

ОТЧЕТ НА ТЕМУ

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

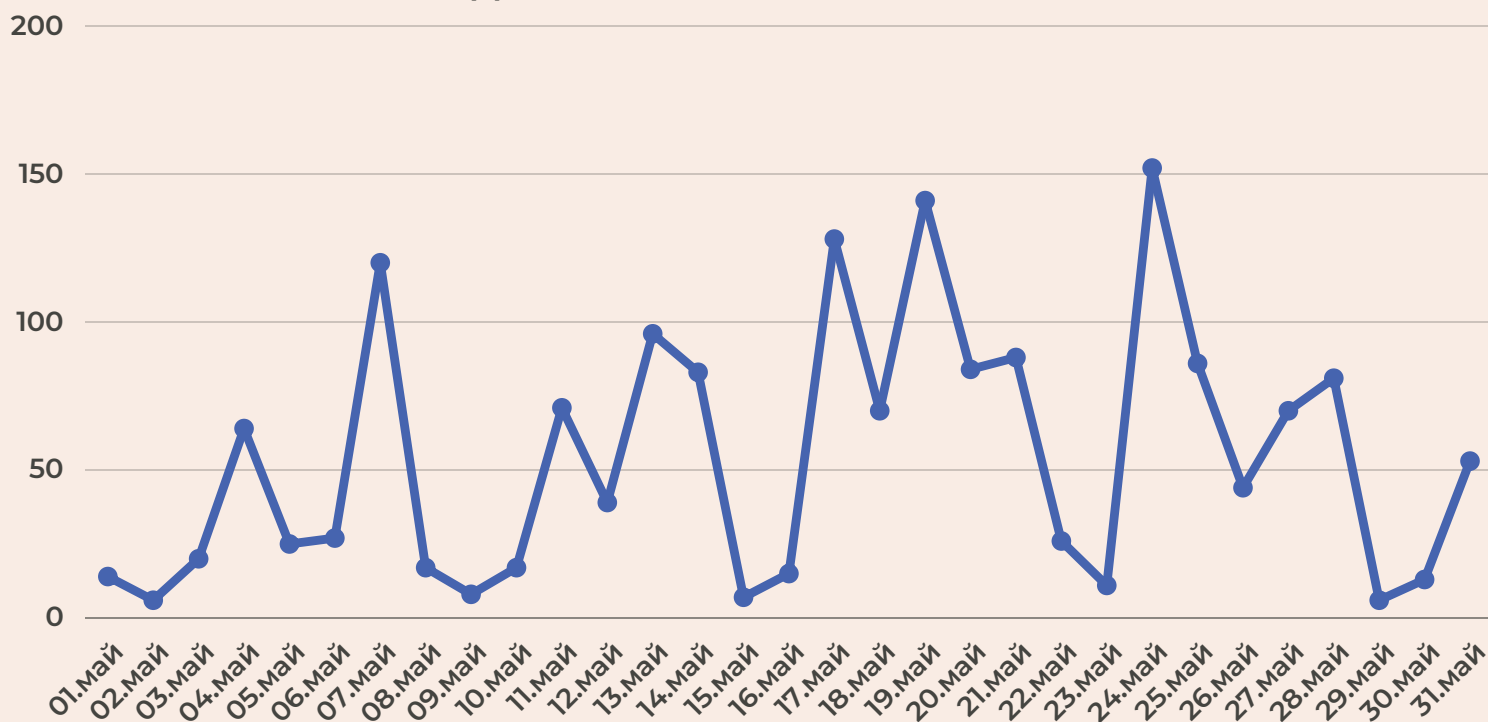
**АНАЛИЗ
ПУБЛИКАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ
ПОЛЕ В МАЕ 2021 ГОДА**

АО «ИНТЕКО»

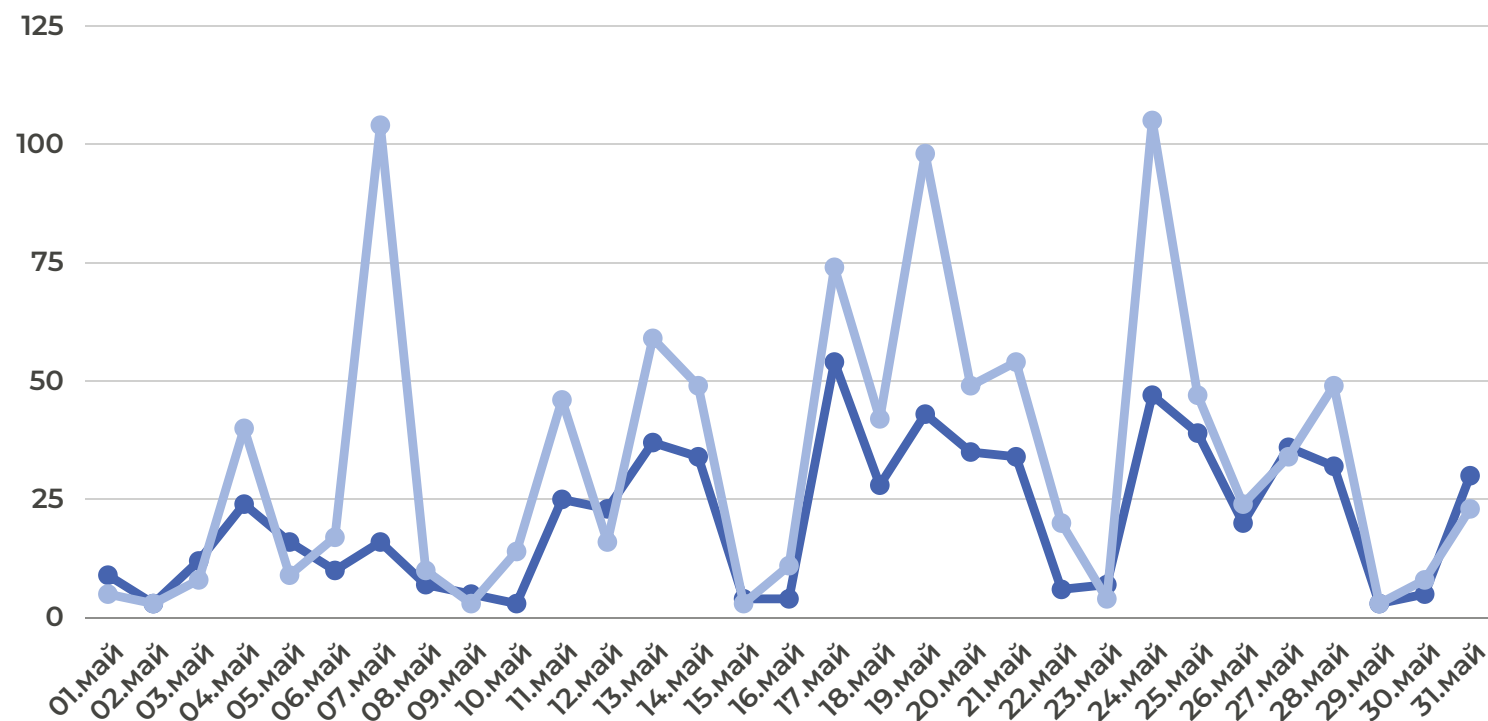
СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основные показатели публикаций в СМИ.....	2
2. Динамика количества сообщений.....	2
3. Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений.....	2
4. Структура сообщений по тональности.....	3
5. Наиболее активные регионы по количеству сообщений.....	3
6. Самые заметные информационные поводы.....	4
7. Основные комментарии представителей власти и бизнеса.....	7
8. Критические сообщения.....	10
9. Структура СМИ по уровню.....	11
10. Структура СМИ по категориям.....	11
11. Топ ТВ-сюжетов по заметности.....	12
12. Критические ТВ-сюжеты.....	13
13. Структура ТВ-сюжетов по уровню.....	14
14. Публикации в социальных сетях.....	14
15. Структура публикаций в соцсетях по тональности.....	15
16. Структура публикаций в соцсетях по площадкам.....	15
17. Самые заметные темы в соцсетях.....	16
18. Критические публикации в соцсетях.....	18
19. Полные тексты сообщений с самыми заметными информационными поводами и цитатами спикеров.....	19
20. Полные тексты упомянутых ТВ-сюжетов.....	44
21. Полные тексты упомянутых публикаций в социальных сетях.....	47

Динамика количества сообщений



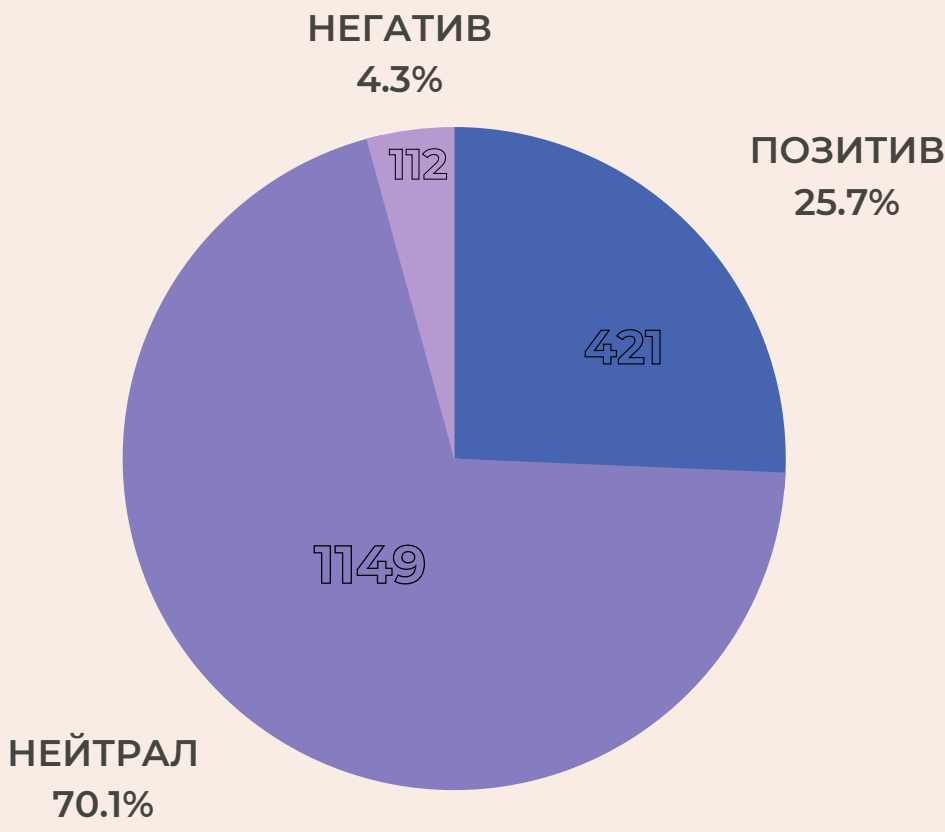
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



ОРИГИНАЛЬНЫЕ
СООБЩЕНИЯ – 651

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ
СООБЩЕНИЯ – 1031

СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема СМИ Количество сообщений

Объем средств на эскроу-счетах в Татарстане превысил 40 млрд рублей

ИА Татар-информ

45

Банк ДОМ.РФ профинансирует первый низкомаржинальный проект во Владимире

ИНТЕРФАКС

28

Доля сделок на рынке новостроек Москвы с привлечением счетов эскроу впервые достигла 67%

ТАСС

27

Средняя ставка по кредитам для застройщиков, выдаваемых банками в рамках проектного финансирования, снижена до 3%

ИНТЕРФАКС

26

Количество счетов эскроу за год в Прикамье выросло в 4,5 раза

РБК

20

В Сибирском федеральном округе за год сумма на счетах эскроу выросла в девять раз и по состоянию на 1 апреля на них хранятся 80 млрд рублей

Новая Сибирь

17

Количество эскроу-счетов на Урале выросло в четыре раза

Коммерсантъ

16

Прирост объема строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу составил 7 млн кв. метров по сравнению с началом 2021 года и превысил 57,7 млн кв. метров. Всего в стадии строительства находится 94,7 млн кв. метров жилья, из них 61 % – с применением новой системы эскроу

ИНТЕРФАКС

16

Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве составил 1,6 трлн рублей

ТАСС

14

Больше 900 млрд руб. разместили на счетах эскроу жители столичного региона в январе-марте

ИА Москва

14

В Удмуртии строится 106 многоквартирных домов общей площадью более 1,6 млн кв. м. Из них 100 домов возводятся с применением нового механизма эскроу-счетов

Официальный сайт Удмуртской
Республики

13

Дольщикам дома на Шота Руставели в Уфе вернули деньги за квартиры. Это один из первых случаев, когда права дольщиков защитил механизм проектного финансирования

РБК

10

На счетах эскроу липчан размещено около 3 млрд рублей

Добринские вести

10

ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата Спикер Кол-во сообщений Суммарный МедиаИндекс

В России с 2019 года в России по схеме эскроу построено и введено в эксплуатацию 1,5 тысячи многоквартирных домов на 180 тысяч квартир общей жилой площадью 8,9 миллиона квадратных метров

гендиректор компании «Дом.РФ»
Виталий Мутко

99

610

В этом году мы планируем, что в компенсационный фонд поступит около 10 млрд рублей, в следующем году – 3-4 млрд рублей. С 2023 года средства поступать перестанут, потому что к этому времени все застройщики перейдут на счета эскроу

гендиректор Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Константин Тимофеев

57

758

Застройщики в Новой Москве стали строить новые дома немного быстрее (то есть переходить от котлована к непосредственному монтажу), это обусловлено желанием раньше получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, что позволяет забрать деньги с эскроу-счетов

управляющий партнер компании «Метриум»
Мария Литинецкая

49

121

В 2020 году количество нарушений со стороны застройщиков значительно уменьшилось. Во многом это результат перехода на новый порядок, который предусматривает размещение средств на эскроу счетах, открытых в уполномоченных банках

глава Республики Крым
Сергей Аксенов

15

38

Такой механизм называется проектным финансированием. При его использовании застройщик должен доказать эффективность экономическо-финансовой модели своего проекта банку. Если тот видит, что она успешная, то происходит выделение денег. После завершения строительства обязательства каждой из трех сторон закрываются, даже банкротство застройщика не приведет к появлению обманутых дольщиков

руководитель Рабочей группы Президиума Генсовета «Единой России», депутат Госдумы Александр Якубовский

11

36

Недобросовестные застройщики у нас все еще есть, и они входят в те 250 застройщиков. Мы их держим при себе, чтобы они завершили свои проекты. Те, кто перешел на систему эскроу-счетов, мы за них не переживаем, но держим руку на пульсе. В настоящее время более 50% застройщиков, которые возводят проекты на территории Подмосковья, перешли на систему проектного финансирования

глава Главгосстройнадзора по Московской области
Артур Гарибян

10

27

Высокий спрос на строительство частных домов зафиксирован даже в тех регионах, где Росстат показывает нулевую статистику по открытию счетов эскроу. Так, в Еврейской автономной области, Камчатском крае, Магаданской и Мурманской областях, Чукотском и Ненецком автономных округах, а также в Ингушетии, Чечне, Карачаево-Черкесии и Туве работа по эскроу практически не ведется, но именно здесь традиционно развит сегмент ИЖС. Например, в Еврейской АО 100% построенного жилья - это индивидуальные дома. В Чечне и Мурманской области доля ИЖС тоже высока - более 85%. С переходом ИЖС на счета эскроу застройщикам в этих и других регионах будут доступны специальные пониженные кредитные ставки. Это станет возможным в том числе благодаря субсидированию низкомаржинальных проектов жилищного строительства

руководитель комиссии по проектному финансированию
Общественного совета при Минстрое РФ Рифат Гарипов

3

34

КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

Цитата Спикер Кол-во сообщений Суммарный МедиаИндекс

Большое значение в процессе уменьшения разницы в цене сыграл переход на проектное финансирование - у застройщиков снизилась мотивация демпинговать цены на старте продаж в новом проекте для привлечения дольщиков, ведь деньги на стройку теперь дает банк

управляющий партнер компании «Метриум»
Мария Литинецкая

47

99

За 2020 год средняя стоимость новостроек в России выросла на 19%. В числе причин - ажиотажный спрос на квартиры из-за льготной ипотеки под 6,5% на первичное жилье. Немалую роль сыграл и рост себестоимости стройки, который произошел в том числе из-за подорожания стройматериалов и дефицита иностранной рабочей силы, а также перехода на проектное финансирование

генеральный директор VSN Realty
Яна Глазунова

30

221

Рост цен на жилье объясняется подорожанием стройматериалов и импортного оборудования, переходом на систему счетов эскроу, нестабильностью валютного курса, недостаточным объемом предложения, увеличением издержек по оформлению земельных участков, а также удорожанием рабочей силы из-за ее дефицита

вице-президент группы компаний «Гранель»
Дмитрий Адушев

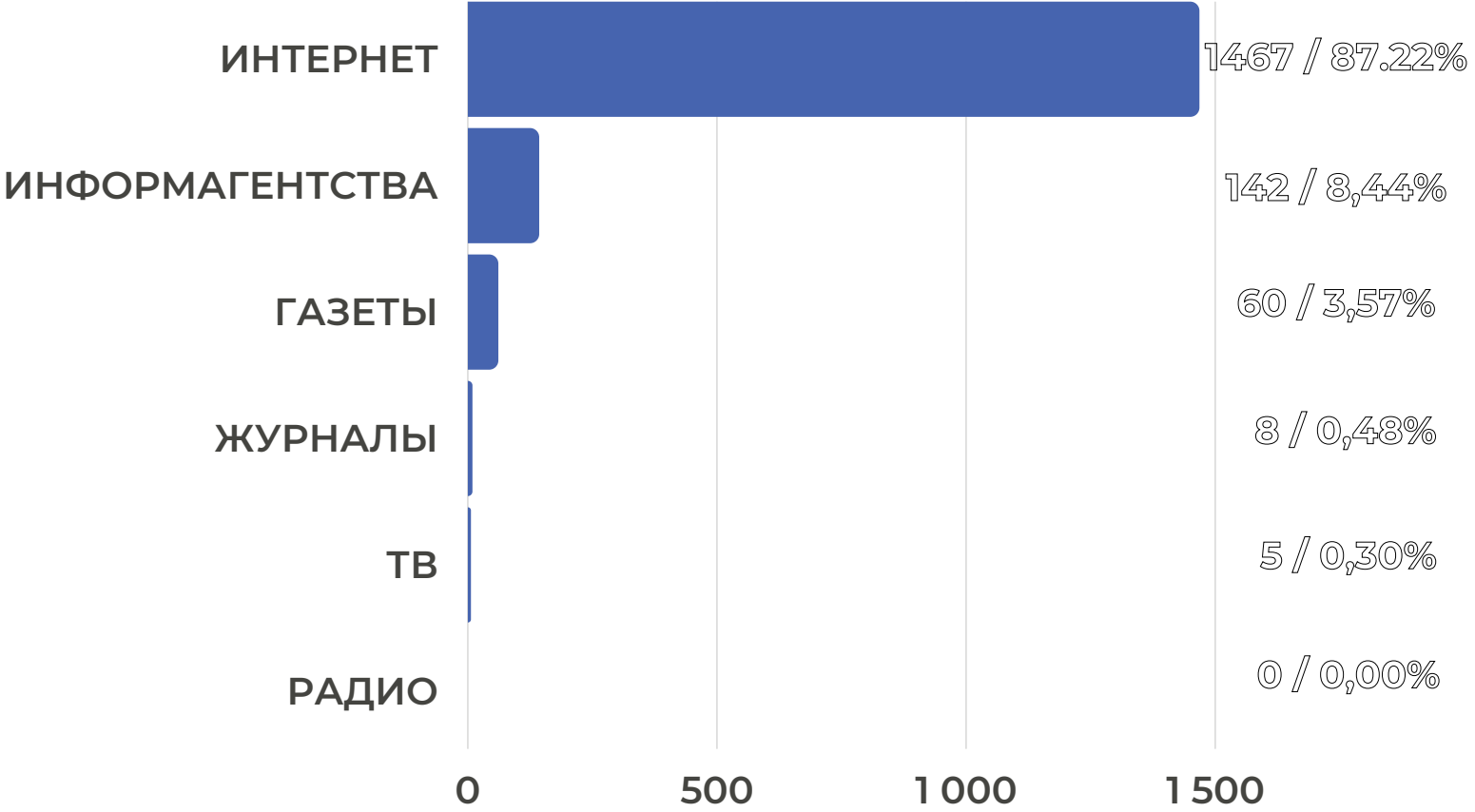
26

173

СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ



СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ



ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

Тема СМИ Количество ТВ-сюжетов

«В Северной Осетии растет спрос на ипотеку». Население республики стало активнее использовать проектное финансирование для покупки жилья в строящихся домах. Объем средств на счетах эскроу физических лиц – участников долевого строительства за год увеличился до 995 млн рублей

ГТРК Алания

1

«Интервью. Владислав Абрамов: Насколько подорожало жилье и почему? Эфир 26.05.2021». Какова сейчас ситуация на рынке недвижимости? Насколько подорожало жилье и почему? Какие стройматериалы подорожали конкретно и есть ли альтернатива? Что за система эскроу-счетов, и влияет ли она на сроки сдачи недвижимости?

ГТРК Псков

1

«Финансирование долевого строительства выросло в Приамурье». Более 3,5 миллиардов рублей разместили на эскроу-счетах участники долевого строительства в Приамурье. Прирост показателя за 3 месяца превысил 850 миллионов

ГТРК Амур

1

КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Тема СМИ Количество ТВ-сюжетов

«Следственный комитет в Алтайском крае инициировал изменение правил долевого строительства». Региональное ведомство предлагает ввести дополнительную ответственность для недобросовестных застройщиков. Кроме того, следователи читают, что дольщикам должны выплачивать неустойку, если строительство не доведено до конца. При проектом финансировании строительства жилых домов, деньги дольщиков поступают не напрямую застройщику как раньше, а хранятся на эскроу-счете в банке до сдачи объекта. Если строители не выполняют обязательства, то средства возвращают гражданам в полном объеме. В Алтайском крае правоохранительные органы выявили недостатки этой схемы и предлагают законодателям устранить их

ГТРК Барнаул

1

«УФАС: цены на жилье в Перми растут из-за дефицита земли под строительство». Застройщики в ответе на запрос УФАС также указывали такие причины подорожания «квадратного метра» в новостройках, как рост себестоимости за счет удорожания материалов, оборудования и повышения зарплат, переход на эскроу-счета, а также рост спроса на первичном рынке

ТК Рифей

1



РЕГИОНАЛЬНЫЙ
100%

ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

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

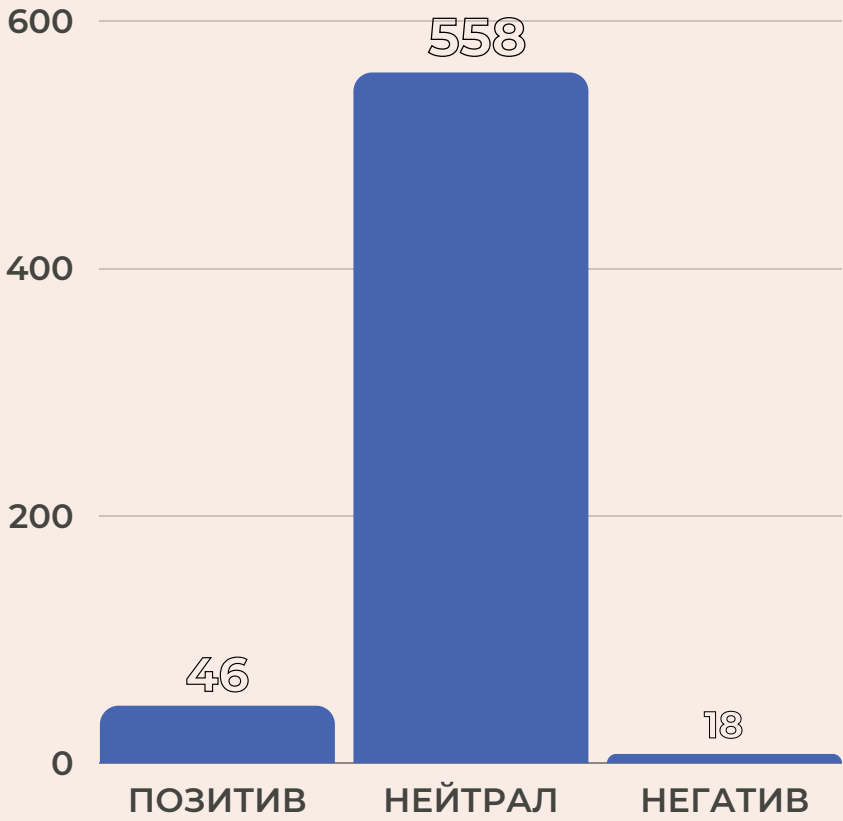
**ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО
ПУБЛИКАЦИЙ**

622

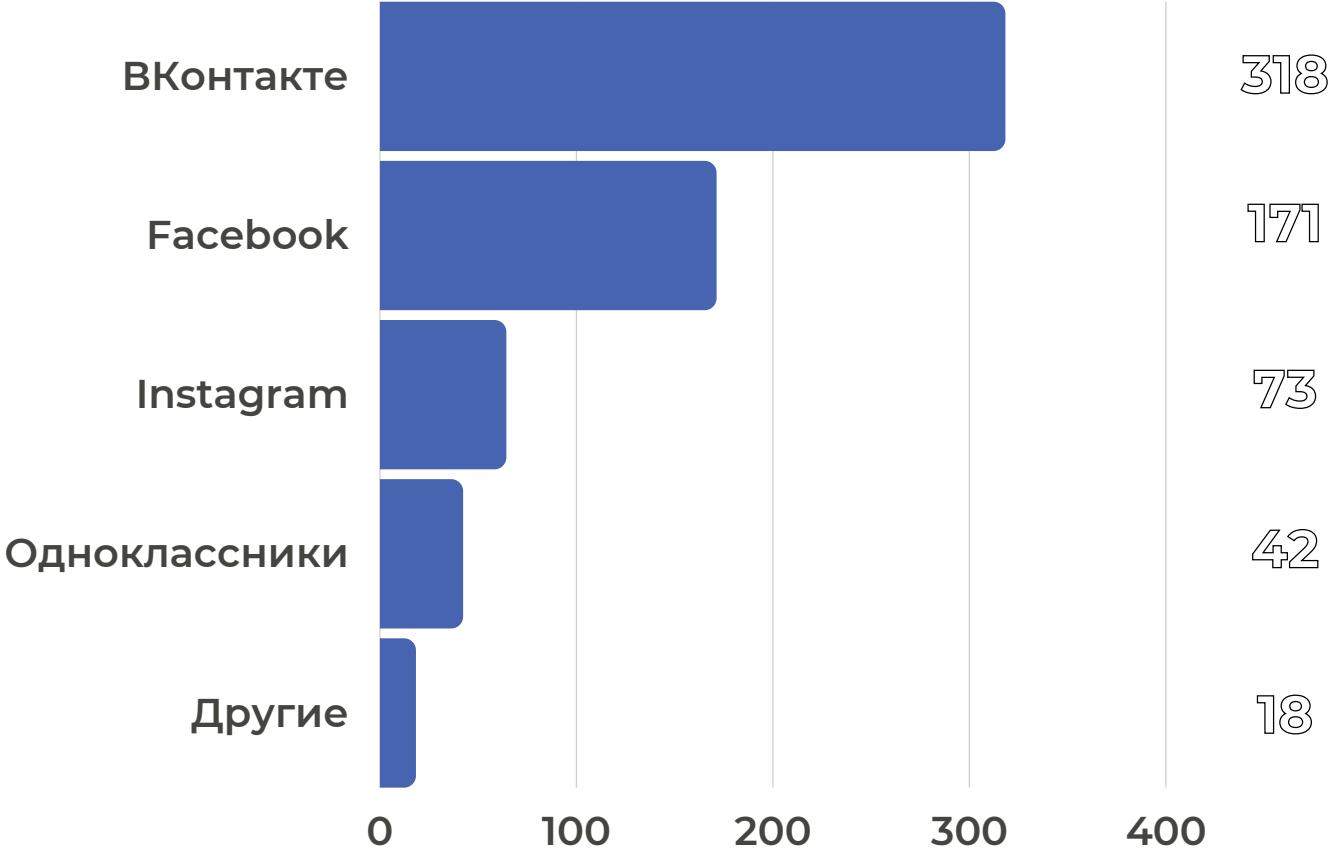
СМ ИНДЕКС

8 651

СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ПЛОЩАДКАМ



САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Соцсеть

СМ Индекс

Жители Удмуртии, по состоянию на 1 марта, разместили на счетах эскроу около 16 млрд рублей. На 1 марта количество таких счетов составило около 7 тыс. Об этом сообщает отделение банка России по Удмуртской Республике

Вконтакте

759

Сейчас в Курганской области между банками и застройщиками заключено 10 кредитных договоров проектного финансирования на сумму 2,3 млрд рублей. Год назад было 8 договоров на 900 млн рублей

Вконтакте

254

На сферу строительства и баланс спроса-предложения гораздо серьезней влияет изменение модели финансирования, переход отрасли на эскроу-счета, повышение цен на стройматериалы и другие факторы

Вконтакте

241

Гендиректор Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Константин Тимофеев: «Сегодня в России порядка 61% многоквартирных домов строится по счетам эскроу, и эта доля постоянно растет. До конца 2023 года основная масса застройщиков будет использовать проектное финансирование»

Вконтакте

141

Средняя ставка по кредитам для застройщиков, выдаваемых банками в рамках проектного финансирования, снижена до 3%

В контакте

139

Руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК «А101» Анатолий Клинков считает, что закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ) могут заменить банковские кредиты. По его мнению, за счет средств фонда можно строить по договору подряда, продавать недвижимость или сдавать ее в аренду. ЗПИФ также могут помочь вернуть инвесторов на строительный рынок, которые ушли с него после введения эскроу-счетов

В контакте

94

КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема

Соцсеть

СМ Индекс

К причинам повышения стоимости жилья застройщики также отнесли повышение заработной платы и введенные миграционные ограничения, переход застройщиков на проектное финансирование (эскроу-счета) и рост спроса в 2020 году на первичное жилье на четверть в сравнении с предыдущим годом

Вконтакте

591

С момента введения эскроу-счетов и проектного финансирования стоимость квадратного метра на первичном рынке Петербурга выросла более чем на 50 тыс. рублей. Первичный рынок начал меняться ещё до перехода на новую систему. Ряд строительных компаний сознательно пугали покупателей тем, что этот процесс приведёт к резкому удорожанию квартир. Эти прогнозы во многом сбылись. Уже после перехода на проектное финансирование количество строящихся объектов стало уменьшаться. Кроме того, с рынка ушло достаточно значительное количество застройщиков. Переход на проектное финансирование повлиял на стоимость жилья

Вконтакте

312

Процессу монополизации рынка недвижимости сильно поспособствовали изменения в 214-ФЗ. Отмена долевого строительства, введение проектного финансирования и эскроу-счетов фактически отсекали небольшие компании. Получить кредит на ведение работ проще сильным застройщикам с солидным послужным списком. А собственными средствами для ведения работ располагают вообще единицы, и некрупные девелоперские компании в их число точно не попадают

Instagram

122

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ СООБЩЕНИЙ С САМЫМИ ЗАМЕТНЫМИ ИНФОРМАЦИОННЫМИ ПОВОДАМИ И ЦИТАТАМИ СПИКЕРОВ

ТАСС, Москва, 13 мая 2021

Объем средств на счетах эскроу за первый квартал вырос на 35%

По данным ЦБ, он составил 1,6 трлн рублей

МОСКВА, 13 мая. /ТАСС/. Объем средств на счетах эскроу, используемых для приобретения строящегося жилья в многоквартирных домах, вырос на 35% по сравнению с концом 2020 года и превысил 1,6 трлн рублей, следует из ежеквартального обзора проектного финансирования строительства жилья Банка России.

"В I квартале 2021 года остатки средств на счетах эскроу выросли на 421 млрд рублей (+35%), до 1,614 трлн рублей, что выше темпов роста портфеля проектного финансирования (+29%)", - говорится в обзоре.

В то же время за первые три месяца 2021 года банки раскрыли 43 тыс. счетов эскроу на 122 млрд рублей. Средства перечислены застройщикам, в том числе на погашение банковских кредитов. Средневзвешенная ставка по кредитным договорам, действующим на конец марта 2021 года, снизилась на 0,15 п. п. по сравнению с концом 2020 года - до 3%.

Банк России отмечает, что проектное финансирование строительства жилья росло быстрее других сегментов банковского корпоративного кредитования. В частности, в первом квартале прирост проектного финансирования составил 29%, или 296 млрд рублей. Кредитные лимиты на проектное финансирование увеличились на 25%, до более 3,4 трлн рублей. Также ЦБ отмечает достаточно высокое качество портфеля проектных кредитов.

По итогам первого квартала 2021 года в России объем проектов, осуществляющихся с использованием счетов эскроу, вырос на 9%, до 53 млн кв. м, что составляет 57% от всего жилья в стройке. Доля небольших проектов с лимитом кредитования до 300 млн рублей превышает 35%. "Основная часть проектов, строящихся по старым правилам, будет завершена к концу 2025 года (останется менее 1 млн кв. м), а к концу 2032 года все проекты будут реализованы", - добавляется в обзоре.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, а застройщик реализует проект за счет кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщик может только после ввода объекта в эксплуатацию.

<https://tass.ru/nedvizhimost/11367603>

В Подмосковье количество застройщиков за три года сократилось вдвое

КРАСНОГОРСК, 13 май - РИА Недвижимость. Число застройщиков, осуществляющих свою деятельность на территории Московской области, за три последних года сократилось вдвое, сообщил журналистам глава областного Главгосстройнадзора Артур Гарибян.

По его словам, в настоящее время под надзором ведомства находится более 1,4 тысячи объектов. "В 2018 году мы начали проводить масштабную чистку застройщиков, осуществляющих свою деятельность на территории Московской области. Это были те застройщики, проблемы которых мы разгребаем до сих пор. Общее количество девелоперов на тот момент составляло 500, сейчас их 250", - сказал Гарибян.

Он добавил, что та цифра, которая зафиксирована на сегодняшний день, является плавающей, так как наблюдается естественный приток новых застройщиков и отток старых организаций, которые завершили свои проекты и ушли из региона.

"Недобросовестные застройщики у нас все еще есть, и они входят в те 250 застройщиков. Мы их держим при себе, чтобы они завершили свои проекты. Те, кто перешел на систему эскроу-счетов, мы за них не переживаем, но держим руку на пульсе", - добавил Гарибян.

Он отметил, что в настоящее время более 50% застройщиков, которые возводят проекты на территории Подмосковья, перешли на систему проектного финансирования.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с июля 2019 года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты.

<https://realty.ria.ru/20210513/zastroyschiki-1732156510.html>

Коммерсантъ # Екатеринбург (Урал).ru, Екатеринбург, 12 мая 2021

Количество эскроу-счетов на Урале выросло в четыре раза

Автор: Мананников Михаил

С января по апрель количество эскроу-счетов, открытых жителями Уральского федерального округа (УрФО), увеличилось в четыре раза и превысило 38 тыс., сообщила пресс-служба тюменского отделения ГУ Банка России. В то же время сумма на счетах уральцев увеличилась в пять раз и достигла 108 млрд руб.

По объему денежных средств на счетах лидирует Свердловская область (45 млрд руб.), говорится в сообщении. На счетах жителей Тюменской области хранится 38 млрд руб., Ханты-Мансийского автономного округа (ХМАО) - почти 11 млрд руб.

К апрелю 2021 года количество счетов, средства по которым были перечислены застройщикам, превысило 13 тыс. Их общая сумма составила 39 млрд руб. "В среднем по округу на каждом из "раскрытых" счетов находится по 2,9 млн рублей. Наибольшие средние суммы у жителей Югры - 4,1 млн рублей, наименьшие - у южноуральцев - 1,6 млн рублей", - сообщили в отделении Центробанка.

Всего между банками и застройщиками УрФО заключено 312 кредитных договоров проектного финансирования на общую сумму 221 млрд руб. Совокупный кредитный лимит по ним за этот год вырос более чем в три раза. В среднем уральские банки кредитуют строительные компании под 3% годовых.

<http://www.kommersant.ru/doc/4803951>

Дольщикам дома на Шота Руставели в Уфе вернули деньги за квартиры Автор: Байназаров Наиль

Это один из первых случаев, когда права дольщиков защитил механизм проектного финансирования.

В Уфе дольщикам недостроенного дома на улице Шота Руставели вернули часть средств. Свои деньги получили 95 участников долевого строительства из 103, сообщил директор группы компаний ПСК-6 Андрей Носков.

"С большим трудом на сегодня 95 человек деньги получили. Восемь человек получать деньги отказываются. Они верят, что объект этот будет построен... Это было трудно и для банка. Но тем не менее данные вопросы были решены, деньги были выплачены всем тем, кто этого захотел", - сообщил Носков.

По словам предпринимателя, это один из первых случаев в России, когда дольщикам средства выплачиваются банком с эскроу-счетов. Оператором выступил Сбербанк.

Сумма компенсаций не раскрывается. Квартиры в этом доме на этапе проекта продавались по цене 2-2,5 млн рублей. Таким образом дольщикам могли вернуть от 190 до 237 млн рублей. Ранее в Сбербанке на запрос РБК Уфа отказались комментировать вопрос по числу и сумме раскрытых эскроу-счетов по данному объекту, сославшись на коммерческую тайну.

"Данная информация составляет коммерческую тайну, информация по эскроу-счетам не раскрывается. Застройщик полностью погасил обязательства по привлеченному кредиту на финансирование строительства жилого дома за счет собственных средств", - сообщали в пресс-службе Башкирского отделения ПАО Сбербанк.

В исковом заявлении, которое группа компаний ПСК-6 подала к администрации Уфы, указан размер фактически понесенных застройщиком затрат - 212 млн рублей. По словам Носкова, в эту сумму входят средства, внесенные дольщиками, и порядка 80 млн рублей собственных убытков компании. Еще в 310 млн рублей застройщик оценил недополученную прибыль.

Комментируя запрет на застройку квартала на Шота Руставели, Носков назвал это решение незаконным.

"Я считаю, что решение о приостановке стройки на Шота Руставели было не совсем законным. Глава РБ Радий Хабиров это признал. На пресс-конференции в декабре он сказал, что строитель юридически безупречен. Я не жалею о том, что я остановил строительство. Это очень тяжело, но тем не менее", - сказал предприниматель.

Как сообщал РБК Уфа, в сентябре 2020 года, после протестов местных жителей, на строительной площадке ЖК "Друзья-Соседи" в квартале на Шота Руставели в Орджоникидзевском районе Уфы побывал глава республики Радий Хабиров. По его поручению строительство было остановлено. В марте суд отказал жителям соседнего дома в удовлетворении исковых требований о запрете ПСК-6 достраивать этот дом.

В феврале 2021 года стало известно, что застройщик подал иск к администрации Уфы с требованием взыскать 756 млн рублей. Владелец компании Андрей Носков тогда заявил, что он не рассчитывает на получение этой суммы целиком, но надеется на диалог с мэрией.

<https://ufa.rbc.ru/ufa/11/05/2021/609a60c79a794724cc632ab0>

Предложение квартир на котловане в Новой Москве упало до минимума за пять лет

Согласно исследованию риелторской компании "Метриум", это произошло из-за реформы долевого строительства и пандемии

МОСКВА, 3 мая. /ТАСС/. Предложение новостроек на начальной стадии строительства в Новой Москве сократилось до пятилетнего минимума - 8% от общего числа предложений - из-за реформы долевого строительства и пандемии. Такие данные приводятся в исследовании риелторской компании "Метриум", которое есть в распоряжении ТАСС.

"В I квартале 2021 года в Новой Москве девелоперы строили 33 жилых комплекса, в которых покупателям предлагались 7,9 тыс. квартир. Из них на раннем этапе строительства было немногим более 600 вариантов квартир, что составило 8% от общего объема предложения. Это минимум за последние пять лет", - говорится в материалах.

Согласно исследованию, в первом квартале 2019 года доля квартир на этапе котлована в Новой Москве составляла 25%, в I квартале 2018 года - 36%, в I квартале 2017 года - 27%, в I квартале 2016 - 12%.

Застройщики в Новой Москве стали строить новые дома немного быстрее (то есть переходить от котлована к непосредственному монтажу), это обусловлено желанием раньше получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, что позволяет забрать деньги с эскроу-счетов, прокомментировала ТАСС управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая. "Снижение предложения квартир на котловане может быть связано и с замедлением девелоперской активности, которое в свою очередь, стало следствием множества факторов: реформа долевого строительства, пандемия коронавируса, которая затормозила старт новыхстроек. В любом случае для покупателей это не очень хорошая тенденция, потому что варианты жилья на раннем этапе - самые доступные по цене", - сказала собеседница информагентства.

Как сообщали в аналитическом центре девелоперской группы компаний "Инград", цены на новостройки в Новой Москве за первый квартал 2021 года выросли на 7% - до 179,5 тыс. рублей за квадратный метр.

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

<https://tass.ru/nedvizhimost/11298771>

Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский

Гарантом сохранности средств граждан в этой схеме выступает банк

Механизм эскроу представляет собой трехсторонний договор между застройщиком, приобретателем недвижимости в строящемся доме и банком. Он пришел на смену договору долевого строительства, который ранее заключался только между дольщиком и застройщиком, и позволял недобросовестным компаниям обманывать людей, пояснил ER.RU руководитель Рабочей группы Президиума Генсовета "Единой России", депутат Госдумы Александр Якубовский.

"Все денежные средства, которые вносит покупатель недвижимости, поступают на счет в банке. Застройщик эти деньги может получить только после того, как он передаст ключи покупателю недвижимости. Более того, средства граждан на сумму до 12 миллионов застрахованы, точно так же, как это делается со вкладами. То есть государство гарантирует сохранность денег дольщиков. Даже если что-то случится с банком, гражданин получит их обратно", - подчеркнул он.

В схеме с использованием эскроу-счетов банк выступает агентом и контролирует все этапы сделки, обеспечивает кредитование строительства. Такой механизм выгоден не только покупателям недвижимости, но и добросовестным девелоперам, которые получают своеобразный "знак качества".

"Банки фактически оценивают то, насколько предлагаемый застройщиком проект жизнеспособен. За счет повышения качества оперативного управления проектом - ему не нужно заниматься дополнительно изысканием средств и тратить ресурсы на ряд других действий - проценты, под которые банк выдает кредит застройщику, на рентабельности проекта практически не сказываются", - отметил Александр Якубовский.

Работа с эскроу-счетами исключает риск появления "недостроя". Получивший кредитные средства девелопер уже смог убедить банк в том, что он в состоянии возвести указанный объект, и банк уверен, что выделяемые им средства не пропадут.

"Такой механизм называется проектным финансированием. При его использовании застройщик должен доказать эффективность экономическо-финансовой модели своего проекта банку. Если тот видит, что она успешная, то происходит выделение денег. После завершения строительства обязательства каждой из трех сторон закрываются", - пояснил Александр Якубовский, подчеркнув, что "даже банкротство застройщика не приведет к появлению обманутых дольщиков".

Сейчас, добавил он, во многих регионах до 80% жилья строится именно с использованием эскроу-счетов. Одна из задач, над решением которой сейчас работает "Единая Россия" - распространение этого механизма привлечения средств на сферу индивидуального жилищного строительства.

<https://er.ru/activity/news/что-такое-escrow-schet-i-kak-on-zashishaet-dolshikov-razyasnyayet-aleksandr-yakubovskij>

Рифат Гарипов

Автор: Гарипов Рифат

Согласно некоторым градостроительным теориям, фундаментальная проблема развития национальной системы расселения и размещения производительных сил связана с развитием индивидуального жилищного строительства (ИЖС). В долгосрочной перспективе достойный уровень и качество жизни семьи может обеспечить конгломерат природы и города - когда ядро жизни в городе связано с периферией садово-дачного и жилого назначения устойчивыми качественными коммуникациями. Иначе говоря, для россиянина квартира в городе и своя земля за городом - максимально удобная форма обустройства жизни.

Эти идеи градостроителей находят подтверждение в опросах населения: по данным ВЦИОМ, 68% российских семей и 59% горожан стремятся жить за городом. Но спрос на загородные дома, выросший в прошлом году на 30-50%, до сих пор были не готовы удовлетворить банки, ставшие ключевыми игроками рынка недвижимости после введения механизма расчетов через счета эскроу. Напомню, что строительная отрасль перешла на проектное финансирование с использованием счетов эскроу 1 июля 2019 года. Эта схема подразумевает поступление средств покупателей не напрямую девелоперам, а на специальный банковский счет. Само же строительство финансирует банк.

По последним данным, к апрелю 2021 года на счетах эскроу в России аккумулировано почти 1,5 трлн руб., но в сфере ИЖС пока все развивается не так динамично, как хотелось бы. Долгосрочные кредиты с низкой процентной ставкой в сегменте ИЖС только начинают внедрять в пилотных проектах, хотя спрос на этот продукт имеется: например, в банк "Дом. РФ" поступило уже 3,2 тыс. обращений от потенциальных заемщиков по ИЖС, заинтересованных в сниженной ставке до 6% и первоначальном взносе от 15%.

До сих пор сегмент ИЖС не пользовался доверием со стороны финансово-кредитных организаций. Банки, ориентированные на документальное подтверждение каждого аспекта предмета будущего залога, сталкивались с нехваткой данных, особенно в регионах. Исправить эту ситуацию мог бы унифицированный пакет документов, доступный для застройщика и понятный для банка.

Одновременно с этим в регионах сформирован запрос на ИЖС.

Высокий спрос на строительство частных домов зафиксирован даже в тех регионах, где Росстат показывает нулевую статистику по открытию счетов эскроу. Так, в Еврейской автономной области, Камчатском крае, Магаданской и Мурманской областях, Чукотском и Ненецком автономных округах, а также в Ингушетии, Чечне, Карачаево-Черкесии и Туве работа по эскроу практически не ведется, но именно здесь традиционно развит сегмент ИЖС. Например, в Еврейской АО 100% построенного жилья - это индивидуальные дома. В Чечне и Мурманской области доля ИЖС тоже высока - более 85%.

С переходом ИЖС на счета эскроу застройщикам в этих и других регионах будут доступны специальные пониженные кредитные ставки. Это станет возможным в том числе благодаря субсидированию низкомаржинальных проектов жилищного строительства.

Сейчас для получения субсидий от застройщиков требуется плановая стоимость проекта в размере 500 млн руб., что крайне мало для регионов с высокой стоимостью строительства. Дело в том, что строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры существенно увеличивает стоимость строительства, и небольшие застройщики не подходят под условия программы, несмотря на то что их маржинальность иногда стремится к нулю. Поэтому на последнем заседании комиссии мы предложили пересмотреть этот показатель в сторону увеличения или совсем отменить его. Доступность субсидии для большего числа застройщиков может повысить объемы строительства в регионах на 10-20%.

В ближайшее время Минстрой России намерен ввести механизм расчетов по эскроу в индивидуальном жилищном строительстве. Соответствующий законопроект планируется обсудить в Госдуме уже этой весной. Согласно прогнозам, это будет способствовать увеличению объема предложения на рынке ИЖС на 15-25%, а всего к 2024 году в России планируется построить 410 млн кв. м жилья, из которого около 200 млн кв. м придется на индивидуальные жилые дома. Для реализации этих планов необходимо, чтобы в ИЖС пришли деньги крупных банков, а значит, нужно повысить доверие кредитных организаций к финансированию сегмента. Как это сделать? Упростить оценку домов и земель, сделать ликвидность залога прозрачной для банков должна стандартизация ИЖС. Сейчас на площадке Общественного совета Минстроя России совместно с банком "Дом.РФ" идет подготовка конкурса проектов индивидуального жилищного строительства. Разрабатываются рекомендательные стандарты типовых проектов индивидуальных жилых домов повторного применения, которые могут выступать залогом, а также рекомендательные стандарты процедур выдачи и обслуживания кредитов. Согласно правилам формирования и ведения информационной модели объекта капстроительства, все такие объекты в перспективе получат цифровые паспорта. Таким образом, стандартизация ИЖС повысит качество, прозрачность и надежность рынка, вместе с тем снизив риски и затраты кредиторов. Несмотря на очевидные позитивные сдвиги в сфере проектного финансирования через эскроу, работы еще много. Есть и ряд нерешенных вопросов. Это, в частности, проблема поэтапного раскрытия эскроу-счетов, когда доступ к деньгам дольщиков предоставляют в зависимости от степени готовности объекта. Но главное условие успешного развития сегмента ИЖС - появление полноценной ипотеки без дополнительных залогов и поручителей, процентов на уровне квартирной ипотеки и с проектным финансированием через эскроу. Представители банковской сферы должны получить понятные для оценки проекты, а застройщики - доступ к выгодным кредитам. Только в этом случае план по увеличению объема строительства индивидуальных домов до 200 млн кв. м к 2024 году может быть выполнен.

<https://realty.rbc.ru/news/6094e26c9a7947638bec832c>

Доля сделок на рынке новостроек Москвы с привлечением счетов эскроу впервые достигла 67%

В I квартале 2021 года в столице оформлено 19,9 тыс. договоров долевого участия с использованием счетов эскроу, этот показатель увеличился более чем в 2,5 раза в сравнении с аналогичным периодом прошлого года

МОСКВА, 4 мая. /ТАСС/. Доля сделок с использованием счетов эскроу на рынке новостроек Москвы в марте 2021 года достигла 67%, показатель стал рекордным для столицы с момента перехода строительной отрасли на новый механизм финансирования. Об этом сообщила во вторник пресс-служба столичного управления Росреестра.

"В марте обновлен рекорд не только по количеству зарегистрированных в Росреестре договоров на первичном рынке, для оформления которых в банках были открыты эскроу-счета, - 8,6 тыс. договоров долевого участия (ДДУ), но и зафиксирована максимальная за все годы доля таких договоров среди всех оформленных москвичами сделок в новостройках - 67%. Для сравнения - еще в прошлом месяце данный показатель составлял 63%", - приводит пресс-служба слова руководителя управления Росреестра по Москве Игоря Майданова.

В сравнении с мартом прошлого года доля сделок с использованием счетов эскроу на рынке новостроек Москвы увеличилась в 2,7 раза - с 3,2 тыс. таких ДДУ. Всего в первом квартале 2021 года в столице оформлено 19,9 тыс. ДДУ с использованием счетов эскроу, по отношению к аналогичному периоду прошлого года показатель вырос более чем в два с половиной раза (тогда 7,6 тыс. таких ДДУ).

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведется за счет банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию. Согласно нацпроекту "Жилье и городская среда", с 2023 года все ДДУ должны регистрироваться по счетам эскроу.

<https://tass.ru/nedvizhimost/11302953>

ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье

Ведомство, в частности, требует представить сведения о структуре стоимости одного квадратного метра в процентном соотношении

МОСКВА, 4 мая. /ТАСС/. Федеральная антимонопольная служба (ФАС) России обратилась к застройщикам с просьбой представить обоснование причин роста цен на недвижимость за последние несколько лет, следует из письма ФАС, которое есть в распоряжении ТАСС.

"В целях анализа динамики цен на рынке жилищного строительства и апартаментов, причин роста цен вашей организации необходимо в срок до 30 апреля представить обоснование причин роста цен за 1 кв. м объектов жилого и нежилого назначения (отдельно по каждому виду объектов) с 2019 года по настоящее время", - говорится в письме территориального органа ФАС в адрес одного из застройщиков.

Кроме того, требуется представить сведения о структуре стоимости одного квадратного метра в процентном соотношении, а также экономическое и технологическое обоснование установления различных цен по объектам, находящимся на территории одного района, на одном и том же этапе строительства.

Несколько девелоперов подтвердили, что находятся в диалоге с ФАС. "Контролирующий орган запросил ежемесячную статистику по росту цен начиная с 2018 года и экономическое обоснование к ним", - сказал ТАСС заместитель генерального директора девелоперской компании "Унистрой" Искандер Юсупов.

Директор по продажам группы компаний "Инград" Константин Тюленев уточнил ТАСС, что информация запрашивается не по всему портфелю компании, а выборочно - по отдельным районам и классам жилья. По его словам, рассматриваются объекты за достаточно продолжительный период времени - начало 2019 года, начало 2020 года и 2021 год.

Сравниваются также цены за квадратный метр на старте продаж и стоимость на сегодняшний день, запрашивается и другая документация - разрешения на ввод, подтверждение полной реализации проекта и так далее, добавил Тюленев. "Совершенно очевидно, что идет масштабная работа со всеми участниками рынка", - уверен он.

Почему цены выросли

В рыночной экономике и в конкурентных отраслях повышение цен, если оно происходит, - процесс объективный, считает Дмитрий Адушев, вице-президент группы компаний "Гранель", которая также получила запрос от ФАС. "Сложно говорить о сговоре компаний, когда за благосклонность покупателя борются десятки застройщиков", - сказал он ТАСС.

По словам Адушева, рост цен на жилье объясняется подорожанием стройматериалов и импортного оборудования, переходом на систему счетов эскроу, нестабильностью валютного курса, недостаточным объемом предложения, увеличением издержек по оформлению земельных участков, а также удорожанием рабочей силы из-за ее дефицита.

"Таким образом, себестоимость проектов растет, а это напрямую влияет на финансовые модели девелоперов. Им приходится повышать цену квадратного метра, чтобы экономика проектов была минимально оправданной", - сказал вице-президент ГК "Гранель". Он подчеркнул, что чем меньше административных механизмов в отрасли, тем выше конкуренция между компаниями, и как следствие - ниже цены и выше качество строительства, поэтому рынок должен быть максимально свободным, насколько это возможно.

Поручение президента

Ранее президент России Владимир Путин поручил Федеральной антимонопольной службе до 15 мая представить ему доклад о результатах проверки обоснованности роста цен на жилье в каждом регионе. Выступая на совещании 8 апреля, глава государства подчеркнул, что в ряде регионов жилье подорожало на 17-30%.

Как сообщал глава ФАС Максим Шаскольский, территориальные органы Федеральной антимонопольной службы должны предоставить информацию о проверке до 11 мая. Кроме того, ранее ФАС возбудила дело в отношении металлотрейдеров по признакам картельного сговора на рынке металлопроката. По словам главы ведомства, это тоже вносит вклад в рост стоимости строительства.

<https://tass.ru/nedvizhimost/11302753>

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 20 мая 2021

Объем строительства с эскроу-счетами вырос на 7 млн кв. метров за четыре месяца

Москва. 20 мая. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ — За последние четыре месяца объем жилищного строительства с использованием механизма эскроу увеличился на 9 млн кв. метров, сообщила пресс-служба Фонда защиты прав дольщиков.

"Прирост объема строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу составил 7 млн кв. метров по сравнению с началом 2021 года и превысил 57,7 млн кв. метров. Всего в стадии строительства находится 94,7 млн кв. метров жилья, из них 61 % - с применением новой системы эскроу", - говорится в сообщении.

Больше всего жилья по новым правилам строят в Москве и области, Санкт-Петербурге, Краснодарском крае и Свердловской области. Менее 30 тыс. кв. метров жилья по эскроу возводится в Калмыкии, Кабардино-Балкарии и Республике Алтай.

"Согласно данным Фонда, наблюдается снижение количества проблемных объектов относительно начала года в пяти субъектах РФ: в Ярославской, Нижегородской, Ростовской области, в городе Санкт-Петербурге, в Краснодарском крае", - рассказал гендиректор фонда Константин Тимофеев.

При этом в трех регионах (Ленинградской и Ульяновской областях и в Севастополе) число проблемных объектов выросло.

Фонд защиты прав дольщиков был зарегистрирован в форме публично-правовой компании в октябре 2017 года. Застройщики обязаны перечислять в него взносы в размере 1,2% от ДДУ по всем новым объектам. Неуплата взноса является основанием для отказа в государственной регистрации договоров. В случае необходимости средства фонда могут быть направлены на достройку проблемных объектов.

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/127625>

Добринские вести (dobvesti.ru), п. Добринка, 19 мая 2021

На счетах эскроу липчан размещено около 3 млрд рублей Добринские вести

По данным на 1 апреля 2021 года более тысячи липчан - участников долевого строительства - разместили на счетах эскроу около 3 млрд рублей. Новые квартиры, которые финансировались по схеме, исключающей ситуацию "обманутого дольщика", уже получили 160 жителей региона.

Обязательное проектное финансирование было введено в середине 2019 года. Благодаря ему покупка недвижимости в строящихся объектах стала безопасней и проще - на счетах эскроу деньги граждан защищены. Застройщики получают деньги покупателя только после сдачи жилья в эксплуатацию. Строительные компании возводят жилые объекты на собственные средства или обращаются в кредитные организации. Сейчас между застройщиками и банками в регионе заключено 10 кредитных договоров на сумму около 4 млрд рублей.

"Средства граждан на счетах эскроу застрахованы государством на сумму до 10 млн рублей, что также повышает доверие к долевого строительству и способствует развитию механизма проектного финансирования", - подчеркивает руководитель Отделения Липецк Банка России Татьяна Божко.

<https://dobvesti.ru/na-schetah-eskrou-lipchan-razmeshheno-okolo-3-mlrd-rublej.html>

Новая Сибирь (newsib.net), Новосибирск, 19 мая 2021

Новосибирск лидирует в СФО по продаже жилья через эскроу

Сибирское главное управление Банка России сообщило, что в Сибирском федеральном округе за год сумма на счетах эскроу выросла в девять раз и по состоянию на 1 апреля на них хранятся 80 млрд рублей. При этом 20 млрд уже перечислены застройщикам, так как жилье уже сдано в эксплуатацию.

"Всего в Сибири через эскроу продано 39 тыс. квартир, из них 8 тыс. достроены. Больше всего квартир через эскроу продано в Новосибирской области (17,3 тыс.), Алтайском крае (7,5 тыс.) и Красноярском крае (6,2 тыс.)", - уточнили в пресс-службе СГУ Банка России

В Сибири за год снизилась средняя стоимость кредита для застройщиков с 4,61% годовых до 3,05%. Заключено 328 кредитных договоров с застройщиками, это в три раза больше, чем год назад. Лидером по договорам стали Новосибирская область (122 договора) и Красноярский край (97 договоров). Общая сумма открытых банками кредитных линий для строителей - 222 млрд рублей. Напомним, что Новосибирская область в 2019 году стала первым регионом в СФО, в котором были введены в эксплуатацию дома.

<https://newsib.net/novosti/novosibirsk-lidiruet-v-sfo-po-prodazhe-zhilya-cherez-eskrou.html>

Объем средств на эскроу-счетах в Татарстане превысил 40 млрд рублей

В Татарстане объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, на 1 апреля 2021 года составил более 40 млрд рублей. Об этом сообщает пресс-служба Нацбанка РТ.

Всего в Татарстане действовало 11,7 тыс. таких счетов. С начала 2021 года количество счетов эскроу выросло на 23,2%, а объем средств на них - на 22,4%.

При этом со счетов эскроу по завершённым проектам строительства застройщикам уже перечислено или направлено на погашение их кредитов около 13 млрд рублей. Эта сумма с начала года выросла в 1,8 раза, так же, как и количество "раскрытых" счетов эскроу, которых на 1 апреля насчитывалось 4,1 тыс.

Общий лимит действующих кредитных договоров, которые банки заключили с застройщиками, на 1 апреля составлял 82,3 млрд рублей, что на треть больше, чем на начало года.

<https://www.tatar-inform.ru/news/obem-sredstv-na-eskrou-schetax-v-tatarstane-prevysil-40-mlrd-rublei-5823148>

Бизнес предложил кабмину способ снизить цены на новостройки

Авторы: Медведев Григорий, Перевощикова Мария

Бизнес направил вице-премьеру Марату Хуснуллину предложения, которые могут сократить себестоимость квартир в новостройках на 15%. Инициатива "Деловой России" предполагает изменение процедуры подключения домов к инженерным и коммунальным сетям. Письмо за подписью председателя организации Алексея Репика есть у "Известий".

В тексте указано, что для реализации инициативы нужно законодательно установить право девелоперов выносить инженерные сети с участков под строительство своими силами (на основании техусловий, предоставленных ресурсоснабжающими организациями (РСО) и под их контролем).

Из обращения к вице-премьеру также следует, что на уровне Градостроительного кодекса стоит разрешить вносить плату за техприсоединение домов к сетям с учетом этапов стройки. Сегодня девелоперам приходится оплачивать создание сетей при возведении первой очереди.

"Благодаря предложениям сроки строительства и себестоимость квартир уменьшатся в среднем на 15%", - сказал "Известиям" председатель комитета "Деловой России" по строительству Владимир Кошелёв.

По мнению управляющего партнера компании "ВекторСтройФинанс" Андрея Колочинского, сложно спрогнозировать, насколько уменьшится конечная стоимость жилья для потребителей: экономика проектов, себестоимость и маржа существенно отличаются в зависимости от проекта и региона строительства.

По оценке генерального директора VSN Realty Яны Глазуновой, цена может снизиться на 3-5%. За 2020 год средняя стоимость новостроек в России выросла на 19%. В числе причин - ажиотажный спрос на квартиры из-за льготной ипотеки под 6,5% на первичное жильё. Немалую роль сыграл и рост себестоимости стройки, который произошёл в том числе из-за подорожания стройматериалов и дефицита иностранной рабочей силы, а также перехода на проектное финансирование.

<https://iz.ru/1165961/2021-05-19/biznes-predlozhit-kabminu-sposob-snizit-tceny-na-novostroiki>

РБК (perm.rbc.ru), Пермь, 17 мая 2021

Количество счетов эскроу на год в Прикамье выросло в 4,5 раза

На 1 апреля 2021 года количество счетов эскроу, открытых для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, в регионе составило 9,9 тыс. единиц. Объем размещенных на них средств достиг 27,7 млрд руб. За год количество счетов эскроу возросло в 4,5 раза, а объем привлеченных средств - более чем в пять раз. По этому показателю Прикамье вышло на второе место в Приволжском федеральном округе. Об этом сообщает пресс-служба Отделения Пермь Уральского ГУ Банка России.

Количество кредитных договоров, заключенных застройщиками с банками, за год увеличилось с 27 до 72. По данным на начало апреля 2021 года, их сумма достигла 37,7 млрд рублей. За год данный показатель вырос более чем в три раза.

"Новый механизм финансирования строительства является не только гарантией получения своих квартир дольщиками, но и оказывает значительную поддержку отрасли в целом. Так, более 80% площадей жилых объектов в Прикамье возводится с помощью проектного финансирования", - отметил управляющий Отделением Пермь Уральского ГУ Банка России Алексей Моночков,

<https://perm.rbc.ru/perm/freenews/60a1f1f49a7947346d4e51d7>

ИА Москва (mskagency.ru), Москва, 14 мая 2021

Больше 900 млрд руб. разместили на счетах эскроу жители столичного региона в январе-марте

В Московском регионе граждане-участники долевого строительства разместили на счетах эскроу 902,9 млрд руб. в I квартале 2021 года, сообщили в пресс-службе Главного управления Центрального банка РФ по ЦФО.

"В Москве и Московской области граждане стали активнее использовать счета эскроу для покупки строящегося жилья. Объем средств, размещенных гражданами-участниками долевого строительства на счетах эскроу, за I квартал 2021 года увеличился на 43,6% и на 1 апреля 2021 года составил 902,9 млрд руб. Количество счетов эскроу, открываемых покупателями строящегося жилья, в банках увеличилось за январь-март текущего года на 39,7%, до 122,4 тыс. руб.", - говорится в сообщении.

Кроме того, столичный регион занимает лидирующие позиции по количеству действующих кредитных договоров между банками и застройщиками. Так, на 1 апреля 2021 года в Москве заключено 369 договоров, в Московской области - 211 договоров, а общий лимит по этим договорам за январь-март 2021 года вырос на 23,8%, до 1,9 трлн руб.

Отмечается, что новая схема долевого жилищного строительства, работающая с 1 июля 2019 года, защищает интересы граждан: купить квартиры в строящихся домах можно только через счет эскроу. Так, покупатель открывает счет эскроу в банке, выбранном девелопером, и, пока дом не сдан, деньги на счетах эскроу принадлежат покупателям, а стройка может вестись на банковские кредиты.

<https://www.mskagency.ru/materials/3112997>

Средняя ставка для застройщиков по проектному финансированию снизилась до 3% — ЦБ РФ

Москва. 13 мая. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ — Средняя ставка по банковским кредитам для застройщиков жилья в России находится на уровне 3%, говорится в ежеквартальном обзоре ЦБ РФ по проектному финансированию жилищного строительства.

"Средняя процентная ставка по договорам, действующим на 31 марта 2021 года, составляла 3%, снизившись в I кв. 2021 г. на 0,15 п.п. Для сравнения: средняя ставка в корпоративном кредитовании составила 7,2%", — говорится в отчете.

Как отмечается, более чем по трети портфеля (при значительных накоплениях на счетах эскроу) ставка составляет менее 1%, а еще по трети договоров не превышает 4%.

"Высокий уровень покрытия средствами на счетах эскроу позволяет банкам кредитовать застройщиков по низким ставкам", — подчеркнули в ЦБ.

С 1 июля 2019 года застройщики жилья в России обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, их кредитуют банки. При этом определены критерии проектов, которые могут быть достроены после 1 июля без перехода на новую схему финансирования.

Согласно прогнозам Банка России, основная часть строящихся по старым правилам проектов будет завершена к концу 2025 года. Оставшиеся объекты общей площадью менее 1 млн кв.м, как ожидается, будут сданы к концу 2032 года.

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/127453/>

Выгода от покупки новостроек на этапе котлована упала на 5 п.п.

Автор: Перевощикова Мария

В Москве за пять лет ценовая разница между новостройками массового сегмента на начальном этапе строительства и готовыми домами сократилась, сообщили "Известиям" аналитики "Метриум". Сейчас квартиры в готовых домах дороже, чем в проектах на этапе котлована, на 9%, в 2016 году показатель был равен 14%.

При этом в 2017 году этот показатель составил 6%, в 2018 году - 9%, а в 2019 году стал отрицательным, то есть в среднем готовые новостройки были дешевле строящихся на 1%, сообщили аналитики.

В I квартале 2020 года разница была незначительной (1%), а во II квартале она резко выросла - цены на новостройки на котловане упали (со 173 до 149 тыс. рублей за 1 кв. м), из-за чего готовые новостройки оказались на 18% дороже, рассказали в компании. Затем новостройки на стадии котлована начали быстро дорожать, и готовое жилье оказалось дороже квартир в корпусах нулевого цикла в I квартале 2021-го только на 9%.

Большое значение в процессе уменьшения разницы в цене сыграл переход на проектное финансирование - у застройщиков снизилась мотивация демпинговать цены на старте продаж в новом проекте для привлечения дольщиков, ведь деньги на стройку теперь дает банк, отметила управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая.

В сегменте новостроек бизнес-класса наибольшая разница в цене готовых новостроек и проектов на котловане отмечалась в 2016 году - в среднем показатель составил 26%. В I квартале 2021 года наметилась обратная зависимость средневзвешенной цены от степени готовности: корпуса с разрешением на ввод оказались дешевле котлована на 13%.

Качественный уровень новостроек бизнес-класса быстро растет. За прошедшие пять лет проекты жилья этого класса стали более сложными, технологичными, энергоэффективными. Застройщики таким образом повышают конкурентоспособность, сказал коммерческий директор "Кортрос-Москва" Дмитрий Железнов.

Это влияет на себестоимость строительства и конечную цену продажи - проект, который еще только предстоит возвести, может быть более интересным, чем готовый комплекс, построенный (или разработанный) 5 - 7 лет назад. Это обуславливает более высокую цену новостроек на котловане, пояснил он.

<https://iz.ru/1169891/2021-05-27/vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovana-upala-na-5-pp>

За четыре месяца текущего года Удмуртия выполнила план по вводу жилья на 31%

Напомним, что всего в текущем году, в соответствии с планами президентского нацпроекта "Жилье и городская среда", республике предстоит построить и сдать в эксплуатацию 839 тыс.кв.м. жилья. За четыре месяца 2021 года введено в эксплуатацию 265 тыс.кв.м жилья, что на 20% больше, чем за аналогичный период 2020 года.

По оценке министра строительства Удмуртии Дмитрия Сурнина, это хороший показатель, если учесть, что ежегодно основной объем ввода жилых квадратных метров приходится на последний квартал года.

"В этом году идем с опережением, - прокомментировал министр. - При этом спрос на жилье остается высоким. Во многом он поддерживается за счет льготных ипотечных продуктов. Так, за 4 месяца в Удмуртии ипотеку получили 6 тыс.человек на сумму около 12 млрд руб. Сумма по сравнению к тому же периоду прошлого года выросла на 67%. При этом средняя ипотечная ставка по отношению к маю 2020 года снизилась почти на 2 процентных пункта и составила 6,8% годовых".

Что касается распределения сданных квадратных метров среди многоэтажного и индивидуального жилья, перевес пока в сторону второго. 51% от введенного жилья - это частное строительство. 49% от ввода - многоквартирные дома.

Сегодня в республике строится 106 многоквартирных домов общей площадью более 1,6 млн кв.м. Из них 100 домов возводятся с применением нового механизма эскроу-счетов и лишь 2 МКД достраиваются по "старой" схеме. Строительство еще 4-х домов ведется без привлечения средств дольщиков.

http://www.udmurt.ru/about/info/news/?ELEMENT_ID=328333

Глава Фонда дольщиков: сделаем все, чтобы как можно быстрее решить проблему долгостроев

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства намерен решить проблемы всех обманутых дольщиков в России до конца 2023 года. Причем по большей части долгостроев, которые сейчас есть в работе фонда, решения будут приняты уже в этом году. О том, за счет чего удастся ускорить восстановление прав дольщиков, какое дополнительное финансирование для этого потребуется, а также как фонд переориентирует свою работу после 2023 года, подводя итоги своего первого года работы на этом посту, в интервью ТАСС рассказал гендиректор Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Константин Тимофеев.

- Константин Петрович, мы с вами встречаемся, когда прошел почти год с тех пор, как вы были назначены на должность гендиректора Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства. Должность сложная, если не сказать расстрельная, так как проблема обманутых дольщиков - одна из наиболее социально напряженных в России. Каких результатов вы успели достичь за это время?

- Наша главная задача - защитить всех граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков. Сегодня насчитывается 158 тыс. обманутых дольщиков по всей России. С 2018 года (когда фонд начал свою работу - прим. ТАСС) защищены уже 78 тыс. граждан.

Надо понимать, что за проблему пострадавших граждан отвечает субъект. Губернатор решает, может ли регион сам достроить брошенный объект долевого строительства - тогда мероприятия по объекту реализуются в рамках дорожной карты субъекта. Или глава региона обращается с ходатайством в Фонд дольщиков, и тогда мы подключаем федеральные механизмы: через процедуру банкротства застройщика выделяем средства из федерального бюджета при региональном софинансировании. А дальше либо достраиваем дом и передаем людям ключи, либо выплачиваем компенсации дольщикам. Сейчас за субъектами остается примерно половина всех проблемных объектов, при этом мы готовы все дома взять на себя при наличии подтвержденного софинансирования от субъекта.

- Почему регионы не передают фонду долгострой?

- Там, где власти региона могут самостоятельно возобновить остановленную стройку, они оставляют такие объекты себе. Например, там есть непроданные квартиры либо объекты привлекательны с инвестиционной точки зрения. Или власти регионов ищут инвестора для достройки, которому готовы предоставить какие-либо преференции. При этом мы можем сами стать таким инвестором. Тем более что компетенции нашей команды позволяют быстро решать финансовые и юридические проблемы, неизбежно возникающие в ситуации, когда старый застройщик прекратил деятельность.

Цель - 2023 год

- Полностью ли сейчас фонд обеспечен финансированием? Сколько средств еще не хватает?

- Буквально в начале пандемии, прошлой весной, благодаря решению президента правительство выделило нам дополнительно 30 млрд рублей на завершение строительства объектов. В этом году нам выделено 27 млрд рублей, на 2022 год - 1 млрд, на 2023 - 26 млрд. Мы провели расчеты: дополнительно нам нужно не более 60 млрд рублей из федерального бюджета, чтобы защитить всех обманутых дольщиков. Кроме того, мы учитываем софинансирование из региональных бюджетов. Также в достраиваемых объектах у нас остаются непроданные квартиры, которые мы продадим, получим деньги и направим их также на защиту пострадавших дольщиков. Вместе с этим у нас продолжают поступления в компенсационный фонд от застройщиков, которые ведут строительство по старой схеме финансирования без счетов эскроу, - 1,2% от цены каждого договора долевого участия.

- Уже есть четкое понимание, что необходимые деньги - 60 млрд рублей - поступят? Не окажется ли так, что у бюджета не хватит на это средств?

- Сейчас нам не нужны эти средства, потому что на этот год и следующий мы деньгами полностью обеспечены. Если средства начнут поступать в 2022 году, этого будет более чем достаточно.

- Какой сейчас размер компенсационного фонда?

- У нас остались неизрасходованными около 49 млрд рублей. В этом году мы планируем, что в компенсационный фонд поступит около 10 млрд рублей, в следующем году - 3-4 млрд рублей. Начиная с 2023 года средства поступать перестанут, потому что к этому времени все застройщики перейдут на счета эскроу.

- Новая схема финансирования жилищного строительства с применением банковских счетов эскроу как раз призвана не допустить появления новых обманутых дольщиков. Если к 2023 году строительная отрасль полностью перейдет на проектное финансирование, когда в таком случае будут восстановлены права последнего обманутого дольщика в России?

- Сейчас порядка 61% многоквартирных домов в России строится по счетам эскроу, и эта доля будет увеличиваться. Мы надеемся, что до конца 2023 года основная масса застройщиков будет использовать проектное финансирование. И только тогда мы сможем сказать, что новых граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, появляться больше не будет. А пока около 40% объектов строится по старым схемам, обманутые дольщики будут появляться. Только за первый квартал 2021 года мы зафиксировали прирост порядка 7 тыс. новых пострадавших граждан. С одной стороны, на это повлиял длительный мораторий на включение домов в реестр проблемных объектов, который ввели в апреле 2020 года для поддержки девелоперов во время пандемии коронавируса, а с другой - мораторий на проверки застройщиков. По итогам сдачи деклараций за первый квартал мы такое количество проблемных объектов обнаружили. Такой динамики, мы надеемся, в дальнейшем уже не будет, и к концу следующего года прирост вообще прекратится. Наши планы - принять все необходимые решения и до конца 2023 года защитить всех пострадавших граждан.

- Успеете?

- Со своей стороны сделаем все возможное. Сейчас на рассмотрении фонда 724 объекта, это около 45 тыс. граждан. Мы знаем каждый адрес и проблематику по нему, но мы можем принимать решения только по тем объектам, где застройщики находятся в процедуре банкротства и по которым обеспечено региональное софинансирование. По 150 домам в отношении застройщиков конкурсное производство еще не введено. К сожалению, эта процедура небыстрая - иногда занимает от трех месяцев до одного года. Далее назначается арбитражный управляющий. Еще три месяца у него уходит на сбор документов - реестров требований участников долевого строительства, документов на дом, земельный участок. Затем документы передаются нам, и только тогда мы можем заниматься этим объектом.

Как АСВ, только в строительстве

- Что вы делаете, чтобы сократить сроки всех этих процессуальных этапов?

- От момента обращения главы субъекта к нам за помощью до момента принятия решения наблюдательным советом фонда в среднем уходит один год. Благодаря личному участию вице-преьера России Марата Хуснуллина, который возглавляет наблюдательный совет, мы можем рассматривать все объекты оперативно. Можем вынести хоть один адрес, как это было с жилым комплексом "Малая Истра" в Московской области, если по нему есть социальная напряженность и требуется незамедлительное решение. И повестка, и протоколы оперативно подписываются. Поэтому если бы у фонда были все полномочия, было бы намного проще.

- Каких полномочий вам сейчас не хватает?

- В России есть положительные примеры из банковской сферы. Когда банк становится проблемным, приходит Агентство по страхованию вкладов, чтобы в первую очередь защитить вклады людей. У агентства есть полномочия по выполнению функций конкурсного управляющего в процедурах банкротства, полномочия по формированию реестра требований вкладчиков и по выплатам.

По аналогии с этим мы бы хотели получить полномочия по самостоятельному формированию реестра требований дольщиков, а также хотели бы самостоятельно делать квартирографию по объектам - разбираться, кому какая квартира принадлежит, какая площадь помещений, есть ли отделка, соответствует ли проектная документация договору долевого участия. Арбитражные

управляющие такие документы обязаны предоставлять в течение трех месяцев, но, к сожалению, многие из них затягивают сроки. Поэтому мы бы хотели взять эту работу на себя, чтобы ускорить процесс.

Кроме того, мы хотели бы получить полномочия по проведению оценки всего имущества застройщика-банкрота по аналогии с Агентством по страхованию вкладов. Сегодня мы сталкиваемся с тем, что арбитражные управляющие могут оценить объект недвижимости как в 1 рубль, так и в 1 млрд рублей. Это не всегда корректно. Если арбитражный управляющий оценил объект слишком дорого - мы сталкиваемся с такими объектами, например, в Московской, Ленинградской областях, - это указывает на то, что он действует в своих интересах или интересах кредиторов, например, банков. Либо это могут быть фиктивные банкротства, когда сами же собственники пытаются через подставных лиц себя обанкротить, чтобы потом получить деньги из федерального бюджета. А это уже уголовное дело. Когда мы видим такие оценки, мы обращаемся в прокуратуру и следственные органы. Если бы у нас были полномочия проводить оценку, мы бы сами заказывали лицензированного оценщика и могли бы быть уверены в правильности проведенной им оценки. Если объект стоит дороже, чем требования пострадавших граждан, тогда проще конкурсному управляющему этот объект продать и вернуть деньги дольщикам. Если он стоит дешевле, то тогда нужно применять механизмы Фонда дольщиков.

Есть еще одна проблема, с которой мы сталкиваемся, когда принимаем решение о выплате дольщикам возмещения за долгострой. После расчетов с гражданами нам нужно как можно быстрее освоить земельный участок: продать его или достроить на нем дом, чтобы вернуть деньги в бюджет. А чтобы это сделать, нам нужно от арбитражного управляющего этот участок быстрее забрать. Так вот арбитражные управляющие начинают препятствовать этому, пересматривать оценки, очень долго не подписывают акты. Мы хотим, чтобы после проведения всех выплат дольщикам этот участок автоматически переходил фонду, и мы уже оперативно смогли его либо продать, либо на нем построить дом, вернуть деньги бюджету и тем самым иметь средства на защиту других пострадавших граждан.

- Когда поправки о дополнительных полномочиях фонда будут приняты?

- Надеемся, что в весеннюю сессию депутаты их примут. Весенняя сессия будет завершающей для нынешнего созыва Госдумы, поэтому депутаты сами заинтересованы в том, чтобы успеть принять поправки в весенней сессии и помочь пострадавшим гражданам. 12 мая законопроект уже был одобрен в первом чтении.

- Насколько в таком случае сократится срок процедур по проблемным объектам?

- Благодаря этим изменениям в законодательстве мы выиграем как минимум три месяца. Кроме того, в этом законопроекте содержится поправка, согласно которой мы сможем исключать из реестра проблемных объектов долгострой, по которым уже приняты решения о достройке или выплате компенсаций, а также объекты, где нет пострадавших граждан. Тем самым мы разрешим застройщику, если он хочет, достраивать объект, но только с использованием счетов эскроу. Сейчас, если дом находится в реестре проблемных объектов, продажи квартир в нем заблокированы Росреестром.

- Останется ли институт арбитражных управляющих в банкротстве застройщиков, если часть их функций возьмет на себя Фонд дольщиков?

- Мы не ставим цель упразднить институт арбитражных управляющих, так как у нас нет задачи защитить кредиторов. Наша задача - восстановление прав дольщиков. Защитить граждан мы можем, только забрав этот объект. Получается, что наша миссия будет выполнена, когда объект перейдет в фонд. А далее арбитражные управляющие пусть с кредиторами сами разбираются столько времени, сколько им на это потребуется.

Госуслуги для дольщиков

- Планирует ли фонд оптимизировать свою работу с помощью информационных технологий?

- У нас есть задача создать личные кабинеты арбитражных управляющих, регионов и дольщиков в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). Личные кабинеты арбитражных управляющих позволят автоматизировать работу и сократить сроки подготовки и передачи документов в Фонд дольщиков. Арбитражные управляющие будут в автоматическом режиме отправлять нам реестры требований участников строительства, квартирографию, оценку объекта недвижимости.

Власти регионов в своем личном кабинете будут размещать дорожные карты по проблемным объектам. Таким образом, мы будем понимать, нет ли срыва сроков, все ли обязательства выполнил регион. Дополнительно для субъектов будет возможность подать нам обращение о защите прав граждан. Это ускорит процесс, так как заявления будут подаваться автоматически и можно будет просмотреть их статус. Информация по дорожным картам будет размещена в Единой информационной системе жилищного строительства в открытом доступе, то есть любой гражданин сможет увидеть, когда его объект будет защищен силами субъекта либо когда он будет передан фонду, когда пройдет наблюдательный совет, когда будет выплата, когда будет завершено строительство. Дольщик должен видеть весь процесс.

Личный кабинет самого гражданина позволит нам понять, сколько все-таки сегодня пострадавших дольщиков. Мы называли 158 тыс. человек, но это тот реестр, который ведут сами регионы, мы от них получаем эту информацию. Сами дольщики смогут заявить о себе, самостоятельно зарегистрировавшись в ЕИСЖС. Кроме того, граждане должны будут загрузить на сайт платежные документы, акты приема-передачи, договоры. Мы будем проверять документы и таким образом понимать, действительно ли человек является обманутым дольщиком. Дело в том, что иногда возникают спорные моменты, когда человек требует компенсацию из федерального бюджета, а сам даже не заплатил за квартиру. В этом случае в отношении таких граждан надо обращаться в следственные органы. А иногда возникают ситуации, когда граждане внесли не всю сумму за квартиру, а, например, 80% от стоимости. Эти данные тоже должны быть внесены в реестр.

Кроме того, мы бы хотели через эти личные кабинеты выплачивать компенсации дольщикам - это было бы гораздо быстрее. Причем некоторые граждане оплачивали квартиру с использованием материнского капитала. Мы бы хотели с помощью ЕИСЖС наладить с Пенсионным фондом вопрос учета материнского капитала, использованного при покупке строящейся квартиры, чтобы после выплат компенсаций за недостроенное жилье материнский капитал был защищен и возвращен в Пенсионный фонд, и гражданин в последующем мог воспользоваться им еще раз. Таким образом, платформа будет работать по типу сайта госуслуг.

- Когда заработают личные кабинеты?

- Оператором Единой информационной системы жилищного строительства выступает ДОМ.РФ. Мы ему предоставили необходимые требования и технические задания. ДОМ.РФ обещает нам в ближайшее время усовершенствовать данную систему. Мы надеемся, что в июле появится личный кабинет арбитражного управляющего и в скором времени после этого - кабинеты регионов и пострадавших граждан.

- Вы начали с того, что регионы недостаточно активно выполняют свои обязательства по решению проблем обманутых дольщиков. Что можно с этим сделать?

- Во-первых, регионам необходимо провести ревизию всех проблемных объектов, включая потенциально проблемные, которые находятся в зоне высокого риска. Кроме того, в некоторых регионах, к сожалению, с начала реформы по переходу на счета эскроу перестали контролировать застройщиков, работающих по старым схемам. Нужно усилить работу в этом направлении, потому что эти объекты в зоне риска сейчас. Еще одна проблема - не выделяется региональное софинансирование на защиту прав граждан. И главная причина - недостаточное участие глав регионов в самом решении проблемы. Например, субъект определил срок защиты прав граждан 2023 годом, а мы не видим промежуточный план по этим объектам. Когда так происходит, велика вероятность, что они в конце 2023 года напишут 2024 год, 2025-й, а там уже и перевыборы. Поэтому в вопросе восстановления прав граждан самое главное, что должно быть у губернатора, - это сопереживание. Важно понимать, что мы защищаем людей, которые платят ипотеку, кредиты, арендуют жилье, сталкиваются с личными проблемами из-за этого. Я не говорю про инвесторов, я говорю о действительно пострадавших гражданах. По тем субъектам, где главы регионов лично занимаются проблемой обманутых дольщиков, она решается оперативно. У нас есть регионы, где проблема будет решена оперативно - не до конца 2023 года, а уже в 2021 году.

- Это какие регионы?

- Например, Татарстан, Приморский край, Калужская, Тульская и Костромская области. Но есть и отстающие регионы. В рамках тех поправок, о которых я говорил, мы также получим дополнительные полномочия по мониторингу дорожных карт регионов, мы будем обращать внимание субъектов на то, где они не справляются.

Объединение ради развития

- Важное событие, которое ждет Фонд защиты прав дольщиков, - объединение с Фондом содействия реформированию ЖКХ в рамках реформы институтов развития, которую объявил премьер Михаил Мишустин. Как вы оцениваете эффект от предстоящего объединения фондов?

- Мы благодарны председателю правительства за принятое решение, потому что это будет для нас большим подспорьем. У нас есть огромное количество земельных участков, которые мы получаем от застройщиков-банкротов. Более того, есть территории, прилегающие к проблемному объекту, которые также могут быть переданы фонду по разным программам. Это большой земельный банк, на котором, по нашим подсчетам, можно построить как минимум 8 млн кв. м жилья. И у нас уже есть такие полномочия, есть технический заказчик, службы, которые могут это сделать. То есть мы сами сможем строить жилье. От Фонда ЖКХ мы получим граждан, которых нужно расселить из аварийного жилья и обеспечить комфортными квартирами. Таким образом, наш потенциал мы можем использовать для различных социальных проектов. Причем объединение фондов никак не скажется на сроках по восстановлению прав пострадавших граждан, потому что у нас уже есть утвержденные графики. Нам не придется получать новые разрешения на строительство, перерегистрировать участки. В законопроекте о создании новой объединенной структуры мы подумали, как этого избежать.

- В 2022 году можно будет уже ожидать слияния фондов?

- Мы надеемся, что да. В ноябре мы должны разработать проект нормативных документов, до конца года должен быть принят закон.

- Объединенная компания получит название Фонд развития территорий. Может быть, вы уже присматриваете для себя какие-либо проекты для применения механизма комплексного развития территорий (КРТ), в том числе для расселения аварийного и ветхого жилья?

- У нас есть большие территории, которые нам достались от проблемных застройщиков, прежде всего в Нижнем Новгороде и Подмосковье. Их можно использовать как пилотные проекты. В принципе нам ничего не мешает заниматься комплексным развитием территорий и без объединения фондов. Мы уже начинаем эту работу. Закон о КРТ уже есть. Те главы субъектов, которые заинтересованы в этом, нам помогают. Более того, сейчас правительство создает механизм инфраструктурных облигаций, которые субъекты при желании могут использовать для привлечения финансирования, в том числе и для КРТ.

- Комплексное развитие территорий предполагает строительство не только жилья, но и создание инфраструктуры. Вы тоже будете этим заниматься?

- У нас уже есть такой опыт, мы ведь уже этим занимаемся - при достройке домов застройщика-банкрота Urban Group в Подмосковье или ЖК "Новинки Smart City" в Нижнем Новгороде. В жилых комплексах "Лайково" и "Лесобережный", доставшихся нам от Urban Group, мы строим сети, школу, детский сад и парковку. Разве это не комплексное развитие территорий? Мы уже умеем это делать.

- Недавно сообщалось о запуске проекта по строительству социального жилья в Саратове на месте долгостроев. Планируется ли запускать аналогичные проекты в других регионах?

- Действительно, в апреле мы подписали соглашение с Саратовской областью о том, что на земельных участках, которые мы получили после выплат гражданам денежных средств, мы будем совместно с субъектом строить жилье и часть квартир передавать администрации для решения проблем социально незащищенных людей. Свободные квартиры будут продаваться на рынке, и вырученные деньги мы будем также направлять на защиту пострадавших граждан. В работе фонда находятся 33 земельных участка в Саратовской области, скоро сделаем графики и надеемся, что уже в следующем году начнем строительство по этим адресам. У нас есть такие проекты еще и с

Иркутской областью. Мы смотрели несколько домов, по которым наблюдательным советом было принято решение о завершении строительства, и губернатор просил рассмотреть возможность предоставления помещений для незащищенных категорий людей. Губернатор лично уделяет этому внимание. Мы готовы запустить аналогичные проекты и в других регионах, если власти выскажут свое желание.

Приоритет на строительство

- Если к концу 2023 года в России будут восстановлены права всех граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, то что будет с Фондом дольщиков? Мы понимаем, что к этому времени он уже будет частью Фонда развития территорий. Но как будет использоваться накопленный за все это время опыт?

- Мы уже в следующем году начнем чуть-чуть менять приоритет нашей работы, потому что основные проблемы граждан будут решены, и мы наш ресурс направим на развитие территорий, на завершение строительства и строительство на других земельных участках. Поверьте, построить 8 млн кв. м жилья, причем не в отдельном районе, а по всей стране, - это огромная задача. Поэтому это только начало нашей работы. Более того, вы же знаете, что по сданным домам есть гарантийные обязательства, которые несет застройщик и которые делятся от трех до пяти лет.

- Получается, это перспектива скольких лет?

- Это бесконечная перспектива. До 2030 года, согласно национальным целям, в России нужно построить 1 млрд кв. м жилья, в том числе с нашей помощью.

- Но когда-то же будут завершены все долгостройи.

- Тогда у нас будут появляться дополнительные земельные территории, так что будем заниматься комплексным развитием территорий, новыми земельными участками.

- С помощью вовлечения в оборот неиспользуемых земель?

- Конечно. Спикер Госдумы Вячеслав Володин содействовал принятию в декабре прошлого года закона, который дает право нашему фонду брать земельные участки для развития жилищного строительства. То есть у нас есть полная поддержка руководителя Государственной думы, вице-премьера, президента. Активную роль в нашей работе сейчас играет Министерство строительства и ЖКХ России, в том числе по развитию Единой информационной системы жилищного строительства.

- В таком случае Фонд развития территорий действительно будет оправдывать свое название.

- Не будет оправдывать, а мы уже оправдываем его. Мы готовы взяться за любую задачу, которую перед нами поставит правительство.

- Тогда какие планы вы перед собой ставите на ближайшее будущее?

- Как я уже сказал, в этом году нам нужно рассмотреть 724 объекта. План на следующий год - решение проблем новых обманутых дольщиков и новых проблемных объектов, которые к нам поступят, в том числе от субъектов, не справившихся со своими обязательствами. И далее только дострой - завершение всех проблемных объектов. Вот основные задачи. Так что те люди, которые долго ждут решения по своим квартирам, могут быть уверены, что уже в этом году или по крайней мере до середины следующего года решения будут приняты. Так что, по вашим словам, должность расстрельная, а мне нравится эта работа, потому что мы помогаем людям, решаем их проблемы.

Беседовала Анастасия Солдатова

<https://tass.ru/interviews/11452307>

В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья

МОСКВА, 24 мая - РИА Недвижимость. В России с 2019 года в России по схеме эскроу построено и введено в эксплуатацию 1,5 тысячи многоквартирных домов на 180 тысяч квартир общей жилой площадью 8,9 миллиона квадратных метров, сообщил РИА Недвижимость гендиректор компании "Дом.РФ" Виталий Мутко.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с июля 2019 года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты.

"С момента перехода на новые правила финансирования жилищного строительства прошло меньше двух лет, а уже около 180 тысяч российских семей получили современное, качественное жилье в домах, построенных по схеме эскроу. Такие многоэтажки есть уже более чем в 70 регионах, что свидетельствует о высокой доступности и удобстве нового механизма", - отметил Мутко.

Больше всего квартир по эскроу построено в Московской области (15,3 тысячи квартир в 54 домах). Далее следуют Республика Татарстан (8,6 тысячи квартир в 68 домах), Краснодарский край (8,3 тысячи в 83 домах), Челябинская (8 тысяч в 82 домах) и Воронежская (7,9 тысячи в 48 домах) области, добавил он.

По словам Мутко, опросы свидетельствуют, что большинство граждан считают схему эскроу самой надежной при покупке жилья в новостройках - так ответили более 50% участников опроса, проведенного "Дом.РФ" и ВЦИОМ в прошлом году. Почти 80% респондентов заявили, что благодаря реформе риски покупателя жилья на стадии строительства снизились.

Помимо уже введенных в эксплуатацию домов, построенных с использованием механизма эскроу, в настоящий момент по этой схеме в рамках закона № 214-ФЗ строятся еще 5,5 тысячи многоквартирных домов на 1,2 миллиона квартир общей площадью 57,8 миллиона квадратных метров, рассказал Мутко.

Он отметил, что новые правила привлечения средств граждан повысили и финансовую устойчивость застройщиков - теперь они строят дома не на средства граждан, а на средства банковских кредитов. В результате девелоперы больше не зависят от колебаний продаж на рынке. По данным аналитического центра "Дом.РФ", с момента начала реформы ни один многоквартирный дом, строящийся по новым правилам, не стал проблемным.

<https://realty.ria.ru/20210524/escrow-1733596889.html>

Банк ДОМ.РФ профинансирует первый низкомаржинальный проект во Владимире

Москва. 21 мая. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Банк ДОМ.РФ профинансирует низкомаржинальный проект жилого комплекса "Наследие" во Владимире девелопера "Ренова" на 499 млн рублей, сообщили в пятницу в пресс-службе банка.

"Средства проектного финансирования застройщик направит на строительство одного дома высотой 12 этажей на 109 квартир. Жилой комплекс строится в центре Владимира", - говорится в сообщении.

Дом планируется сдать в эксплуатацию в конце 2023 года. Его строительство профинансируют по программе поддержки низкомаржинальных проектов.

"Программа поддержки низкомаржинальных проектов открывает новые возможности перед застройщиками Владимирской области, улучшает экономику проектов, позволяет девелоперам динамично развиваться во всех регионах страны", - отметила вице-президент банка ДОМ.РФ Анна Авдокушина.

По данным ДОМ.РФ, более 25% жилья (223 тыс. кв. м) во Владимирской области строится с использованием проектного финансирования, всего в регионе возводится 886 тыс. кв. м жилья.

В октябре 2020 года президент РФ Владимир Путин поручил правительству до 1 июля 2021 года принять меры поддержки для низкомаржинальных проектов строительства жилья, предусмотрев субсидирование процентной ставки по кредитам застройщиков.

Ранее в Минстрое сообщали, что определены первые низкомаржинальные проекты жилищного строительства в регионах РФ для получения госсубсидий. Ими стали жилые комплексы "Наследие" во Владимире и "Локомотив" в Энгельсе. Для работы с низкомаржинальными проектами аккредитованы двенадцать российских банков.

С 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, застройщиков кредитуют банки.

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/127648/>

Сергей Аксенов: В 2020 году 112 семей улучшили свои жилищные условия путем участия в мероприятиях по строительству стандартного жилья

Реализация госпрограммы позволила за год улучшить жилищные условия 88 семей, относящихся к льготным категориям

В прошлом году 112 семей улучшили свои жилищные условия путем участия в мероприятиях по строительству стандартного жилья. Об этом Глава Республики Крым Сергей Аксенов сообщил, озвучивая отчет о результатах деятельности Совета министров РК в 2020 году в Государственном Совете Республики Крым.

В ходе доклада Сергей Аксенов рассказал о развитии строительной отрасли в Крыму. Так, по итогам года объемы строительства сократились на 10%, что связано с завершением работ на ряде крупных проектов.

"Введено в эксплуатацию более 770 тысяч квадратных метров жилья, в том числе более 195 тысяч квадратных метров многоквартирного жилья. Отмечу, что в 2020 году количество нарушений со стороны застройщиков значительно уменьшилось. Во многом это результат перехода на новый порядок, который предусматривает размещение средств на эскроу счетах, открытых в уполномоченных банках", - сказал Глава республики.

Также Сергей Аксенов отметил, что продолжается работа по восстановлению прав обманутых дольщиков. "Хочу поблагодарить Государственный Совет за законодательное обеспечение этой работы. По итогам прошедшего года компенсационные выплаты на общую сумму свыше 46,5 миллионов рублей получили 33 человека", - уточнил Глава Крыма.

По мнению Сергея Аксенова, важным направлением работы является обеспечение жильем льготных категорий граждан в рамках соответствующих государственных программ.

"Так, в прошлом году 112 семей улучшили свои жилищные условия путем участия в мероприятиях по строительству стандартного жилья. Благодаря реализации госпрограммы "Развитие жилищного строительства на территории Республики Крым", введен в эксплуатацию 108-квартирный жилой дом в Симферополе. На сегодняшний день в список граждан, желающих приобрести стандартное жилье и имеющих на это право, включено более тысячи человек, - дополнил Глава республики. - Напомню, что право на приобретение стандартного жилья имеют 20 категорий граждан. Это в том числе медицинские работники, педагоги, работники культуры и спорта, многодетные и молодые семьи, а также инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов".

В завершение Сергей Аксенов сообщил, что реализация государственной программы "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" позволила за год улучшить жилищные условия 88 семей, относящихся к льготным категориям.

<https://glava.rk.gov.ru/ru/article/show/4515>

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ТВ-СЮЖЕТОВ

ГТРК Барнаул, Барнаул, 26 мая 2021

Следственный комитет в Алтайском крае инициировал изменение правил долевого строительства

Региональное ведомство предлагает ввести дополнительную ответственность для недобросовестных застройщиков.

Кроме того, следователи читают, что дольщикам должны выплачивать неустойку, если строительство не доведено до конца. При проектном финансировании строительства жилых домов, деньги дольщиков поступают не напрямую застройщику как раньше, а хранятся на эскроу-счете в банке до сдачи объекта. Если строители не выполняют обязательства, то средства возвращают гражданам в полном объеме. В Алтайском крае правоохранительные органы выявили недостатки этой схемы и предлагают законодателям устранить их.

В ходе проведения процессуальной проверки по обращению инициативной группы дольщиков АО "Барнаулкапстрой", установлено, что в случае расторжения договоров долевого участия по вине застройщика (в связи с не передачей квартиры в установленный срок либо в случае банкротства), возвращение денежных средств с эскроу-счетов не защитит большинство покупателей от возможных финансовых потерь. Денежные средства дольщиков новостройки сохранятся в любом случае, однако, с учетом увеличения рыночной стоимости жилья, разница денежных средств, возвращенных с эскроу-счетов и стоимостью квартир на момент расторжения договора долевого участия, будет существенной.

Людмила Рязанцева, помощник руководителя СК СКР по Алтайскому краю

В Следственном комитете предложили не только возвращать людям деньги с эскроу-счетов, но и выплачивать неустойку с учетом изменений цен на недвижимость. Еще одна инициатива - ввести личную административную ответственность для руководителей компаний, которые не справились с обязательствами по строительству. Кроме того, в Следкоме указали на необходимость создания черных списков недобросовестных строительных компаний, чтобы ограничить их доступ к аукционам. Предложения приняли в разработку в АКЗС. Законодательную инициативу планируется внести в Государственную думу.

<https://vesti22.tv/news/sledstvennyy-komitet-v-altayskom-krae-initsiiroval-izmenenie-pravil-dolevogo-stroitelstva/>

В Северной Осетии растет спрос на ипотеку

В I квартале 2021 года в Северной Осетии банки предоставили населению кредитов на общую сумму 11,9 млрд рублей, что почти на 24% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Положительная динамика объемов розничного кредитования обусловлена преимущественно ростом спроса на ипотеку.

На приобретение жилья за первые три месяца года заемщикам предоставлено более тысячи кредитов, их сумма составила 2,8 млрд рублей, на 67% превысив объем ипотечных кредитов, выданных банками в I квартале 2020 года.

"В республике, как и в целом по стране, наблюдается тенденция снижения процентных ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, чему в том числе способствовало действие государственной программы льготной ипотеки со ставкой до 6,5% и проведение Банком России в 2020 году мягкой денежно-кредитной политики. Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в Республике Северная Осетия - Алания с 1 апреля 2020 года за год снизилась на 2 процентных пункта и на 1 апреля текущего года составила 7%. Это ниже, чем по России и СКФО", - отметила управляющий Отделением - Национальным банком по РСО-А Ирина Дзиова.

Население республики стало активнее использовать проектное финансирование для покупки жилья в строящихся домах. Объем средств на счетах эскроу физических лиц - участников долевого строительства за год увеличился до 995 млн рублей.

В целом объем привлеченных банками средств клиентов на 1 апреля составил более 56 млрд рублей, что превышает данные на аналогичную дату прошлого года на 6,2%. Из них 82% - это вклады и другие привлеченные средства физических лиц, величина которых возросла на 1,8% в годовом выражении вследствие роста остатков на текущих счетах из-за снижения трат на поездки и накопления денег на жилье.

Пресс-служба Отделения Нацбанка в РСО-А

<http://alaniatv.ru/v-severnoj-osetii-rastet-spros-na-ipoteku/>

Интервью. Владислав Абрамов: Насколько подорожало жилье и почему? Эфир 26.05.2021

Какова сейчас ситуация на рынке недвижимости? Насколько подорожало жилье и почему? Какие стройматериалы подорожали конкретно и есть ли альтернатива? Что за система эскроу-счетов, и влияет ли она на сроки сдачи недвижимости? Какое оптимальное время сдачи дома от начала строительства до полного завершения? Стоит ли вкладываться в недвижимость, как в инвестиционный проект? И какие самые частые жалобы от клиентов? Об этом и не только рассказал в интервью телеканалу "Россия 24" руководитель государственной строительной компании "Псковжилстрой" Владислав Абрамов.

<https://www.gtrkpskov.ru/television/rossiya-24/intervyu/19094-intervyu-vladislav-abramov-naskolko-podorozhalo-zhiljo-i-pochemu-efir-26-05-2021.html>

Финансирование долевого строительства выросло в Приамурье

Более 3,5 миллиардов рублей разместили на эскроу-счетах участники долевого строительства в Приамурье. Прирост показателя за 3 месяца превысил 850 миллионов, сообщает Центробанк. Таким образом, сейчас в регионе открыто уже более 900 спецсчетов. В случае банкротства банка совокупный лимит возмещения по ним составляет порядка 10 миллионов рублей, напоминает регулятор.

К апрелю количество заключенных договоров на привлечение заемных средств под проекты жилищного строительства выросло до 9. Объем выдачи составил более 2,5 миллиардов рублей.

Амурская область

<https://gtrkamur.ru/news/2021/05/28/163331>

УФАС: цены на жилье в Перми растут из-за дефицита земли под строительство

Цены на жилье в Перми растут из-за дефицита земельных участков под строительство. К таким выводам пришли эксперты Пермского управления УФАС, которые проанализировали ситуацию с резким подорожанием недвижимости в Прикамье. По сведениям УФАС, рост цен на начало мая у разных застройщиков составил от 4% до 23%, сообщает портал "ПроПермь". Речь идет о новостройках, продажи в которых начались в 2020-2021 годах.

По мнению антимонопольного ведомства, одна из причин роста цен - дефицит ликвидных земельных участков в Перми. При этом, от застройщиков не поступало жалоб на действия органов власти при решении земельных вопросов. Застройщики в ответе на запрос УФАС также указывали такие причины подорожания "квадратного метра" в новостройках, как рост себестоимости за счет удорожания материалов, оборудования и повышения зарплат, переход на эскроу-счета, а также рост спроса на первичном рынке. По оценке застройщиков, потенциал роста цен в Перми практически исчерпан. Однако возможен ажиотажный спрос в преддверии окончания действия программы льготной ипотеки.

http://rifey.ru/news/list/id_100368

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ТВ-СЮЖЕТОВ

Пост в ВКонтакте, Новости Перми сегодня, происшествия ЧП и ДТП,
67 265 подписчиков, 17.05.2021 11:35

СМ Индекс: 261, Лайки: 1, Репосты: 1, Комментарии: 0

В УФАС назвали причинами подорожания жилья в Прикамье дефицит участков и дорогие стройматериалы

/ Текст: Газета Business Class / Александр Плаксин, руководитель УФАС по Пермскому краю, рассказал об итогах проведенного ведомством анализа роста цен на жилую недвижимость в регионе. По его словам, запрос информации у 68 застройщиков показал, что среди основных причин – недостаток земельных участков под строительство, осязательное удорожание строительных материалов, а также ряд других факторов.

Краевой Минстрой подвел итоги работы на заседании Общественного совета. Так, в 2020 году на 50 % выросла в цене металлопродукция. При этом по отдельным позициям, к примеру, по арматуре, стоимость поднялась более чем на 100 %. На 20 % и более увеличилась стоимость изоляционных материалов и окон ПВХ, на 10-15 % подорожали кровельные материалы, стекло стало дороже на 40 %, а кабельная продукция и электрооборудование продемонстрировали рост от 24 до 40 %. Дороже стали пассажирские лифты и инженерное оборудование – на 10-18 %, а также противопожарные двери и клапаны – на 18 %. Строительные компании также отметили, что осязательнее стала стоимость дерева и фанеры, но подтверждающих документов в антимонопольное ведомство не поступило. Кроме того, сыграло свою роль отсутствие достаточного количества земельных участков. Сокращение предложения застройщики связывают именно с невозможностью приобрести под застройку ликвидные земельные участки. "Очень интересный момент, так как на него муниципальные и региональные органы власти могут влиять очень существенно. Предложение готовых строительных площадок лежит в поле ведения органов власти и органов местного самоуправления. В этом вопросе мы уже вышли к властям с инициативой – уделить проблеме особое внимание. Посмотреть возможные площадки, которые можно предложить застройщикам, разыграть их через конкурентные процедуры", – рассказал г-н Плаксин. Помимо этого, заявил руководитель Пермского УФАС, ведомство предложило властям дополнить дорожную карту Пермского края соответствующими мероприятиями, а также конкретными показателями, связанными с выставлением на торги участков, пригодных для строительства. К причинам повышения стоимости жилья застройщики также отнесли повышение заработной платы и введенные миграционные ограничения, переход застройщиков на проектное финансирование (эскроу-счета) и рост спроса в 2020 году на первичное жилье на четверть в сравнении с предыдущим годом.

<https://www.business-class.su/news/2021/05/17/v-ufas-nazvali-prichinami-podorozhaniya-zhilya-v-prikame-deficit-uchastkov-i-dorogie-stroimaterialy>

http://vk.com/wall-89459394_156863

Пост в ВКонтакте, Область 45, 11 563 подписчика, 19.05.2021 09:28

СМ Индекс: 210, Лайки: 4, Репосты: 0, Комментарии: 0

В Курганской области застройщики и банки заключили договоры на 2,3 млрд рублей. Сейчас в Курганской области между банками и застройщиками заключено 10 кредитных договоров проектного финансирования на сумму 2,3 млрд рублей. Год назад было 8 договоров на 900 млн рублей.

Подробности по ссылке <https://oblast45.ru/publication/38936>

#область45 #курган #курганскаяобласть

http://vk.com/wall-42739553_53332

Пост в ВКонтакте, Новости Екатеринбурга сегодня, ЧП и ДТП ЕКБ, 49 132 подписчика, 28.05.2021 09:20

СМ Индекс: 241, Лайки: 1, Репосты: 2, Комментарии: 0

Отмена льготной ипотеки – "мина" под 2023 год?

/ Текст: Уралинформбюро / Чуть больше месяца остается у россиян на то, чтобы успеть оформить льготную ипотеку под 6,5% на приобретение жилья в новостройках. 1 июля программа официально завершается.

Правда, президент РФ Владимир Путин в феврале поручил премьер Михаилу Мишустину и главе Центробанка Эльвире Набиуллиной подумать над продлением программы до 2024 года. И приехавший в Екатеринбург вице-премьер Марат Хуснуллин уверял, что так оно и будет. Но решение до сих пор не принято. В качестве компромиссного сценария рассматривается возможность сохранить льготную ипотеку до конца 2021 года в регионах с низкими объемами ввода жилья.

Возникает закономерный вопрос: как отреагируют рынок недвижимости и строительный бизнес на завершение программы? Ведь она взвинтила спрос на новостройки, благодаря чему застройщики получили фронт работы. За ответами "Уралинформбюро" обратилось к экспертам в сфере недвижимости, банкирам и застройщикам.

- Чем, на ваш взгляд, чревато прекращение программы (если оно произойдет) для рынка недвижимости? Повлияет ли оно на объемы продаж, цены, баланс спроса и предложения, особенно на рынке "первички"?

Руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков:

Фото: Facebook

- Во-первых, еще никакого решения нет, завершать ее или не завершать, а если завершать, то как и для кого. У нас правительство хранит молчание по этому вопросу, и уже не первый раз. Видимо, до сих пор продолжаются какие-то консультации и "торги".

Поэтому сложно делать какие-либо прогнозы. А вдруг программу не прикроют, а изменят ее контуры, будем субсидировать ставку на уровне не 6,5%, а, например, 7%? Или решат с 1 июля не разом "отключить рубильник", а давать или не давать льготную ипотеку в зависимости от региона, как предлагал ЦБ?

Неопределенность в этом вопросе создает проблемы и потенциальным покупателям жилья, и девелоперам. Люди могут поторопиться и купить квартиру не лучшего качества, боясь, что не успеют купить по привлекательным ставкам. А девелоперы не понимают, форсировать им или нет подготовку какой-либо площадки, будет или не будет государство поддерживать спрос на ближайшие 2-3 года.

Генеральный директор ГК "Центр недвижимости "Северная казна", вице-президент Российской гильдии риелторов Татьяна Деменок:

Фото: архив Татьяны Деменок

- Простой и сложный вопрос одновременно. Простой, потому что очевидный с точки зрения продаж для застройщиков. Там, где дефицит новых квадратных метров, отмена льготной ипотеки будет способствовать более плавному и уже не столь заметному повышению цен, так как определенная часть потребителей не сможет покупать новое жилье. Баланс спроса и предложения будет практически в тех же диапазонах, что и прежде, с некоторыми колебаниями в одну и другую сторону.

Те регионы, где объем строительства значительно увеличен, испытают большие трудности, ведь доход граждан не вырос в той же пропорции, что и цена квадратного метра. В Екатеринбурге спрос упадет очевидно, конкуренция среди застройщиков возрастет и, возможно, наступит временная (на 2-3 месяца) стагнация рынка, связанная с перераспределением потоков покупателей.

Директор Института финансов и права УрГЭУ-СИНХ Максим Марамыгин:

- Регионы сегодня разведены на два уровня — порядка 10 регионов, где объемы продаж недвижимости за время действия льготной ипотеки не восстановились, и остальные 79, где ситуация восстановилась. Свердловская область относится ко второй группе, а, например, Курганская и Челябинская — к первой.

Если программа ипотеки закончится в Свердловской области, то, скорее всего, несколько сократится спрос на ипотечные кредиты и, возможно, приостановится рост ставок по ипотеке, который, по идее, сейчас должен расти, потому что и ключевая ставка идет вверх, и ситуация на рынке не очень хорошая.

Замедлится ли сдача новостроек? Не думаю, потому что застройщики уже запустили новые проекты. Ввод нового жилья может сбавить темпы разве что в 2022-2023 годах, да и то, если в текущем году сократится закладка новых проектов, и кто-то из застройщиков отложит новые проекты на 2023-2024 годы.

Вообще катастрофы и глобального изменения рынка из-за прекращения программы льготной ипотеки я не жду. И какой-либо "неопределенности" тоже не вижу. Мне кажется, это больше нагнетание со стороны СМИ и строителей. Под большой всплеск ипотеки цена квадратного метра жилья серьезно выросла, строители очень хорошо поправили свои финансовые дела. Поэтому рынок сейчас надо остудить.

Президент Гильдии строителей Урала Вячеслав Трапезников:

- Никогда всерьез не обсуждалась возможность сделать эту меру перманентной. Она всегда рассматривалась как временная. И в целом, с учетом выхода из COVID-19, кампании по вакцинации, очевидно, что она должна иметь завершение. Мы полагаем, что та категория наших граждан, которая была заинтересована приобрести жилье именно по пониженной субсидированной ставке, этим предложением воспользовалась.

В дальнейшем, после 1 июля, мы перейдем в режим рыночной ставки. Слава богу, она сегодня заметно ниже 10%, и это по-прежнему привлекательные условия. Важно помнить, что совсем недавно мы жили в условиях ипотечной ставки 12 и более процентов. Тем не менее проекты строились, кредиты оформлялись. Поэтому мы склонны оценивать предстоящие события как нормальное течение жизни и не ждем никаких драматических событий на рынке.

Гендиректор компании "Синара-Девелопмент" Тимур Уфимцев:

- Глупо отрицать, что на сегодняшний день более половины квартир покупается в ипотеку. Влияет ли на выборку ипотечных кредитов ставка? Конечно, влияет. Соответственно, если льготную ставку отменят, это сократит объем денежной массы, которая вращается на рынке девелопмента. Наверное, это будет ошибкой, потому что строительная отрасль — локомотив разгона экономики. Не секрет, что один рабочий на стройке дает от 9 до 14 рабочих мест в смежных отраслях: производстве инертных материалов и металлопродукции.

Но катастрофы не случится. Да, произойдет уменьшение ввода объектов. Но строительная отрасль инертна, и в 2021 году мы этого не почувствуем — хотя, наверное, ощутим в 2023-2024 годах.

Что касается стоимости "квадрата" — она в любом случае не уменьшится. Сегодня эта стоимость отражает состояние экономики стройки. Введены счета эскроу, с рынка ушли средние и мелкие застройщики. Конкуренция уменьшается - цена растет. Влияет и рост цен на стройматериалы, например, на металл и древесину. Так что после отмены льготной ипотеки стоимость квадратного метра не упадет, а вот предложение может сократиться.

Заместитель гендиректора АО "Специализированный застройщик "РСГ-Академическое" Павел Петриченко:

Фото: akademicheskij

- Еще в прошлом году на круглом столе журнала "Эксперт-Урал" мы отмечали, что повышение цен на новостройки не связано напрямую с запуском льготной ипотеки. Ведь на сферу строительства и баланс спроса-предложения гораздо серьезней влияет изменение модели финансирования, переход отрасли на эскроу-счета, повышение цен на стройматериалы и другие факторы. Многие малые и средние компании вынуждены были уйти, предложение снизилось, на рынке сформировался дефицит.

На определенном этапе льготная ипотека (в том числе, семейная) повысила уровень доступности жилья и позволила многим россиянам решить жилищный вопрос. С тех пор наша позиция в этом вопросе не изменилась. И в текущем году мы не видим оснований для сокращения спроса, даже в том случае, если льготная программа не будет продлена.

Подготовил Евгений СУСОРОВ

Источник: <https://www.uralinform.ru/analytics/finance/341165-otmena-lgotnoi-ipoteki-mina-pod-2023-god/>

http://vk.com/wall-89452940_137070

СМ Индекс: 197, Лайки: 6, Репосты: 7, Комментарии: 1

С 2019 года стоимость квадрата в новостройках Петербурга выросла более чем на 50 тыс. рублей. С момента введения эскроу-счетов и проектного финансирования стоимость квадратного метра на первичном рынке Петербурга выросла более чем на 50 тыс. рублей.

По данным экспертов, с июля 2019 года по март 2021 года средняя стоимость квадратного метра в новых проектах Санкт-Петербурга выросла на 28,4%, в абсолютных цифрах рост составил 50,3 тыс. рублей.

Наиболее значительный рост цен в рамках указанного периода в процентном соотношении был отмечен в Василеостровском районе города. Здесь рост составил 36,3%, в абсолютных цифрах стоимость «квадрата» выросла на 63,6 тыс. рублей. Так, в июле 2019 года этот показатель был на уровне 111,2 тыс. рублей, а в марте 2021 он достиг отметки 174,7 тыс. рублей.

Самый существенный рост цен на новостройки в период с июля 2019 года по март 2021 года был отмечен в Центральном районе. За этот временной отрезок стоимость «квадрата» на первичном рынке района повысилась на 95,4 тыс. рублей, с 182,4 тыс. рублей до 277,8 тыс. рублей.

Самый скромный рост цен в процентном и в абсолютном соотношениях был отмечен в Красносельском районе Санкт-Петербурга. Так, за указанный период стоимость «квадрата» в абсолютных цифрах выросла на 27,4 тыс. рублей, со 112,8 тыс. рублей до 140,2 тыс. рублей. В процентах рост составил 19,54%.

Первичный рынок начал меняться ещё до перехода на новую систему. Ряд строительных компаний сознательно пугали покупателей тем, что этот процесс приведёт к резкому удорожанию квартир. Эти прогнозы во многом сбылись. Уже после перехода на проектное финансирование количество строящихся объектов стало уменьшаться. Кроме того, с рынка ушло достаточно значительное количество застройщиков. Переход на проектное финансирование повлиял на стоимость жилья. Теперь застройщики строят на заёмные банковские средства. Конечно, ни один застройщик не будет эти дополнительные расходы оплачивать из своего кошелька. Сейчас мы видим, что проекты, строящиеся по новой системе, уже на старте стоят столько же сколько и рядом стоящие и почти готовые объекты, которые стартовали ещё до появления эскроу-счетов.

http://vk.com/wall-25420019_15969

Пост в ВКонтакте, Ижевск Где Гай Стоят (ИГГС),
209 499 подписчиков, 10.05.2021 20:00

СМ Индекс: 400, Лайки: 4, Репосты: 1, Комментарии: 0

На счетах, применяемых в долевом строительстве, жители Удмуртии хранят 16 млрд рублей
На 1 марта количество таких счетов составило около 7 тыс.

Ижевск. Удмуртия. Жители Удмуртии, по состоянию на 1 марта, разместили на счетах эскроу около 16 млрд рублей. Об этом сообщает отделение банка России по Удмуртской Республике.

Такие счета применяются при расчётах в долевом строительстве. За первые два месяца 2021 года их количество увеличилось на 6,4% и составило около 7 тыс. штук. Также зафиксирован рост в 2,4 раза числа «раскрытых» счетов эскроу по завершённомому строительству (1 1411 счетов).

Застройщикам перечислено 3,5 млрд рублей.

В регионе в рамках проектного финансирования долевого строительства заключили три договора на общую сумму более 1,1 млрд рублей. На конец февраля действовало 52 соглашения между застройщиками и банками. Общий кредитный лимит превысил 25 млрд рублей.

http://vk.com/wall-85938527_768407

Пост в ВКонтакте, Недвижимость от застройщика,
17 373 подписчика, 25.05.2021 09:09

СМ Индекс: 141, Лайки: 0, Репосты: 1, Комментарии: 1

Права на жилье всех обманутых дольщиков в России будут восстановлены до конца 2023 года, сообщил гендиректор Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Константин Тимофеев.

"Наши планы - принять все необходимые решения и до конца 2023 года защитить всех пострадавших граждан", - сказал Константин Тимофеев.

Он отметил, что сегодня в России порядка 61% многоквартирных домов строится по счетам эскроу, и эта доля постоянно растет. По прогнозам главы Фонда дольщиков, до конца 2023 года основная масса застройщиков будет использовать проектное финансирование.

"И только тогда мы сможем сказать, что новых граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, появляться больше не будет", - уточнил Константин Тимофеев.

По его словам, только за первый квартал 2021 года появилось порядка 7 тысяч новых пострадавших граждан. С одной стороны, на это повлиял длительный мораторий на включение домов в реестр проблемных объектов, который ввели в апреле 2020 года для поддержки девелоперов во время пандемии коронавируса, с другой - мораторий на проверки застройщиков.

"Такой динамики, мы надеемся, в дальнейшем уже не будет, и к концу следующего года прирост вообще прекратится", - сказал глава фонда.

Он добавил, что в следующем году фонд сфокусируется на решение проблем именно новых обманутых дольщиков и новых проблемных объектов, которые поступят в том числе от субъектов, не справившихся со своими обязательствами. Затем задачей фонда останется только завершение долгостроев.

http://vk.com/wall-170178202_16032

Репост в ВКонтакте, Новостройки Санкт-Петербурга | Купить | Продать,
11 794 подписчика, 17.05.2021 07:43

СМ Индекс: 139, Лайки: 20, Репосты: 2, Комментарии: 0

Средняя ставка по кредитам для застройщиков, выдаваемых банками в рамках проектного финансирования, снижена до 3%, сообщает «Интерфакс» со ссылкой на В Центробанке назвали среднюю ставку по кредитам для застройщиков
Средняя ставка по кредитам для застройщиков, выдаваемых банками в рамках проектного финансирования, снижена до 3%, сообщает «Интерфакс» со ссылкой на ежеквартальный обзор...
#сдатьквартиру #недвижимостьпитер #снятьквартиру #переуступка #рынокнедвижимости
В Центробанке назвали среднюю ставку по кредитам для застройщиков | Новости рынка недвижимости
blog.lankov.info

http://vk.com/wall-155692421_3301

Пост в Instagram, 1 ДОМ РФ | Дома, Бани, Беседки, 48 189 подписчиков, 05.05.2021 14:52

СМ Индекс: 122, Лайки: 14, Репосты: 0, Комментарии: 9

Правовой статус апарт-апартаментов будет определен
опубликована первая версия законопроекта, регулирующего эту сферу. Также сегодня стало известно, сколько денег инвесторы выделяют на редевелопмент в Москве. Об этом и других новостях читайте в дайджесте от 30 апреля.

Права на апартаменты. В Госдуму внесен законопроект, который должен определить правовой статус апартаментов в России. Документом предлагается узаконить строительство таких проектов в будущем и ввести понятие «многофункциональные здания». В предложенном варианте проекта закона никак не регулируется статус уже сданных проектов, где уже живут люди, а также строящихся апарт-комплексов. Как говорят эксперты, вероятно, что законопроект еще претерпит изменения. По нынешней версии законопроекта, апартаменты можно будет строить вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне. При этом жилые и нежилые помещения таких зданий не должны находиться на одной лестничной площадке. Если закон примут, то он вступит в действие с 1 сентября 2021 года.

Моностройка. В Москве доля строящегося жилья от девелопера «ПИК» составляет 21,36%. «Инград» — 5%, а MR Group — 4,7%. В Петербурге почти каждый пятый ЖК строит Setl Group, доля возводимой компанией недвижимости — 24%. Это может быть предвестником постепенной монополизации рынка.

«Процессу монополизации рынка недвижимости сильно поспособствовали изменения в 214-ФЗ. Отмена долевого строительства, введение проектного финансирования и эскроу-счетов фактически отсекали небольшие компании. Получить кредит на ведение работ проще сильным застройщикам с солидным послужным списком. А собственными средствами для ведения работ располагают вообще единицы, и некрупные девелоперские компании в их число точно не попадают. Монополизация рынка — это всегда не очень хорошо. Снижение числа новых интересных проектов, повышение цен, падение предложения — вот только некоторые минусы такого положения дел. Кроме того, если у компании, входящей в число монополистов, возникнут проблемы — это станет серьезным ударом для рынка. Конечно, до ситуации, когда на рынке останутся единицы, дело вряд ли дойдет, но число застройщиков будет сокращаться и дальше»

<https://www.instagram.com/p/COFYI3NC8U0/>

СМ Индекс: 68, Лайки: 0, Репосты: 0, Комментарии: 0

□ У проектного финансирования есть альтернатива.

□ Руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК "А101" Анатолий Клинков считает, что закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ) могут заменить банковские кредиты. Для этого нужно разрешить ЗПИФ получать статус специализированного застройщика. Это поможет выжить небольшим региональным компаниям, т.к. им недоступны кредиты и биржевые инструменты для привлечения средств.

□ По его мнению, за счет средств фонда можно строить по договору подряда, продавать недвижимость или сдавать ее в аренду. ЗПИФ также могут помочь вернуть инвесторов на строительный рынок, которые ушли с него после введения эскроу-счетов.

□ Сейчас покупка акций и облигаций крупных застройщиков не дают инвестору возможность выбора проекта застройки или более рискованные стратегии инвестирования в проекты средних застройщиков.

http://vk.com/wall-190707711_1424