: Пара SMS буквально от наших телезрителей. Тульская область: "Строительство нужно вести, исходя из особенностей климата региона. То, что можно построить в Крыму, наверное, будет неуместно в Питере и в Москве". Ну, не знаю, какие кардинальные отличия между этими регионами, но страна у нас действительно большая.

Виталий Млечин: Ну, потеплее, наверное.

Тамара Шорникова: Ну, не настолько, чтобы разительно отличались, мне кажется, строительные конструкции. Хотя, конечно, я не специалист. Но в любом случае будут ли как-то эти конструкции или типовые проекты разрабатываться под конкретный регион?

Олег Бетин: Они разрабатывают, и не только проекты под регион, но даже под местные строительные материалы: где используется больше дерева, где бетон, где какие-то другие изделия и так далее, металлоконструкции. То есть везде свой подход. Использование строительных материалов - это основа для снижения себестоимости.

Виталий Млечин: Ну и в завершение хотелось бы общую картину составить. Есть ли какие-то прогнозы, какое-то понимание, что ждет вообще строительную отрасль в России в будущем? Потому что, насколько мы знаем, строили в последние годы много, сейчас ситуация не очень хорошая у людей с финансистами, поэтому, соответственно, покупательная способность падает. Как это скажется на строительстве новых домов?

Олег Бетин: Вот посмотрите. В этом году (я имею в виду первый квартал 2022 года) и в 2021 году у нас прирост от ввода жилья малоэтажного индивидуального растет где-то 25-30%, то есть востребованность есть. Поэтому если будут доступные цены, то люди будут строить. Количество семей увеличивается, люди переезжают с одного места на другое, хотят жить в комфортных условиях. Конечно, подтолкнула эта пандемия, люди начали за город выезжать, на природу, для отдыха, для работы.

Тем не менее, я думаю, что именно малоэтажные города, индивидуальное жилье - это будущее России, поскольку мы и так небоскребов много настроили. А вот социальные объекты, центральная часть поселений - там возможно в том числе и многоквартирное домостроение.

Тамара Шорникова: Олег Иванович, есть для вас вопрос от нашего телезрителя. Давайте послушаем.

Виталий Млечин: Да. Гелисэ из Ульяновской области. Здравствуйте, вы в эфире.

Зритель: Здравствуйте. Мне хотелось бы услышать оценку эксперта, мнение, вот насколько можно строить индивидуальные дома высотой до 20 метров, как в индивидуальном жилищном строительстве, из материалов старого употребления, после разбора ферм, каких-то двухквартирных домов при Советском Союзе, которые были же в селах? Разбирают и строят из этих старых бетонных плит и блоков.

Виталий Млечин: Понятно, понятен ваш вопрос, спасибо. Интересно! Олег Иванович?

Олег Бетин: Использовать конструкции железобетонные для повторного строительства, да? Это имеется в виду?

Виталий Млечин: Ну, в том числе, да. То есть то, что остается от других, более старых построек, которые сносят и как-то используют.

Олег Бетин: Вы знаете, по-разному. Ведь где железобетон - там есть специальные дробильные устройства, которые дробят и повторно делают товарный бетон, благоустройство, фундаментные блоки. Да, эти материалы сегодня используются. Может быть, не везде так, как надо, но металл должен быть отделен от бетона. Ну а где дерево - там, может быть, не всегда можно это использовать. Ну а в строительстве это везде. Раньше были свалки. Вот на моей памяти, я помню, горы были буквально за каждым городом, когда сносили или ремонтировали что-либо. Но сегодня к этому более рационально относятся, поскольку строительные материалы стали дорогими.

Виталий Млечин: Спасибо вам большое. Олег Бетин, заместитель председателя Общественного совета при Минстрое, член рабочей группы Российского союза строителей, был с нами на прямой связи.

Давайте сейчас посмотрим небольшой сюжет. Наши корреспонденты спрашивали у людей на улицах, какое жилье они бы выбрали - более дорогое, но зато качественное, либо плохенькое, зато дешевое?

ОПРОС

Виталий Млечин: Ну, такие достаточно развернутые ответы. Но, по-моему, большинство все-таки за качество, в теории. А на практике это не всегда так получается.

Тамара Шорникова: Было бы странно, если бы кто-то сказал: "Не хочу хорошее, качественное, не хочу".

Виталий Млечин: Ну понятно, что все хотят качественное, но не у всех есть средства на это.

Тамара Шорникова: Но мы же говорим все-таки действительно о теории: вот как бы вы хотели? Что вы можете себе позволить? - это другой вопрос.

Виталий Млечин: Согласен. Ты всегда знаешь ответ на любой вопрос!

Тамара Шорникова: Ну нет.

Виталий Млечин: Ну хорошо.

С нами на прямой связи архитектор-градостроитель Илья Заливухин. Сейчас побеседуем и о теории, и о практике. Илья Вячеславович, здравствуйте.

Илья Заливухин: Здравствуйте.

Виталий Млечин: Скажите, пожалуйста... Ну понятно, что в теории все хотели бы жить вообще в своем большом доме, на большом участке, но это не всем, к сожалению, доступно. Вот современные города как вообще развиваются? Вот что сейчас предлагается? Типовая малоэтажная застройка. За ней будущее?

Илья Заливухин: Смотрите. Ну, будущее, во-первых, за разумным комплексным проектированием городов, где есть различная типология. Это очень важно. Потому что застройка может быть и двухэтажной, и стоэтажной. Вопрос: где она в городе расположена и что город получает от той или иной застройки?

Чаще всего, когда мы с вами имеем дело с многоэтажной застройкой в пригороде, то есть многоэтажные пригороды, город, муниципалитет любой получит будущие гетто. То есть практически невозможно и нигде еще не получалось сделать в пригороде многоэтажную застройку, чтобы она вообще комфортно там существовала.

Виталий Млечин: А почему? Извините, что я вас перебиваю, просто сразу хочется уточнить. А почему? Ведь, казалось бы, в пригороде-то места больше, чем в центре города. Можно же инфраструктуру сделать.

Илья Заливухин: Я сказал - вы правильно услышали, да? - слово "многоэтажная застройка". Именно многоэтажная, потому что пригород может быть малоэтажным. А у нас пригороды - многоэтажные. И вот эта ошибка, что мы с вами возьмем землю, построим там квартиры, город, и он будет прекрасно себе жить... Ну, может быть, школа и детский сад.

Вот это совсем не так, потому что город - это вообще не застройка, это не квадратные метры. Город - это инфраструктура. И это три основные инфраструктуры: социальная, природно-инженерная инфраструктура и транспортная инфраструктура.

Вот полноценно сделать эти три инфраструктуры довольно сложно. И только на этой инфраструктуре, на полноценной инфраструктуре может вырасти качественная застройка, причем которая необязательно делается девелоперами, она может быть сделана и самими собственниками земли.

Например, если сейчас перейти от многоэтажной застройки, которая в пригороде невозможна и на самом деле возможна только в определенных участках города, четко определенных, и уж точно не такая двадцатипятиэтажная, панельная... Мы с вами говорим о качественном, скажем так, многоэтажной застройке, предположим, азиатских городов, которую мы с вами можем привести в пример. Там многие были, можно посмотреть, как это выглядит. Не говоря уже про американские и латиноамериканские города.

То есть на самом деле, если мы говорим про крупные города, многоэтажная застройка в них возможна, но она должна быть около транспортных узлов, четко спланированная, обязательно качественная. А если мы говорим с вами о пригородах, то пригороды могут быть и должны быть малоэтажными. Причем главное в этих пригородах - это именно инфраструктура.

Кстати, часто у нас с вами малоэтажные пригороды уже существуют. Это те СНТ, дачные товарищества, жилые районы малоэтажные, к которым нужно подвести инфраструктуру. То есть сделать им дороги, сделать им газ, сделать им школы и детские сады - и люди построят себе сами на своем участке дом. Может быть, даже двухэтажный, квартирный или индивидуальный жилищный дом.

То есть что нужно сделать Минстрою, на мой взгляд? Нужно сделать комплексные проекты развития территорий и выделять деньги на развитие инфраструктуры, регламентировать плотность и этажность застройки. Вот таким образом можно пойти.

Если мы с вами говорим: давайте строить малоэтажные дома... Ну, вы представляете себе малоэтажные дома в поле, без инфраструктуры? Очень такие комфортные, трехэтажные бараки, а вокруг лужи, грязь, ничего нет и, я не знаю, ветер гуляет.

Виталий Млечин: К сожалению, как раз представляю, да. В общем, такие случаи известны.

Илья Заливухин: Понимаете, с такими заявлениями мы без комплексного подхода, без зонирования города, без развития инфраструктуры, которую, кстати, должен делать федеральный и региональный бюджет, застройщик никогда не сможет сделать качественную и полноценную инфраструктуру. Это совместный процесс с бюджетом федеральным, региональным, ну, в каких-то моментах и с муниципальным.

То есть нужно подготовить план, нужно подготовить и реализовать дороги, социальные объекты, сети - и тогда застройщик придет на эти участки и по регламенту, по экономике сможет сделать, скажем, среднеэтажное, а в каких-то случаях даже малоэтажное жилье. Но должно быть софинансирование со стороны государства, иначе у нас будут продолжаться строить вот эти дешевые коробки в полях без инфраструктуры.

Виталий Млечин: То есть получается, что надо начинать вообще с обратного, да? Надо сначала все подготовить, создать уже всю инфраструктуру, а только после этого дом строить? Так?

Илья Заливухин: Ну, это не с обратного... Вот сейчас на картинках показывают такие проекты - трехэтажные.

Виталий Млечин: Просто у нас-то всегда начинается с домов, а дальше уже как получится.

Илья Заливухин: Конечно. Сначала надо сделать план, все продумать, потом сделать инфраструктуру, реализовать эту инфраструктуру: социальную, инженерную и транспортную. И дальше уже проводить аукционы, приглашать застройщика и, соответственно, давать ему регламент просчитанный, в том числе экономически: "Вот у вас здесь есть прибыль 10/15/20%. Мы понимаем, что вы здесь построите то качественное жилье, которое мы с городом и с вами спроектировали, продумали и подвели все сети".

То есть, по сути, это такой... ну, называйте это технопарком или какой-то территорией, где город как бы вкладывается в инфраструктуру, а не просто отдает поля, и дальше застройщик там что-то делает.

Тамара Шорникова: Ну, это в идеальном мире. А в итоге...

Илья Заливухин: Так этого полно. Это единственный возможный мир. В противном случае не нужно вообще застройщиков. Давайте мы оставим людей, пусть они сами строят себе, подведем им сети, и они сделают себе ИЖС.

Тамара Шорникова: Люди не отчисляют налоги в бюджет после стройки.

Илья Заливухин: А вы знаете, начнется развиваться как раз производство, малый и средний бизнес, начнутся... Собственно строительство никуда не пропадет. На самом деле инфраструктуру, во-первых, нужно делать, то есть ее нужно делать, в том числе и госкомпаниями. Это огромные затраты, огромные госконтракты. И вот если госкомпании будут заниматься созданием инфраструктуры, а не строительством жилых домов своими компаниями, то тогда мы с вами увидим результат - у нас появится инфраструктура, а владельцы земли сами построят дома, ИЖС, двухэтажные, где-то шестиэтажные. Это не будет проблемой.

Просто все должно быть чисто, прозрачно и открыто, а это может обеспечить только комплексный подход, план развития. Ну, можно это назвать мастер-планом, в котором обязательно есть этапы развития дальнейшего и экономика просчитанная. Все должно быть просчитано, ничто просто так не возьмется.

То есть просто желание жить в малоэтажной застройке, комфортной, знаете, как в Европе и в Америке, - ну, как бы этого мало. Нужно еще много в это вкладывать. И здесь идет как раз уже расчет на эффективность вложения бюджетных средств, в продуманность каждого шага на пути реализации той или другой, в общем-то, хорошей идеи.

Виталий Млечин: С этим тоже возникают сложности в нашей действительности, к сожалению.

Илья Заливухин: Сложности надо преодолевать, иначе мы так и будем бараки трехэтажные строить.

Виталий Млечин: То, о чем вы говорите, предполагает достаточно серьезные инвестиции со стороны государства, со стороны бюджетов, да?

Илья Заливухин: Обязательно.

Виталий Млечин: А не все же города имеют эти бюджеты.

Илья Заливухин: Да. Но этот бюджет есть федеральный, региональный. И не надо браться за развитие территорий, если это не продумано и если вы четко не понимаете, какой это эффект принесет через 10-20 лет. Я еще раз говорю: районы многоэтажные или даже трехэтажные в полях - это будущие гетто. И мы разгрести это будет следующие 20-30 лет. Еще больше денег потратим на решение тех проблем, которые сегодня создаем.

Виталий Млечин: Так не получится ли при таком подходе, что развиваться будут только самые крупные города, самые богатые, а те, которые победнее - там вообще ничего не будет строиться?

Илья Заливухин: Абсолютно нет. Деньги нужно распределять, выделять. Экономика должна быть плановой, ее нужно продумывать. И тогда собственно продукт, который будет возникать, он будет продуманный и просчитанный. То есть понятно, что города... Ну, Москва сегодня имеет 200-250 тысяч рублей на человека в год, а, например, Новосибирск - 40-50 тысяч, в пять раз меньше. То есть понятно, что в первую очередь нужно начать выделять равное количество денег на города нашей страны, в зависимости от количества жителей. Ну, это должно быть где-то хотя бы 100 тысяч рублей на человека.

И когда у нас появятся деньги... Например, можно, чтобы меньше все-таки у Москвы было бы, а больше было бы у других городов. Кстати, как и было всегда в Советском Союзе, поэтому все остальные города и развивались. Москва была наравне с другими городами.

Тамара Шорникова: Такая работа, помимо, естественно, финансов, требует большого количества высококлассных специалистов для грамотного планирования. И кажется, иногда кажется, что с ними проблемы, потому что вот эти фразы бесконечные: либо "кто так строит?", либо "господи, почему развязка здесь?", "почему дорога упирается в забор?" и так далее.

Илья Заливухин: Вы знаете, абсолютно верно. С 70-х годов у нас не было, в общем-то, градостроительного планирования уже. И прошло уже 50 лет, два поколения людей. У нас в принципе отсутствует практически градостроительная школа, и нам ее нужно сейчас поднимать. Но такие задачи нужно ставить, потому что из ничего не возникнет что-то. То есть нужно именно сейчас заниматься, начиная с образования, комплексного планирования, продумывания, на каких-то конкретных примерах показывать, как все-таки может быть.

И этим мы как раз занимаемся в нескольких городах. Слава богу, процесс идет. И на самом деле деньги сегодня могут выделяться в регионах, и их хотят выделять. Но вопрос: подо что? То есть нужно четко продумывать, подо что, какая приоритизация будет, какая эффективность будет выделения этих денег? Будет ли это дорога или будет это фекальная канализация, ливневая канализация или инженерные сети, либо где-то парк или какой-то природный каркас? Вот это все нужно продумать сначала, а потом выделять деньги. Потому что иногда деньгами на инфраструктуру можно, например, ухудшить даже ситуацию, а не улучшить.

Виталий Млечин: Спасибо вам большое за ваш комментарий. Илья Заливухин, архитектор-градостроитель, был с нами на прямой связи. Говорили о малоэтажном строительстве.

Что нам пишут?

Тамара Шорникова: Да, вот несколько SMS, хочется прочитать мнения телезрителей. Москва: "В соседнем квартале строят угрюмые небоскребы, почему-то без балконов. Я считаю, что без балконов и без мусоропровода строить нельзя".

Виталий Млечин: А с мусоропроводами уже не строят, потому что сортировать же надо отходы.

Тамара Шорникова: Ну...

Виталий Млечин: Плюс мусоропровод - это всегда источник...

Тамара Шорникова: Зловония?

Виталий Млечин: Ну, зловоние, кстати, тоже. Плюс тараканы, мышки, вот это все.

Тамара Шорникова: Тверская область: "Дайте народу земли! Мы сами разберемся".

Виталий Млечин: А вот из Новгородской области: "Я живу в пятиэтажном доме. Очень плохо построен! В моей квартире в стенах между прихожей и комнатой - пустота. Листы гипсокартона - это стороны стен, а внутри пусто. Дом введен в эксплуатацию".

Тамара Шорникова: И вот, кстати, ответ на вопрос, который ты неоднократно в течение эфира задавал: стандартное, но дешевое, или качественное, но дорогое? Башкортостан: "А сейчас нет такого - плохонькое, но дешевое. Сейчас и дорогое, и дешевое жилье качеством плохонькое".

Виталий Млечин: Ну и последнее сообщение, вот просто...

Тамара Шорникова: Точно теперь?

Виталий Млечин: Да. Что называется, совет такой очень практичный: "Купи старый дом в деревне и пристраивай к нему комнаты, веранду, оранжерею. Подведи под одну крышу - дом станет кухней, а остальное - спальня, веранда, оранжерея. А потом можно будет разобрать и вокруг построить. А пока строишь, будет где ночевать".

Тамара Шорникова: Так, у нас есть чем заняться, очевидно, да?

Виталий Млечин: Сложная схема, да? Сейчас изучим подробнее. Прервемся на минутку.

<https://otr-online.ru/programmy/segodnya-v-rossii/maloetazhnaya-rossiya-59169.html>

Общая сумма выданных льготных ипотечных кредитов для семей с детьми за все время действия программы составила 422,3 миллиарда рублей. По данным аналитиков сервиса Домклик, со дня запуска "Семейной ипотеки" такие кредиты оформили 117,7 тысячи семей. За первый квартал 2022 года 113,9 миллиарда рублей, что более чем в 4 раза выше первого квартала прошлого года.

Чаще такую ипотеку берут семьи с двумя детьми - с начала действия программы такой возможностью воспользовались более 59,9 тысячи таких семей. Они суммарно взяли ипотечные кредиты на 206 миллиардов рублей. На втором месте - семьи с одним ребенком, таким семьям выдано 28,2 тысячи ипотечных кредитов в рамках господдержки на общую сумму 117,4 миллиарда рублей. Семьи с тремя детьми взяли 16,8 тысячи ипотечных кредитов на сумму 57,9 миллиарда рублей.

Семейная ипотека с господдержкой для семей с детьми наиболее популярна в Москве (общий объем выдач с начала действия программы составил 72,2 млрд рублей), Московской области (на сумму 43,9 млрд руб.) Санкт-Петербурге (на сумму 43,2 млрд рублей), Краснодарском крае (15,7 млрд рублей) и Свердловской области (15,9 млрд рублей).

При этом в рамках "Семейной ипотеки" с господдержкой от Сбера возможно индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) на льготных условиях кредитования. За все время действия программы более 1,6 тысячи семей воспользовались возможностью взять льготную ипотеку на ИЖС на общую сумму 6,8 миллиарда рублей. В первом квартале текущего года Сбербанк выдал семейную ипотеку на ИЖС на сумму 2,9 миллиарда рублей, что на 80% больше, чем в 4 квартале 2021 года.

"Льготная программа для семей с детьми по-прежнему популярна у россиян. Государство продолжает поддерживать такие программы, а Сбербанк обеспечивает выгодные условия по ипотечным кредитам. За счет использования дополнительных электронных сервисов Домклик от Сбера, сопровождающих сделку, ставка по ипотеке для семей с детьми составляет 5,7% годовых, а по ряду совместных программ с застройщиками на новостройки ставка будет от 0,1%", - Николай Васев, вице-президент Сбербанка, директор дивизиона "Домклик".

Сбер постоянно расширяет возможности приобретения жилья для семей с детьми не только по госпрограммам. Ранее в рамках программы "Ипотека по двум документам" при покупке вторичного жилья или квартир в новостройках появилась возможность использовать материнский капитал для увеличения суммы кредита.

Клиенты могут не только формировать первоначальный взнос средствами материнского капитала, но и увеличить сумму кредита до 100% от стоимости недвижимости, что позволит значительно расширить рамки бюджета при выборе жилья. Клиенты Домклик могут сэкономить деньги и забронировать квартиру в новостройке со скидкой 0,3% или 0,5% на ставку по ипотеке Сбера. Размер скидки зависит от застройщика. Для онлайн-бронирования доступны тысячи квартир по всей России, которые можно найти на Домклик с помощью фильтра "Скидка на ипотеку".

Подобрать подходящую квартиру и подать заявку на ипотеку можно онлайн на Домклик.

Сбер: объем выдачи "Семейной ипотеки" вырос в 4 раза в I квартале

https://vesti-yamal.ru/ru/vjesti_jamal/sber_obem_vydachi_emeinoi_ipoteki_vyros_v_4_raza_v_i_kvartale/

По новым условиям кредит может быть направлен только на ИЖС и покупку загородного дома Бурятский региональный филиал Россельхозбанка с 22 апреля начал принимать заявки на сельскую ипотеку. Льготная ставка сохранена: клиенты могут приобрести жилье в сельской местности с помощью кредита под 3%. Теперь же сельская ипотека может быть направлена только на индивидуальное строительство жилья и покупку готового загородного дома.

- С весны 2020 года Россельхозбанк выдал 123,1 млрд рублей сельской ипотеки, что помогло улучшить условия проживания более чем 63 тысячам российских семей. Программа возобновлена после выделения субсидий Министерства сельского хозяйства, - сообщает Минсельхозпрод Бурятии.

Если дом с участком приобретается у физического лица, то объект должен быть не старше 5 лет. В случае покупки у юридического лица этот срок не должен превышать 3 года. Появилось новое условие: требуется постоянная регистрация в приобретенном объекте, которую надо подтверждать не чаще чем 1 раз в 3 месяца.

Заемщиком могут стать россияне возрастом от 21 года до 75 лет. Средства можно направить на приобретение жилья в сельской местности, то есть в населенных пунктах с населением не более 30 тысяч человек. Минимальный размер кредита - 100 тысяч рублей, выдается он максимум на 25 лет. В регионах Дальневосточного федерального округа максимальный размер сельской ипотеки составляет 5 млн рублей.

В 2021 году Бурятский филиал Россельхозбанк выдал 471 млн рублей сельской ипотеки, что помогло улучшить условия проживания более чем 250 семей. Средний возраст заемщика по программе сельской ипотеки - 38 лет.

Россельхозбанк в Бурятии возобновил прием заявок на сельскую ипотеку

<https://bgtrk.ru/news/economy/216425/>

ГТРК Татарстан, Казань, 8 апреля 2022

В Казани прошел Всероссийский форум домостроения и инвестиций в недвижимость

Второй Всероссийский форум домостроения и инвестиций в недвижимость состоялся в Казани. Он собрал застройщиков из разных регионов страны. Цель - объединить усилия для совместного решения проблем на рынке строительства и недвижимости и создать всероссийскую Ассоциацию. В том числе с учетом задач импортозамещения. Инна Данилова с подробностями.

Самый быстро растущий сегмент - индивидуальное жилищное строительство. Сегодня это треть от всего объема вводимого в России жилья. Из 120 млн. квадратных метров - 40 млн.- это ИЖС. А в Татарстане показатель еще выше - больше половины. Поэтому именно в Казани Всероссийский форум домостроения - объединил успешных практиков со всей страны.

Рамиль Усманов, президент Объединения застройщиков ИЖС

- Объединение застройщиков ИЖС и форум в целом выполняет некую функцию объединения. Мы совместно имеем возможность закупать строительные материалы, земельные участки. Можем совместно решать задачи, чтобы сэкономить на каких-то функциях в домостроении. Для того, чтобы сэкономить для конечного потребителя

Чтобы стоимость строительства домов не бежала ввысь как новые этажи в новостройках - застройщики ищут совместные решения. И отходят от точечного освоения территории. Чтобы и за городом - поселки были благоустроенными.

Владимир Кудряшев, заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан

- Реализация этой программы предполагает развитие принципов индустриального домостроения. А это значит, привлечение застройщиков. Серьезных инвесткомпаний упор делается на комплексном развитии территорий, привлечения профессиональных команд

Санкции Запада на строительство домов - не влияют. С одной стороны, на смену зарубежным поставщикам приходит импортозамещение. А с другой, появляются новые пути сотрудничества.

Айдар Шагимарданов, президент Ассоциации предпринимателей-мусульман Российской Федерации

- Все те, кто закупали свои комплектующие за рубежом. И не имеют возможности сейчас закупать - мы вам можем в этом помочь. И организовать поток запчастей и комплектующих через Турцию. И обратная связь - те, кто торговали с Европой, и сейчас не могут из России доставить туда свои товары - мы тоже это все наладить через Турцию

Есть новые финансовые предложения и взамен подорожавшей ипотеки для экономии денег клиентов ИЖС. Вес это комплексно намерены решать уже в составе Всероссийского объединения застройщиков.

Инна Данилова, Ренат Сахибгареев

В Казани прошел Всероссийский форум домостроения и инвестиций в недвижимость

<https://trt-tv.ru/news/v-kazani-proshel-vserossijskij-forum-domostroeniya-i-investicij-v-nedvizhimost/>

ГТРК Татарстан, Казань, 9 апреля 2022

Годовой план строительства жилья в Татарстане выполнен на 33%

Годовой план строительства жилья в Татарстане выполнен на 33%. Об этом сообщил первый заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Алексей Фролов.

В общей сложности в республике сдано 915 тыс. кв. метров жилья. По линии социальной ипотеки сдано чуть более 83 тыс. кв. метров, или 55% от плана, составляющего 150 тыс. кв. метров. По индивидуальному жилищному строительству при плане минимум 12 тыс. 454 дома построены уже 4 861 дом. По линии коммерческого строительства годовой план выполнен на 19%.

Кроме того, для 600 получателей из категории "Дети-сироты" заключены контракты на приобретение 179 жилых помещений. Также в категории "Многодетные семьи, воспитывающие пятерых и более детей" полностью распределены финансовые лимиты 2022 года.

В Татарстане в этом году темпы строительства серьезно уменьшатся

<https://trt-tv.ru/news/godovoj-plan-stroitelstva-zhilya-v-tatarstane-vypolnen-na-33/>

Сенатор от Воронежской области Сергей Лукин выступил на парламентских слушаниях "Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России", состоявшихся в Совете Федерации 21 апреля.

Представители профильных министерств и ведомств, субъектов федерации, профессионального и экспертного сообщества, члены профильного комитета СФ обсудили первоочередные задачи и меры, необходимые для выхода строительства индивидуального жилья на новый качественный уровень.

Актуальность темы дискуссии подтверждается фактами - так, согласно данным социологических опросов, 73% россиян хотели бы жить в частном доме. При этом наблюдается устойчивая тенденция к росту объемов строительства индивидуальных домов: если в 2020 году в нашей стране было введено в эксплуатацию 40 миллионов квадратных метров такого жилья, то в 2021 году - уже 50 миллионов квадратных метров. Впрочем, по данным Счетной палаты, в некоторой степени на этот результат оказали влияние такие факторы, как дачная амнистия и догазификация.

Сергей Лукин, отметив, что прошедший год стал рекордным для жилищного строительства, обозначил в качестве приоритета развитие ИЖС на селе.

- Процессы строительства в мегаполисах в настоящее время регулируются рыночным спросом. Для жителей сельских территорий, где заработная плата существенно ниже, необходимо создать такие условия, чтобы приобретение дома было доступно по ценовым характеристикам, - заявил сенатор.

Он напомнил о том, что Россия обладает огромным земельным ресурсом. Поэтому, по мнению парламентария, тактика роста населенных пунктов "ввысь, а не вширь", принятая у нас, не является оптимальной.

- Да, ИЖС дороже в инженерном обеспечении, достижении комфортного уровня проживания в сельской местности. Но ведь наша задача - создать достойные условия для людей и закрепить кадры на сельских территориях, а не сконцентрировать население только в мегаполисах, что, к сожалению, происходит сегодня", - высказал свою точку зрения Сергей Лукин.

Сенатор проинформировал участников парламентских слушаний о ситуации, сложившейся в Центрально-Черноземном регионе. Если в 2021 году макрорегион продемонстрировал уверенный рост объемов ввода жилья, в том числе в сегменте ИЖС, то прогнозы на 2022 год говорят о возможности снижения показателей индивидуального жилищного строительства как минимум в трех из шести входящих в него областей.

Это свидетельствует о том, что принимаемых мер недостаточно, считает парламентарий. А значит - нужны принципиально новые решения.

Сергей Лукин подчеркнул: "Наш приоритет - развивать индивидуальное жилищное строительство не только вокруг мегаполисов, там и так существует достаточно высокая концентрация населения. Нужно обеспечить более равномерное расселение людей на пространствах, удаленных от больших городов. Решить эту задачу можно только реализуя комплексные проекты ИЖС силами крупных застройщиков, применяя индустриальные методы строительства жилья, позволяющие многократно ускорить процесс возведения домов".

Сенатор пояснил, что это позволит не только повысить качество продукта, снизить себестоимость строительства, но и сделать ипотечное кредитование ИЖС менее рискованным для банков, а следовательно - более доступным для заемщиков, снизив процент, под который оно предоставляется.

- Создание типовых проектов домов, которые могут быть в короткие сроки построены индустриальным способом - на любой вкус, на любые пожелания по площадям - это один из аспектов, который позволит сделать серьезный шаг вперед в увеличении объемов ИЖС, - уточнил Сергей Лукин.

Но самое главное, уверен сенатор, зарекомендовавшие себя строительные компании должны самым серьезным образом включиться в реализацию проектов ИЖС во всех регионах. А это возможно, если их интересы будут совпадать с вектором развития, определенным государством.

В качестве примера новых действенных методов Сергей Лукин привел преференции, предоставленные предприятиям IT-отрасли в налогообложении, а также в ипотечном кредитовании их сотрудников, и предложил подумать о распространении этого опыта на решение задач ИЖС.

- Для того, чтобы цели, поставленные правительством в сфере индивидуального жилищного строительства, были достигнуты, необходим продуманный комплекс мер государственной поддержки, - подытожил Сергей Лукин.

Участники дискуссии оказались едины в мнении о том, что вопросы развития ИЖС следует рассматривать не только в рамках выполнения задачи по увеличению объемов жилищного строительства в целом, но и с точки зрения обеспечения комплексного развития территорий и главное - повышения комфортности жизни людей.

Комплексный подход и укрупнение участков позволяют снижать затраты на инфраструктуру, считают в Минстрое. Заместитель Министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин указал на то, министерство не регулирует рыночные цены и не намерено это делать, однако необходимо сохранять баланс спроса и предложения. "А это может быть тогда, когда у нас будет развиваться индустриальное домостроение, - резюмировал он.

Никита Стасишин добавил, что "правильное, культурное, качественное развитие ИЖС" даст толчок, который позволит поддержать всю строительную отрасль, особенно после пандемии.

В свою очередь Анна Корпен, представляя позицию Минсельхоза, сообщила о том, что на сельских территориях проживает четверть населения страны. Подробно рассказав о существующих мерах поддержки жилищного строительства, реализуемых в рамках программы комплексного развития сельских территорий, она признала необходимость их дальнейшего расширения.

Ефим Басин, председатель комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ, подчеркнул важность создания в субъектах федерации региональных операторов для формирования площадок под ИЖС, обеспеченных социальной и транспортной инфраструктурой, сославшись на результативный пример Белгородской области.

В ходе слушаний не раз отмечалось, что в 2021 году был сформирован хороший задел для развития ИЖС. Принят закон, регулирующий строительство индивидуального жилья в границах малоэтажных жилых комплексов - на возведение таких домов распространен механизм эскроу-счетов и проектного финансирования. Кроме того, на ИЖС распространены льготные ипотечные программы, упрощены процедуры предоставления земельных участков для индивидуального строительства. В 2022 году планируется создать электронную библиотеку типовых проектов ИЖС. Анонсированы пилотные проекты комплексной малоэтажной застройки с использованием типовых конструктивных элементов.

Для того, чтобы произошли масштабные позитивные изменения в сфере индивидуального жилищного строительства, необходимы дальнейшие системные шаги, считает Сергей Лукин.

Рекомендации, принятые по итогам парламентских слушаний в Совете Федерации, будут направлены в адрес органов власти, профильных министерств и ведомств.

<https://vestivrn.ru/news/2022/04/22/voronezhskii-senator-vystupil-za-razvitie-zhilishnogo-stroitelstva-na-sele/>

ГТРК Воронеж, Воронеж, 25 апреля 2022

**Сбер: больше 70% ипотеки на строительство частных домов выдали по госпрограммам
Речь о "Господдержке 2020" и "Дальневосточной ипотеке"**

Основной вклад в рост ипотеки на строительство индивидуальных домов в последние месяцы обеспечили программы с господдержкой: ипотека для семей с детьми -. На их долю пришлось 73% от общего объема всей ипотеки на ИЖС. Для сравнения - за первый квартал прошлого года эта доля составляла 34%. Рост обусловлен расширением программ льготных ипотеки на ИЖС.

Объем выдачи таких ипотечных кредитов к I кварталу прошлого года увеличился почти в пять раз в суммарном выражении. В январе-марте 2022 года было выдано ипотеки на ИЖС на 9,6 млрд рублей, за аналогичный период прошлого года - на 2 млрд рублей.

Наибольшей популярностью в Сбере пользуются кредиты на строительство частных домов по программе "Дальневосточная ипотека" (3 млрд рублей); ипотека для семей с детьми - сумма выдачи составляет 2,9 млрд рублей; программа "Господдержка 2020", по которой выдано кредитов на почти 1,2 млрд рублей.

В связи с расширением льготных программ на ИЖС средний размер кредита увеличился на 60% - 3,8 млн рублей. Учитывая выгодные ставки по программам с господдержкой россияне готовы выбирать и строить более ликвидные объекты большей площадью.

Средний размер первоначального взноса по программам кредитования ИЖС составляет 23,4% (1,2 млн рублей), при этом по условиям программы минимальный взнос - 15%. Средний возраст ипотечного заемщика молодеет и составляет 35 лет (36,5 лет в I квартале 2021 года). Интересно, что программой "Дальневосточной ипотеки" пользуются более молодые заемщики - в возрасте 31 год, семейную ипотеку берут в возрасте 34,5 года, а программой "Господдержка 2020" - в среднем в 39,5 года.

Сейчас Сбер предлагает ипотеку на ИЖС в рамках базовой программы "Строительство жилого дома" и программ с господдержкой. По программе "Дальневосточная ипотека" ставка на такие кредиты составляет 2%, по "Ипотеке с господдержкой для семей с детьми" 6%. Строительство дома может вестись заемщиком как самостоятельно, так и с привлечением подрядчика - обязательное условие по госпрограммам.

Кроме того, в Сбере можно подать заявку на индивидуальное строительство по двум документам. Актуальные условия и ставки уточняйте на сайте.

- Мы продолжаем расширять условия ипотечных предложений, чтобы еще большее число наших клиентов смогли исполнить мечту о собственной недвижимости, - рассказал управляющий Воронежским отделением Сбербанка Денис Скребец.

ПАО Сбербанк

<https://vestivrn.ru/news/2022/04/25/sber-bolshe-70-ipoteki-na-stroitelstvo-chastnykh-domov-vydali-po-gosprogrammam/>

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

Репост в Telegram, Чат "КОТЛОВАНЪ", 126 подписчиков, 22.04.2022 14:49

Лайки: 0, Репосты: 0, Комментарии: 0

Для нормального развития ИЖС нужны огромные деньги из бюджета для обеспечения проектов необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Но на текущий момент создание инфраструктуры пытаются взвалить на плечи застройщиков, а они отказываются выходить на новые проекты. Например, как в Кировской области.

В США на инфраструктуру деньги не жалеют. В прошлом году на ее развитие выделили \$1,2 трлн. Деньги пойдут на строительство дорог и мостов, а также модернизацию общественного транспорта. Наши же \$300 млрд теперь заморожены на счетах в Соединенных Штатах, а могли бы пойти на развитие ИЖС.

Поэтому можно сколько угодно совещаться в Минстрое и выдумывать различные "дорожные карты", но банки будут финансировать только высокомаржинальные проекты, а о массовом ИЖС можно забыть. Такого же мнения президент группы "Эталон" Геннадий Щербина.

<https://telegram.me/contlovan/18252>

Комментарий в ВКонтакте, Ильмир Якупов, 163 подписчика, в Парламентская газета, 68 051 подписчик, 21.04.2022 21:33

СМ Индекс: 7, Лайки: 0, Репосты: 0, Комментарии: 0

Давно пора, так как для покупки индивидуального жилья вообще отсутствуют и отсутствовало в банках кредиты, чем больше будут давать кредиты на ИЖС индивидуальную жилищную строительству тем больше будет в России картошки, мяса, яйца, молоко с земельным участком для этого надо выдавать, где жители будут иметь свой огород!!!

к посту:

До 73% россиян, согласно опросам, хотят жить в собственных домах. Ввод индивидуального жилья в стране ежегодно растет. Однако большинство частных домов в России люди возводят сами. При этом ипотеку на строительство им не дают, а жилье получается дороже, чем если бы они покупали коттедж в строящемся загородном комплексе.

В этой связи тем, кто решится на деревянное строительство, предложили давать скидки на приобретение индивидуального

http://vk.com/wall-43986871_166660?reply=166680

Комментарий в ВКонтакте, Андрей Норцов, 4 подписчика, в Сайт Белгорода — Go31.ru, 35 332 подписчика, 21.04.2022 19:38

СМ Индекс: 6, Лайки: 1, Репосты: 0, Комментарии: 0

Интересно, воду в эти самые ИЖС до сих пор не сделали или все же ?
Наверное интересно только кредиты раздавать а дальше сами к посту:

!Что ждёт застройщиков ИЖС: новая программа льготного кредитования и действующие меры финансовой поддержки в Белгородской области

В качестве дополнительной антикризисной меры поддержки индивидуальных застройщиков в сложившихся экономических условиях в Белгородской области с 28 марта запущен новый кредитный продукт. Заём на строительство до 3,5 млн рублей под 10% годовых на 15 лет выдаёт ГУП «Фонд поддержки ИЖС». Застройщики, которые

http://vk.com/wall-60169992_136557?reply=136559

Пост в ВКонтакте, РБК, 860 668 подписчиков, 22.04.2022 13:30

СМ Индекс: 475, Лайки: 35, Репосты: 29, Комментарии: 43

Почти три четверти таких кредитов выдается в рамках госпрограмм. За год доля льготной ипотеки на ИЖС в структуре выдачи банка выросла в два с лишним раза
realty.rbc.ru

«Сбер» заявил о пятикратном росте выдачи ипотеки на частные дома

http://vk.com/wall-25232578_11337021

Пост в ВКонтакте, Красная Печора – газета Усть-Цилемского района, 6 568 подписчиков, 23.04.2022 11:58

СМ Индекс: 165, Лайки: 0, Репосты: 3, Комментарии: 0

Россельхозбанк с 22 апреля возобновил прием заявок на сельскую ипотеку. Льготная ставка сохранена: клиенты могут приобрести жилье в сельской местности с помощью кредита под 3%. Программа возобновилась после выделения субсидий Минсельхозом, сообщает пресс-служба банка.

С 22 апреля возобновился прием заявок на сельскую ипотеку. Клиенты могут приобрести жилье с помощью кредита под 3%. Теперь сельскую ипотеку можно брать либо на индивидуальное жилищное строительство, либо на покупку уже готового загородного дома с участком

Начался прием заявок на сельскую ипотеку по новым условиям

rg.ru

http://vk.com/wall-50019490_24955

Пост в ВКонтакте, ► СТОЛИЦА на ОНЕГО ◀ НовостиПетрозаводск, Карелия, 79 243 подписчика, 18.04.2022 03:30

СМ Индекс: 318, Лайки: 1, Репосты: 6, Комментарии: 0

ПОРАДОВАЛИ: ВЛАСТИ КАРЕЛИИ ПЛАНИРУЮТ СУБСИДИРОВАТЬ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ ДЛЯ ИЖС
ПОДРОБНЕЕ:

<https://stolicaonego.ru/news/vlasti-karelii-planirujut-subsidirovat-lgotnuju-ipoteku-dlja-izhs/>

#ипотека #ИЖС #бюджет #Общество #новостиптз #новостикарелия #столицанаonego

Глава Карелии распорядился выделить из республиканского бюджета деньги на стимулирование ипотечного кредитования ИЖС.

Власти Карелии планируют субсидировать льготную ипотеку для ИЖС

http://vk.com/wall-29378821_2248791

Вице-премьер Марат Хуснуллин провел брифинг на тему льготных ипотечных программ и поддержки строительной отрасли

Марат Хуснуллин: Первый квартал 2022 года стал рекордным по объемам ввода жилья. С начала года в эксплуатацию введено 24 млн кв. м жилья. Марат Хуснуллин отметил, что это рекордный показатель, добиться которого помогли набранные ранее высокие темпы строительства.

Сделать работу этой сферы эффективной помогают ипотечные программы, которые поддерживают и обеспечивают средствами начатые строительные проекты. В то же время льготные программы помогают гражданам улучшать жилищные условия, несмотря на инфляцию. Поддержку получают все льготные категории.

В 2022 году на новые льготные ипотечные кредиты будет выделено 70–80 млрд рублей. Кроме того, 220–240 млрд рублей потратят на поддержку выданных ранее ипотечных займов, по ним будет сохранена прежняя ставка.

Марат Хуснуллин отметил рост ипотечного кредитования. По его словам, россияне активно вкладываются в недвижимость, используя при этом доступные программы господдержки.

«До конца года, считаем, что если будет не хватать этих мер, значит, будем их докручивать», – подчеркнул вице-премьер.

В числе новых мер правительство рассматривает как расширение льготных ипотечных программ на различные отрасли, так и изменение лимитов по сумме ипотеки.

По словам Марата Хуснуллина, для поддержания ликвидности на рынке недвижимости принято решение по увеличению лимита в рамках программы льготной ипотеки до 12 млн рублей для столичных регионов, до 6 млн рублей – для всех остальных при ставке 12% годовых.

Ставка по кредитам для застройщиков будет поддерживаться на уровне 15%. Правительство направит субсидии на кредиты застройщикам по ставке до 15%. На это будет выделено около 35 млрд рублей из бюджета, сообщил вице-премьер Марат Хуснуллин.

По его словам, решение позволит обеспечить кредитование банками, которые из-за изменения ключевой ставки начали отказываться в займах.

! О важнейших антикризисных мерах, принятых, чтобы остановить рост цен на жилье

Один из главных факторов, влияющих на рост стоимости жилья, – инфляция на рынке стройматериалов и импортной техники, которая используется на стройках. Марат Хуснуллин заверил, что сегодня рост цен на ряд ключевых товаров удалось приостановить и его возобновления не ожидается.

✓ Вице-премьер рассказал о важнейших действиях правительства, которые помогли остановить рост стоимости строительных материалов:

совместно с ФАС были проведены проверки по фактам завышения цен;

стоимость важнейших материалов была отвязана от валютной составляющей и биржевых цен.

В России ускорят оформление прав на дачные участки

Как отметил Марат Хуснуллин, быстрая регистрация земельных участков позволит ускорить индивидуальное жилищное строительство. Работу ведет Росреестр.

Кроме того, «ДОМ.РФ» поставлена задача увеличить кредитование индивидуального жилищного строительства.

Марат Хуснуллин: «Развитие индивидуального жилищного строительства для нашей страны – это приоритет».

В прошлом году было введено рекордное количество индивидуальной недвижимости – 40 млн кв. м.

http://vk.com/wall-204902484_159

Тема дня: льготная ипотека для IT-специалистов

Правительство России в 2022 году из резервного фонда выделит 1,5 миллиарда рублей на субсидирование льготной ипотеки не менее чем 10 тысяч IT-специалистов. Соответствующее распоряжение подписал премьер-министр Михаил Мишустин.

Согласно распоряжению, деньги будут направлены ДОМ.РФ для возмещения банкам недополученных доходов по ипотечным кредитам для сотрудников аккредитованных IT-организаций.

Ранее глава Минцифры Максуд Шадиев сообщил, что льготную ипотеку смогут получить IT-специалисты в возрасте от 22 до 40 лет с доходом от 200 тысяч рублей в месяц в городах-миллионниках и от 150 тысяч рублей в регионах. Позже ведомство предложило снизить минимальный порог дохода для получения льготной ипотеки для работников IT-сферы, распространив ее на специалистов в возрасте от 22 до 45 лет с доходом от 150 тысяч рублей в месяц для городов-миллионников и от 100 тысяч рублей для регионов.

Возможные варианты поддержки ипотечных программ и решения жилищного вопроса для Российской газеты ранее прокомментировала заведующая кафедрой менеджмента недвижимости Факультета рыночных технологий ИОМ РАНХиГС Елена Иванкина. По мнению эксперта, для решения данного вопроса важно не только развивать льготную ипотеку, но и строить многоэтажные арендные дома и развивать индивидуальное жилищное строительство. "Сейчас вносятся поправки в Жилищный кодекс, которые позволят создать мощную промышленную основу строительства ИЖС. Обсуждается вопрос развития понятий городских округов, создание адресных перечней масштабной застройки. Необходимо включить систему дотаций и субсидий в процесс формирования жилья", - добавила она.

http://prim.ranepa.ru/news/novosti_590.html

Пост в Instagram, @tvoysochi / Сочи, 187 846 подписчиков, 29.04.2022 17:40

СМ Индекс: 282, Лайки: 185, Репосты: 0, Комментарии: 8

С 30 апреля ВТБ улучшит условия по своим ипотечным программам, снизив базовую ставку на 3 п.п. Оформить кредит заемщики смогут по ставке от 13,9% годовых, которая действует как для новостроек, так и вторичного рынка.

Минимальная ставка доступна с учетом дисконта 0,3 п.п. для клиентов, которые в ходе сделки используют сервисы безопасных расчетов и электронной регистрации, либо получают зарплату на карту ВТБ. Подать заявку на ипотеку можно в офисах, на сайте, через застройщиков и других партнеров банка. Кредиты на покупку машино-мест и кладовок будут доступны по ставке от 14,3%, а на индивидуальное жилищное строительство – от 13,9%.

Заемщики, которые получили одобрение своих кредитных заявок по предыдущим ставкам, могут переоформить их на более выгодных условиях.

«Решение регулятора снизить ключевую ставку было ожидаемым, поэтому мы оперативно улучшаем условия в рамках собственных ипотечных программ. В первую очередь, это поможет сегменту вторичного жилья, на который особенно сильно влияет высокий уровень ставок. Сейчас мы проводим по ним лишь 10% сделок, но долгая стагнация рынка «вторички» недопустима. Многие заемщики при продаже нового жилья направляют на первый взнос средства от продажи уже имеющейся квартиры. По нашему опыту, только рыночные ставки ниже 15% могут «оживить» вторичный рынок ипотеки, увеличив его доступность для населения», – прокомментировал заместитель президента-председателя правления ВТБ Анатолий Печатников.

По его словам, драйвером рынка первичного жилья сейчас остается госпрограмма, ставки по которой станут однозначными. ВТБ принимает заявки по новым условиям льготной программы в своих офисах с 27 апреля. Заемщикам банка доступна ставка от 8,7% при использовании цифровых сервисов на сделке. Максимальная сумма по-прежнему составляет 12 млн рублей для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и до 6 млн рублей – для остальных регионов РФ.

Источник: kommersant.ru

<https://www.instagram.com/p/Cc8EtgeoQ4B/>