|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 21–27 мая 2021 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  28 мая 2021 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc73113825)

[Брянские новости (bragazeta.ru), Брянск, 27 мая 2021](#_Toc73113826)

[Эксперт ОНФ рассказал о положении и перспективах строительной отрасли России и Брянщины 7](#_Toc73113827)

[Московский Комсомолец # Тюмень (tumen.mk.ru), Тюмень, 27 мая 2021](#_Toc73113828)

[К 2030 году в Тюменской области по нацпроекту построят 20 млн "квадратов" жилья 8](#_Toc73113829)

[МедиаКорСеть (mkset.ru), Уфа, 27 мая 2021](#_Toc73113830)

[Изменятся ли летом цены на квартиры и когда наступит лучшее время для покупки 9](#_Toc73113831)

[РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 27 мая 2021](#_Toc73113832)

[Михаил Иоффе: "Это рынок, здесь ничего не может быть в приказном порядке" 10](#_Toc73113833)

[РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 27 мая 2021](#_Toc73113834)

["Ценам расти некуда": рынок жилья ждет резкий отток покупателей 12](#_Toc73113835)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 27 мая 2021](#_Toc73113836)

[Дешево, но рискованно. Центробанк объявил войну ипотеке с низким первым взносом 14](#_Toc73113837)

[VTimes (vtimes.io), Москва, 27 мая 2021](#_Toc73113838)

[Жилье не станет доступнее 16](#_Toc73113839)

[АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 27 мая 2021](#_Toc73113840)

[Николай Линченко: "До монополизации рынка Петербургу еще очень далеко" 17](#_Toc73113841)

[Компания (ko.ru), Москва, 27 мая 2021](#_Toc73113842)

[Окна возможностей для девелоперов новой волны 21](#_Toc73113843)

[СОРОКА (40a.media), Рязань, 27 мая 2021](#_Toc73113844)

[Квадратный метр в бюджетных домах Рязани подорожает до 70 тысяч рублей 23](#_Toc73113845)

[РИА Воронеж (riavrn.ru), Воронеж, 27 мая 2021](#_Toc73113846)

[Ежегодный отчет губернатора - 2021. Текстовая трансляция РИА "Воронеж" 23](#_Toc73113847)

[Банкфакс (bankfax.ru), Барнаул, 27 мая 2021](#_Toc73113848)

[Алтайский следком предложил депутатам создать "счетчик" и "черные списки" строителей для защиты дольщиков 30](#_Toc73113849)

[Строительство.ru (rcmm.ru), Москва, 27 мая 2021](#_Toc73113850)

[Рост цен на недвижимость продолжится, но не такими высокими темпами 31](#_Toc73113851)

[Государственная инспекция Алтайского края (giak.alregn.ru), Барнаул, 27 мая 2021](#_Toc73113852)

[Вопросы завершения строительства многоквартирных домов обсудили в Госинспекции Алтайского края 32](#_Toc73113853)

[Известия (iz.ru), Москва, 27 мая 2021](#_Toc73113854)

[Выгода от покупки новостроек на этапе котлована упала на 5 п.п. 33](#_Toc73113855)

[ИА Хабаровский край сегодня (todaykhv.ru), Хабаровск, 27 мая 2021](#_Toc73113856)

[Как в Хабаровском крае усмирить взбесившийся квадрат 34](#_Toc73113857)

[ГТРК Псков, Псков, 26 мая 2021](#_Toc73113858)

[Интервью. Владислав Абрамов: Насколько подорожало жилье и почему? Эфир 26.05.2021 36](#_Toc73113859)

[Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 26 мая 2021](#_Toc73113860)

[Детсады, бассейн и скалодром: какая инфраструктура появляется в новых ЖК 36](#_Toc73113861)

[Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 26 мая 2021](#_Toc73113862)

[Уральские строители высмеяли идею привлекать на стройки заключенных 37](#_Toc73113863)

[Мир квартир (journal.mirkvartir.ru), Москва, 26 мая 2021](#_Toc73113864)

[Вениамин Голубицкий: "Застройщики в регионах не могут начать новые проекты - нет финансирования" 38](#_Toc73113865)

[Российская газета. УРФО (rg.ru), Екатеринбург, 26 мая 2021](#_Toc73113866)

[Опрос: Более половины уральцев готовы купить жилье дистанционно 40](#_Toc73113867)

[Новости коммерческой недвижимости (fbss.ru), Москва, 26 мая 2021](#_Toc73113868)

[Доходная недвижимость. Альтернативные варианты 41](#_Toc73113869)

[Московский Комсомолец # Рязань (rzn.mk.ru), Рязань, 26 мая 2021](#_Toc73113870)

[За три месяца жители Рязанской области взяли ипотеку на 7,1 млрд рублей 42](#_Toc73113871)

[Пруфы (prufy.ru), Уфа, 26 мая 2021](#_Toc73113872)

[Уфимские активисты и застройщик озвучили неожиданные подробности 43](#_Toc73113873)

[ГТРК Барнаул, Барнаул, 26 мая 2021](#_Toc73113874)

[Следственный комитет в Алтайском крае инициировал изменение правил долевого строительства 44](#_Toc73113875)

[Официальный сайт администрации Волгоградской области (volgograd.ru), Волгоград, 26 мая 2021](#_Toc73113876)

[В Волгоградской области растет показатель ввода жилья 45](#_Toc73113877)

[Амурская правда (ampravda.ru), Благовещенск (Амурская обл.), 26 мая 2021](#_Toc73113878)

[Больше 3,5 миллиарда рублей амурских застройщиков лежит на счетах эскроу 46](#_Toc73113879)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 25 мая 2021](#_Toc73113880)

[Застройщик 46](#_Toc73113881)

[ТАСС, Москва, 25 мая 2021](#_Toc73113882)

[Число "раскрытых" счетов эскроу в Чувашии увеличилось в первом квартале года в 2,5 раза 48](#_Toc73113883)

[Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 25 мая 2021](#_Toc73113884)

[Детские сады в Петербурге по-прежнему возводят только на бумаге 49](#_Toc73113885)

[Комсомольская правда (kazan.kp.ru), Казань, 25 мая 2021](#_Toc73113886)

[Отказ от "коробочек" и хитрости застройщиков: Что ждет рынок недвижимости Казани? 50](#_Toc73113887)

[Novostroy-M.ru, Москва, 25 мая 2021](#_Toc73113888)

["От льготной ипотеки в большей степени выиграли застройщики, ежемесячно повышающие цены" 52](#_Toc73113889)

[Известия (iz.ru), Москва, 25 мая 2021](#_Toc73113890)

[В Москве впервые все новостройки оказались дороже 200 тыс. рублей за кв. м 53](#_Toc73113891)

[Столица 58 (stolica58.ru), Пенза, 25 мая 2021](#_Toc73113892)

[В правительстве Пензенской области объяснили рост цен на жилье 54](#_Toc73113893)

[Зебра-ТВ (zebra-tv.ru), Владимир, 25 мая 2021](#_Toc73113894)

[Власти Владимирской области пообещали к концу года сократить число обманутых дольщиков в шесть раз 55](#_Toc73113895)

[Московская перспектива (mperspektiva.ru), Москва, 25 мая 2021](#_Toc73113896)

[Долгострои уходят как класс 55](#_Toc73113897)

[АРФИ (arfi.ru), Москва, 25 мая 2021](#_Toc73113898)

[Введение эскроу-счетов в конечном итоге улучшит положение девелоперов 56](#_Toc73113899)

[Business FM (bfm.ru), Москва, 25 мая 2021](#_Toc73113900)

[Константин Тимофеев: "Мы совместно с регионами планируем полностью избавиться от позорного словосочетания "обманутый дольщик" в ближайшие три года" 57](#_Toc73113901)

[Novostroy-M.ru, Москва, 25 мая 2021](#_Toc73113902)

[До конца года в Москве введут более 50 домов для обманутых дольщиков 61](#_Toc73113903)

[Хабаровские вести, Хабаровск, 25 мая 2021](#_Toc73113904)

[Вклад в "квадрат" 61](#_Toc73113905)

[Город N, Ростов-на-Дону, 25 мая 2021](#_Toc73113906)

[Первичный рынок квартир дорожал втрое быстрее вторичного 61](#_Toc73113907)

[Золотой Рог, Владивосток, 25 мая 2021](#_Toc73113908)

[Дольщики Приморья распробовали счета эскроу 62](#_Toc73113909)

[Российская газета # Экономика Поволжья, Самара, 25 мая 2021](#_Toc73113910)

[ЦИФРЫ 63](#_Toc73113911)

[Российская газета # Экономика Поволжья, Самара, 25 мая 2021](#_Toc73113912)

[Долевка подросла 64](#_Toc73113913)

[Go31.ru, Белгород, 24 мая 2021](#_Toc73113914)

[Белгородцы не спешат участвовать в долевке с эскроу-счетами при строительстве жилья 65](#_Toc73113915)

[Официальный сайт Удмуртской Республики (udmurt.ru), Ижевск, 24 мая 2021](#_Toc73113916)

[За четыре месяца текущего года Удмуртия выполнила план по вводу жилья на 31% 66](#_Toc73113917)

[ТАСС, Москва, 24 мая 2021](#_Toc73113918)

[Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей 67](#_Toc73113919)

[ТАСС, Москва, 24 мая 2021](#_Toc73113920)

[Глава Фонда дольщиков: сделаем все, чтобы как можно быстрее решить проблему долгостроев 67](#_Toc73113921)

[РБК (rt.rbc.ru), Казань, 24 мая 2021](#_Toc73113922)

[Думы о недвижимости: что спасет рынок РТ от роста цен и падения спроса 74](#_Toc73113923)

[ПРАЙМ, Москва, 24 мая 2021](#_Toc73113924)

[В России по эскроу уже построено почти девять миллионов "квадратов" жилья 76](#_Toc73113925)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 24 мая 2021](#_Toc73113926)

[Ипотека на коттеджи: как власть, банки и бизнес будут развивать ИЖС 80](#_Toc73113927)

[Российский строительный комплекс (rossk.ru), Москва, 24 мая 2021](#_Toc73113928)

[Каждая восьмая квартира в Москве покупается еще до начала строительства 83](#_Toc73113929)

[Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 24 мая 2021](#_Toc73113930)

[Воронежцы должны по ипотечным кредитам около 122 млрд рублей 84](#_Toc73113931)

[Эксперт, Москва, 24 мая 2021](#_Toc73113932)

[Субурбанизация откладывается 84](#_Toc73113933)

[РИА PrimaMedia (primamedia.ru), Владивосток, 24 мая 2021](#_Toc73113934)

[Инвестировать в недвижимость во Владивостоке. Выгодно? 88](#_Toc73113935)

[Недвижимость КМВ (bkmv.ru), Минеральные воды, 23 мая 2021](#_Toc73113936)

[Спрос на курортную недвижимость продолжает расти 90](#_Toc73113937)

[ИА Телеинформ (i38.ru), Иркутск, 23 мая 2021](#_Toc73113938)

[Жители Приангарья приобрели через счета эскроу более 3 тысяч квартир 91](#_Toc73113939)

[Life.ru, Москва, 23 мая 2021](#_Toc73113940)

[Продажный метр: почему летом должны измениться цены на квартиры и когда наступит лучшее время для покупки 92](#_Toc73113941)

[Лента новостей Рязани (ryazan-news.net), Рязань, 23 мая 2021](#_Toc73113942)

[Контрольное взвешивание квартир 94](#_Toc73113943)

[Все о недвижимости (don-news.ru), Москва, 23 мая 2021](#_Toc73113944)

[Льготная семейная ипотека на дома и участки: где и на каких условиях? 95](#_Toc73113945)

[Труд # Черноземье (trudcher.ru), Воронеж, 23 мая 2021](#_Toc73113946)

[Ипотечное кредитование пользуется все большим спросом 96](#_Toc73113947)

[Московский Комсомолец (mk.ru), Москва, 22 мая 2021](#_Toc73113948)

[В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса 97](#_Toc73113949)

[Бизнес Online (business-gazeta.ru), Казань, 22 мая 2021](#_Toc73113950)

["Нужно создать заделы на пятилетку": буму жилья в РТ не хватает сетей 99](#_Toc73113951)

[Новости коммерческой недвижимости (fbss.ru), Москва, 21 мая 2021](#_Toc73113952)

[Почему сейчас выгодно инвестировать только в офисы 102](#_Toc73113953)

[ИА Псковское агентство информации (informpskov.ru), Псков, 21 мая 2021](#_Toc73113954)

[С чем связан рост цен на квартиры в Псковской области, объяснил эксперт 105](#_Toc73113955)

[РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 21 мая 2021](#_Toc73113956)

[Перспективы и возможности, связанные с инвестициями в покупку недвижимости в России в 2021 году 105](#_Toc73113957)

[ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 21 мая 2021](#_Toc73113958)

[Банк ДОМ.РФ профинансирует первый низкомаржинальный проект во Владимире 108](#_Toc73113959)

[Вечерние ведомости (veved.ru), Екатеринбург, 21 мая 2021](#_Toc73113960)

[Пермский край занимает второе место в ПФО по количеству счетов эскроу 109](#_Toc73113961)

[Глава Республики Крым Сергей Аксёнов (glava.rk.gov.ru), Симферополь, 21 мая 2021](#_Toc73113962)

[Сергей Аксенов: В 2020 году 112 семей улучшили свои жилищные условия путем участия в мероприятиях по строительству стандартного жилья 110](#_Toc73113963)

[Пятница (friday.perm.ru), Пермь, 21 мая 2021](#_Toc73113964)

[С помощью типовых проектов 111](#_Toc73113965)

[Ингушетия (gazetaingush.ru), Назрань, 21 мая 2021](#_Toc73113966)

[Эксперты Сбера и застройщики Ингушетии обсудили возможности и перспективы развития отрасли 112](#_Toc73113967)

[Единый ресурс застройщиков (erzrf.ru), Москва, 21 мая 2021](#_Toc73113968)

[Банк России: эскроу - самый быстрорастущий и доступный для застройщиков сегмент банковского корпоративного кредитования 113](#_Toc73113969)

[РБК Pro, Москва, 21 мая 2021](#_Toc73113970)

[Цены на московские новостройки почти на пике. Что делать инвесторам 113](#_Toc73113971)

[Выберу.ру (moskva.vbr.ru), Москва, 21 мая 2021](#_Toc73113972)

[Что нам стоит дом построить? Цены на жилье можно снизить 115](#_Toc73113973)

[Алтайская правда (ap22.ru), Барнаул, 21 мая 2021](#_Toc73113974)

[Депутаты Алтайского края намерены усилить защиту дольщиков 116](#_Toc73113975)

[Amurmedia.ru, Хабаровск, 21 мая 2021](#_Toc73113976)

[Обманутые дольщики Хабаровска получают компенсации по рыночным ценам на жилье 117](#_Toc73113977)

[Коммерсантъ # Казань (Волга-Урал), Казань, 21 мая 2021](#_Toc73113978)

[Объем средств на эскроу-счетах в Татарстане превысил 40 млрд рублей 118](#_Toc73113979)

[Рабочий край, Иваново, 21 мая 2021](#_Toc73113980)

[Владимир Шарыпов обсудил с застройщиками перспективы 118](#_Toc73113981)

[Агентство информационных сообщений (vg-news.ru), Абакан, 21 мая 2021](#_Toc73113982)

[В Хакасии все больше недвижимости приобретается через счета эскроу 119](#_Toc73113983)

[Реальное время (realnoevremya.ru), Казань, 21 мая 2021](#_Toc73113984)

[Казань идет на понижение этажности 119](#_Toc73113985)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

Брянские новости (bragazeta.ru), Брянск, 27 мая 2021

Эксперт ОНФ рассказал о положении и перспективах строительной отрасли России и Брянщины

Известный эксперт ОНФ кандидат юридических наук Николай Алексеенко, который участвует в предварительных выборах "Единой России" в Брянской области, выступил перед руководителями торгово-экономических миссий (отделов посольств) нескольких государств. Он проанализировал состояние строительной отрасли и вызовы, с которыми она столкнулась. Речь идет о глобальных задачах, стоящих перед человечеством.

Оценками Николая Алексеенко заинтересовались дипломаты государств, аккредитованных в Москве, и члены Совета руководителей представительств российских регионов при Президенте и Правительстве Российской Федерации, которые стали участниками деловой программы крупнейшей выставки строительной техники BAUMA.

Николай Алексеенко готов активно участвовать и в той работе, которую ведут власти Брянской области и представители бизнеса.

− По оценкам экспертов ООН, через 30 лет горожане составят две трети жителей планеты. Для удовлетворения этой потребности в жилье, в последующие 20 лет каждый месяц придется возводить по большому городу! − сказал Николай Алексеенко. − Россия здесь не исключение, для выполнения планов Правительства по улучшению жилищных условий населения, в ближайшие 10 лет необходимо будет возвести около миллиарда квадратных метров жилья, то есть увеличить объемы практически в два раза. В стройкомплексе занято 6,5 всего трудоспособного населения России, а каждое рабочее место в этой отрасли создает еще 5-6 мест в смежных сферах − ЖКХ, торговле и так далее.

Объем строительных работ за последние четыре года вырос на 25 процентов и в 2020 году составил чуть менее 9,5 триллиона рублей. При этом численность непосредственно официально занятых в строительстве постоянно снижалась − с 5,25 млн человек в 2017 году до 4,65 − в 2020.

С 2017 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в стройкомплексе выросла на 26 процентов, в 2020 году она составила около 43500 рублей.

− Отрасль жилищного строительства недавно претерпела значительное реформирование - перешла от прямого привлечения средств граждан к банковскому проектному финансированию. Первоначальный шок от ужесточения правил игры пережили не все. Со 2019 года с рынка ушел практически каждый четвертый застройщик. Особенно сильно это отразилось на небольших региональных застройщиках. В результате, в 12 крупнейших агломерациях России сосредоточено 65 - 70 процентов всего жилищного строительства, − поясняет Николай Алексеенко.

Правительство России предпринимает значительные меры, направленные как на стимулирование спроса, так и увеличения активности застройщиков. Постепенно снижаются административные барьеры. Такую же работу ведут и в Брянской области. Огромную роль в этом сыграла программа льготной ипотеки под 6,5 процентов.

Николай Алексеенко отмечает, что для строительного сектора наибольший интерес из национальных проектов представляет Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры:

Ссылка на видео: https://www.bragazeta.ru/news/adzone/banner-for-mobile/

− Посмотрите на географию инфраструктурных проектов, которые предполагается реализовать до 2030 года. Большинство объектов, реализация которых предусмотрена планом сконцентрированы по осям "Север - Юг" и "Запад - Восток" и располагаются в зоне интенсивного развития территорий. Исключением, пожалуй, являются только аэропорты и некоторые объекты железнодорожной и нефтегазовой инфраструктуры.

До 2024 годов должно быть построено не менее 1300 школ, казна выделит 24 млрд рублей на строительство и реконструкцию библиотек, детских театров, муниципальных музеев. Будут кредитоваться крупные проекты транспортной инфраструктуры. Власти ускорят развитие туристических кластеров.

− Национальные проекты и осуществление инициатив президента инициатив приведет к увеличению объемов работ ориентировочно на 20-25 процентов, − говорит Николай Алексеенко. − Но нужно необходимо пересмотреть свои подходы к организации бизнеса и проведению работ. Требуется ускорить техническую модернизацию и перейти на цифровые технологии в течении следующих 2 − 3 лет. Именно в области высоких технологий и лучших практик в области строительства находится самый большой потенциал для международной кооперации, в том числе при производстве строительных материалов.

По словам Николая Алексеенко, сейчас в экономике, где уже началось поступательное движение, нужны тонкие настройки. Колоссальный спрос в строительной сфере дает прекрасную возможность сделать настоящий рывок и в смежных отраслях. Новые возможности дают фонды развития промышленности, и их надо использовать, уверен эксперт. Экономике нужны "длинные" деньги, новые идеи и технологии. В Брянской области есть отличный пример кредитования. Фабрика "Пролетарий" в Сураже получила кредит в 2,5 миллиарда под один процент годовых.

По мнению Николая Алексеенко, Брянская область имеет ряд преимуществ. Здесь расположено одно из крупнейших в России цементных производств, велик промышленный потенциал. Важны договоренности губернатора с представителями других областей о совместном развитии строительной отрасли. Есть возможности для расширения кооперации с областями России.

− Потребность в жилье нового качестве будет только нарастать, − уверен Николай Алексеенко. − Многие жители Брянской области начали строить частное жилье. Бизнес должен откликнуться на эту потребность. Необходима кооперация с другими областями России, сотрудничество с разными странами. Это позволит быстрее проводить импортозамещение, совершенствовать технологии.

Промышленный потенциал Брянской области был значительно разрушен в девяностые годы. Брянцы, как и другие россияне, сокрушаются по поводу того, что было утрачено во время дикого капитализма, но не нужно тратить время на то, чтобы посыпать голову пеплом или лить слезы, говорит Николай Алексеенко:

− Наш народ в послевоенные годы показал настоящее чудо возрождения. Сейчас появились возможности для того, чтобы создавать производства на современных технологиях. В некоторых сферах это уже и происходит. Есть немало талантливых людей в Брянской области, есть большой запрос на перемены, появляются новые лица. Губернатор, областное правительство расширяют экономические связи со столицей и другими городами России. Мы готовы активно помогать в этой работе.

[**https://www.bragazeta.ru/news/2021/05/27/ekspert-onf-rasskazali-o-polozhenii-i-perspektivax-stroitelnoj-otrasli-rossii-i-bryanshhiny/**](https://www.bragazeta.ru/news/2021/05/27/ekspert-onf-rasskazali-o-polozhenii-i-perspektivax-stroitelnoj-otrasli-rossii-i-bryanshhiny/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Брянск (bryansk.bezformata.com), Брянск, 27 мая 2021, Эксперт ОНФ рассказали о положении и перспективах строительной отрасли России и Брянщины**](https://bryansk.bezformata.com/listnews/perspektivah-stroitelnoy-otrasli-rossii/94200563/)

[**Russia24.pro, Москва, 27 мая 2021, Эксперт ОНФ рассказал о положении и перспективах строительной отрасли России и Брянщины**](https://russia24.pro/bryansk-obl/285922742/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 27 мая 2021, Эксперт ОНФ рассказал о положении и перспективах строительной отрасли России и Брянщины**](https://news-life.pro/surazh/285922742/)

Московский Комсомолец # Тюмень (tumen.mk.ru), Тюмень, 27 мая 2021

К 2030 году в Тюменской области по нацпроекту построят 20 млн "квадратов" жилья

В Тюменской области проходит XII Юридическая неделя, которая представляет собой бесплатные публичные мероприятия. Участники рассматривают реализацию нацпроектов и обсуждают актуальные для малого и среднего бизнеса вопросы, связанные с изменениями законодательства, новыми правовыми рисками.

Одним из спикеров Юридической недели стал начальник Главного управления строительства Павел Перевалов. Он рассказал о реализации нацпроекта "Жилье и городская среда". "Нацпроект предполагает строительство более 9 млн кв. м. до 2024 года, и 20 млн кв. м. - до 2030 года. Успешная реализация национального проекта немыслима без необходимого правового обеспечения, начиная с федеральных законов и заканчивая законами субъекта Российской Федерации и муниципальными правовыми актами. Последние изменения законодательства в сфере жилищного строительства можно назвать не иначе как "революционными" - это и переход на проектное финансирование, обязательное использование с 2022 года BIM-технологий в проектировании и, конечно же, закон о комплексном развитии территорий", - подчеркнул Перевалов.

[**https://tumen.mk.ru/social/2021/05/27/k-2030-godu-v-tyumenskoy-oblasti-po-nacproektu-postroyat-20-mln-kvadratov-zhilya.html**](https://tumen.mk.ru/social/2021/05/27/k-2030-godu-v-tyumenskoy-oblasti-po-nacproektu-postroyat-20-mln-kvadratov-zhilya.html)

МедиаКорСеть (mkset.ru), Уфа, 27 мая 2021

Изменятся ли летом цены на квартиры и когда наступит лучшее время для покупки

ЦБ вновь взял курс на увеличение ключевой ставки, которую вполне могут поднять еще на 0,25-0,5 пункта уже 11 июня, что скажется на конечной стоимости кредита. Кроме того, 1 июля заканчивается срок действия льготной ипотеки, по которой за счет государственного субсидирования ставка составляла 6,5% и ниже. К тому же регулятор решил ужесточить условия выдачи ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом для банков. Уже с 1 августа 2021 года будет повышена надбавка к коэффициентам риска на кредиты с первоначальным взносом 15-20%, что в свою очередь также приведет к росту процентной ставки и отразится на стоимости недвижимости.

В связи с перечисленными событиями некоторые участники рынка видят риск роста ставок. Уже в сентябре средняя ставка по ипотеке может вернуться к уровню второй половины 2019 года и достигнуть 9-9,5% годовых.

По словам экспертов, многие из тех, кто откладывал покупку новой квартиры, по тем или иным причинам, сейчас ускоряются с выходом на сделку, опасаясь повышения ставок по жилищным кредитам.

- На рынке недвижимости сейчас наблюдается стабильный умеренный спрос: нет ни падения, ни резкого роста. Скорее всего, положительная динамика нас ждет в ближайший месяц. Прием заявок на ипотеку с Господдержкой завершается 1 июля, и те, кто откладывал решение до последнего, в июне будут обращаться за кредитами. Рост спроса мы традиционно наблюдаем во второй половине года, и 2021-й, вероятно, не станет исключением. Дальнейшее развитие ипотечного рынка будет зависеть от решения правительства по продлению льготных программ кредитования и изменения ставки Центрального Банка, которая напрямую влияет на уровень конечной ставки для потребителя. - рассказал Савин Дмитрий Олегович, начальник управления по работе с партнерами и ипотечному кредитованию Сбербанк.

Такого же мнения придерживаются и в ВТБ.- В этом году спрос на покупку недвижимости в Башкирии сохраняется на высоком уровне. В ВТБ выдачи ипотеки в Башкирии за четыре месяца 2021 года превысили 6,6 млрд рублей. Апрель сталь самым успешным месяцем с начала года, мы провели почти 1 тысячу сделок на сумму свыше 2 млрд рублей, что на 19% выше, чем в апреле прошлого года. Приближение "дедлайна" по программе с господдержкой, согласно текущим условиям, она действует до 1 июля 2021 года, также оказывает влияние на рост ипотечных продаж. Банк в республике за год работы по ней выдал более 5 млрд рублей кредитов. В более отдаленной перспективе динамика роста рынка будет зависеть от дальнейших решений ЦБ РФ и крупнейших банков по возможному изменению уровня ставок по кредитам. - прокомментировал управляющий ВТБ в Башкортостане Станислав Морилов.

Кроме банков рост спроса на рынке недвижимости видят и застройщики.- Не смотря на рост цен на недвижимость потребность улучшать свои жилищные условия - переезжать в более просторные квартиры, современные дома, построенные из качественных материалов, - остается. Поэтому жилье в сегментах "бизнес-класс" и "комфорт" востребовано у покупателей, и мы видим стабильный рост спроса на квартиры в жилых комплексах Grand&Grand и "Новатор". Стимулом, безусловно, является доступная ипотека, более 70% сделок заключаются с помощью этого инструмента. Льготные ставки и низкий порог первоначального взноса сыграли весомую роль в повышении доступности покупки недвижимости. На сегодняшний день льготная ставка по ипотеке с господдержкой 2020 действует до 1 июля, будет ли она продлена и если да, то как будет работать и на какие категории граждан будет распространяться однозначной информации пока нет.

Но уже известно, что даже если ее продлят, то действовать она будет с ограничениями по регионам и группам населения. Что касается снижения цен на недвижимость, то его пока не ожидается. Жилье на первичном рынке дешевле не станет, но выбор квартир в новостройках с каждым днем становится все меньше. Дело в том, что переход на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов, рост цен на стройматериалы, по некоторым позициям на 70-100%, и отток рабочей силы в связи с мерами по противодействию распространения коронавируса, повышают себестоимость недвижимости. Исходя из этого, ответ на вопрос, брать сейчас или подождать, однозначный: откладывать покупку недвижимости в ожидании дисконта не имеет смысла. - поделился Игорь Моргачев, руководитель направления по работе с банками ГК "Первый Трест".

[**https://mkset.ru/news/society/27-05-2021/izmenyatsya-li-letom-tseny-na-kvartiry-i-kogda-nastupit-luchshee-vremya-dlya-pokupki**](https://mkset.ru/news/society/27-05-2021/izmenyatsya-li-letom-tseny-na-kvartiry-i-kogda-nastupit-luchshee-vremya-dlya-pokupki)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 27 мая 2021, Изменятся ли летом цены на квартиры и когда наступит лучшее время для покупки**](https://news-life.pro/bashkortostan/285944784/)

РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 27 мая 2021

Михаил Иоффе: "Это рынок, здесь ничего не может быть в приказном порядке"

Автор: Васильева Алина

Старший вице-президент, управляющий Северо-Западным филиалом банка "Открытие" Михаил Иоффе - о новых направлениях, потенциале проектного финансирования и формировании рискованных инвестиционных привычек.

Банковский сектор показывает высокую динамику и продолжает активно внедрять цифровые сервисы. Как это скажется на количестве и качестве банковских отделений, как меняется инвестиционное поведение состоятельных клиентов и почему экосистема не является панацеей - в интервью РБК+ рассказал старший вице-президент, управляющий Северо-Западным филиалом банка "Открытие" Михаил Иоффе.

БАНКОВСКИЕ ТРЕНДЫ

- Как банковский сектор ощущает себя в 2021 году? Какие факторы оказывают ключевое влияние?

- Рынок банковских услуг продолжает динамично развиваться, продемонстрировав в прошлом году способность оперативно реагировать на изменения эпидемиологической обстановки и доказав свою устойчивость и надежность. Ключевым фактором, который оказывает влияние на ситуацию в банковской сфере, по-прежнему остается изменение кредитно-денежной политики: идет поэтапное увеличение ключевой ставки ЦБ РФ. Кроме того, важную роль как в прошлом, так и в этом году играет переход к проектному финансированию в строительной отрасли.

- Какова динамика сделок в рамках проектного финансирования в регионе?

- Банки значительно увеличили число и объем сделок в этой сфере. С мая 2020 банк "Открытие" запустил финансирование уже 8 крупных проектов в Санкт-Петербурге и Ленобласти, совокупный бюджет которых превысил 30 млрд рублей. Мы ожидаем, что в 2021 году рынок проектного финансирования продолжит стремительно развиваться, и сделки объемом свыше 5 млрд рублей станут обыденным явлением. Как следствие, продолжится оживление и на рынке земельных участков под застройку.

Мы ожидаем, что в 2021 году рынок проектного финансирования продолжит стремительно развиваться, и сделки объемом свыше 5 млрд рублей станут обыденным явлением.

- Какие еще изменения в банковском секторе вы видите?

- Очевидно, что в банковской сфере все больше возрастает роль комиссионных доходов. Однако это вовсе не означает, что банки обязательно должны превращаться в экосистемы. Не менее, а возможно и более эффективной будет являться работа банка как ядра классической финансовой группы и продажа различных брокерских, инвестиционных и страховых решений.

- На сколько, на ваш взгляд, снизится потребность в физических отделениях банков в Петербурге на фоне глобальной цифровизации банковских продуктов и услуг?

- Прошлый год стал для всех крупных банков, в том числе и для банка "Открытие", годом цифровизации финансовых продуктов и сервисов. Банки продолжат модернизировать сеть своих офисов, все более и более смещая акцент в сторону финансовых консультаций в офлайн, а различные рутинные операции окончательно уйдут в диджитал-каналы. Необходимость таких офисов для клиентов подтверждают и специальные исследования. Так, согласно опросу, который банк "Открытие" провел в середине апреля, более 90% жителей России уверены, что банковские офисы будут продолжать работать и через 10 лет. При этом, по мнению 48% респондентов, отделения банков сохранятся чуть в меньшем, чем сейчас, количестве. Еще 46% опрошенных считают, что число банковских отделений останется на прежнем уровне, потому что людям важно туда обращаться при необходимости. И лишь 6% полагают, что через 10 лет все функции банковских офисов уйдут в онлайн.

УСКОРЕНИЕ КРЕДИТОВАНИЯ

- Какова динамика спроса петербуржцев на кредиты?

- С марта на рынке розничного кредитования в Санкт-Петербурге началось оживление. Это проявляется как в сфере ипотечного, так и в сфере беззалогового кредитования. С одной стороны, на фоне начала вакцинации от Covid-19, у потребителей появилось больше уверенности в завтрашнем дне и они стали совершать крупные покупки, которые в прошлом году отложили до лучших времен. С другой стороны, переход Банка России к постепенному повышению ключевой ставки заставил многих жителей Санкт-Петербурга и Ленобласти ускорить оформление кредитов для того, чтобы зафиксировать выгодные процентные ставки.

- Ожидаете ли вы очередной рекорд по объему выдачи ипотеки в Петербурге и Ленобласти и в этом году? Или после завершения программы с господдержкой на рынке произойдет спад, поскольку платежеспособный спрос исчерпан?

- Новых сверхрекордов по выдаче ипотечных кредитов в Петербурге и Ленобласти мы пока не ждем, скорее всего, выдачи ипотеки по итогам года будут сравнимы с выдачами 2020 года. Косвенно это подтверждают и цифры нашего филиала. По итогам прошлого года банк "Открытие" выдал в Санкт-Петербурге ипотечных кредитов на сумму свыше 25,5 млрд рублей. По итогам первого квартала 2021 года - свыше 6 млрд рублей. С учетом того, что программа с господдержкой завершится 1 июля, летом на рынке ипотечного кредитования будет наблюдаться традиционный спад. Осенью он сменится поступательным ростом спроса и выдачи кредитов, однако в целом вряд ли позволит региональному рынку ипотеки серьезно вырасти по сравнению с прошлым годом.

Летом на рынке ипотечного кредитования будет наблюдаться традиционный спад. Осенью он сменится поступательным ростом спроса и выдачи кредитов, однако в целом вряд ли позволит региональному рынку ипотеки серьезно вырасти по сравнению с прошлым годом.

НОВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРИВЫЧКИ

- Как себя чувствуют состоятельные клиенты? Насколько активно перераспределяют денежные средства с банковских вкладов на брокерские счета?

- Состоятельные клиенты, особенно клиенты из сегмента Private Banking, конечно, более финансово грамотны, чем большинство банковских клиентов. Поэтому перераспределять средства из вкладов в ценные бумаги, в первую очередь, облигации корпораций первого эшелона, они начали еще несколько лет назад. Ведь такого рода вложения сейчас, например, позволяют получить доходность в районе 3% годовых в долларах США и 7-8% годовых в рублях.

- Эксперты отмечают интерес со стороны опытных инвесторов к более рискованным инвестициям. Видите ли вы такой тренд?

- Да, в прошлом году многие из состоятельных клиентов стали придерживаться более рисковых стратегий, активно перераспределяя средства в акции крупных российских и зарубежных корпораций. Особенно активно они покупали акции весной прошлого года, на фоне падения как российского, так и мирового рынка ценных бумаг.

Еще одной тенденций прошлого года стало перераспределение средств в доверительное управление и паевые инвестиционные фонды. Если в 2019 году доля средств, которые клиенты доверяли профессиональным финансовым управляющим, не превышала 10%, то сейчас уже более 20%. По-прежнему крайне высоким спросом пользуются инструменты накопительного и инвестиционного страхования жизни, как выгодный и удобный инструмент передачи активов по наследству.

В прошлом году многие из состоятельных клиентов стали придерживаться более рисковых стратегий, активно перераспределяя средства в акции крупных российских и зарубежных корпораций.

ОПЕРЕЖАЯ ДИНАМИКУ РЫНКА

- Как вырос бизнес банка "Открытие" в Петербурге по итогам реализации трехлетней стратегии 2018-2020 года? С какими показателями банк завершил 2020 год в Петербурге и Ленобласти?

- По итогам выполнения трехлетней стратегии "Открытия" в Санкт-Петербурге и Ленобласти удалось в 7 раз увеличить объем бизнеса. В результате по итогам 2020 года совокупный кредитный портфель нашего филиала достиг 109,4 млрд рублей. При этом важно, что этот рост был сбалансированным: портфель розничных кредитов составил 55 млрд рублей, увеличившись в пять раз, а кредитов юридическим лицам - 54,5 млрд рублей, увеличившись более чем в 10 раз. Нарастили мы и объем привлеченных средств, увеличив этот показатель со 116 млрд рублей в апреле 2018 года до 143 млрд рублей в конце декабря 2020 года.

Это рынок, здесь ничего не может быть в приказном порядке. Раз у нас это получилось, раз клиенты к нам пошли - значит, мы предложили им то, что им интересно. И главное - мы стали узнаваемым игроком на петербургском рынке банковских услуг, закрепив за собой образ надежного и при этом быстрорастущего универсального банка.

Это рынок, здесь ничего не может быть в приказном порядке. Раз у нас это получилось, раз клиенты к нам пошли - значит, мы предложили им то, что им интересно.

- Банк "Открытие" в прошлом году активно реструктурировал кредиты своих петербургских клиентов из сферы малого и среднего бизнеса. Насколько оправданной оказалась эта помощь?

- И клиенты, и банки показали ответственность и большую зрелость в данном вопросе. Мы избежали паники, были очень вовремя введены все меры поддержки правительством. Всего за первое полугодие 2020 года мы провели больше сотни реструктуризаций кредитов малому и среднему бизнесу Санкт-Петербурга и Ленобласти на общую сумму 5,6 млрд рублей. Во втором полугодии еще несколько компаний из сферы среднего бизнеса реструктуризировали свои обязательства перед нами на сумму 1,7 млрд рублей. Все эти решения оправданы. Они помогли нам сохранить и клиентов, и качество выданных кредитов.

- Столкнулись ли вы с проблемой неплатежей в начале этого года?

- Компании, получившие поддержку, вошли в ранее установленные графики платежей, их бизнес постепенно восстанавливается. Просроченные платежи по реструктурированным ссудам - отсутствуют.

- Как себя чувствует сегмент крупных корпоративных клиентов? Как изменился портфель банка в Петербурге?

- Сегмент крупных клиентов прошел прошлый год без каких-либо серьезных потерь. Компании из экспортно-ориентированных отраслей, сельского хозяйства, отраслей, ориентированных на внутренний рынок потребления - из той же сферы жилищного строительства - и вовсе зафиксировали рекордные операционные показатели и высокую прибыль. Это, безусловно, позитивно отражается на их экономической и инвестиционной активности в регионе и на риск-показателях регионального портфеля кредитов корпоративным клиентам банка "Открытие".

Портфель кредитов банка "Открытие" крупному бизнесу региона по итогам прошлого года превысил отметку в 40 млрд рублей и продолжает расти темпами, опережающими динамику рынка.

Портфель кредитов банка "Открытие" крупному бизнесу региона по итогам прошлого года превысил отметку в 40 млрд рублей и продолжает расти темпами, опережающими динамику рынка.

- Вы уже отметили, что "Открытие" активно работает в сфере проектного финансирования, каких показателей удалось достичь и какие крупные сделки уже заключили в этом году?

- На рынок проектного финансирования мы вышли ровно год назад и за это время нарастили портфель проектного финансирования с нуля до 20% от общего объема портфеля кредитов крупному бизнесу - до 8,5 млрд. рублей, с общими лимитами финансирования проектов в 33 млрд. рублей. В 2021 году мы уже увеличили на 25% показатели конца 2020 года, и активно расширяем количество игроков рынка, в партнерстве с которыми уже финансируем или будем вести проекты. Ключевыми партнерами в этом году уже можно смело назвать ГК "ПСК", ГК РСТИ, ГК Лидер Групп, но перечисленный список не является для нас исчерпывающим на этот год.

- Какие изменения вы отмечаете на земельном рынке?

- Если несколько лет назад это был рынок покупателя, т.е. девелопера, то сейчас все наоборот, мы перешли в стадию рынка продавца. Землевладельцы зачастую выводят свои участки на рынок на своих экономически обоснованных условиях. Это мотивирует девелопера к созданию взаимовыгодного партнерства, что, безусловно, позитивно влияет на инвестиционную активность в данном сегменте. И здесь наша главная задача как банка - предоставить наши финансовые сервисы и ресурсы всей цепочке данного партнерства, от "земли - до готового проекта". И в этом направлении мы активно участвуем и наращиваем на рынке наше присутствие. Думаю, что отрасль проектного финансирования будет основным драйвером развития корпоративного сегмента ближайших лет. Именно поэтому в наших планах войти в пятерку банков как по количеству открытых эскроу-счетов, так и в качестве финансирующего банка по всей цепочке.

Думаю, что отрасль проектного финансирования будет основным драйвером развития корпоративного сегмента ближайших лет.

- Какие ключевые задачи ставите перед филиалом в этом году?

- Главное - это клиенты, операционные показатели и прибыль. В конце концов, банк это коммерческая организация, которая должна приносить прибыль акционерам.

[**http://spb.plus.rbc.ru/news/60a4efcf7a8aa9159ec93b4c**](http://spb.plus.rbc.ru/news/60a4efcf7a8aa9159ec93b4c)

РБК (rbc.ru/spb\_sz), Санкт-Петербург, 27 мая 2021

"Ценам расти некуда": рынок жилья ждет резкий отток покупателей

Автор: Тирская Мария

До отмены программы льготной ипотеки в России остался месяц. Строительные компании и агентства недвижимости готовятся к изменениям на рынке. Если застройщики настроены оптимистично и рассчитывают, что спад спроса продлится до начала сентября, а затем рынок восстановится, то риелторы прогнозируют уход покупателей на вторичный рынок и уверяют - предпосылок для роста цен на жилье в Петербурге больше нет.

Снижение как минимум треть

Соотношение спроса и предложения на рынке жилья и изменение цены на квартиры обсудили участники рынка на бизнес-завтраке "Рынок недвижимости в 2021 году - рост, стабилизация или стагнация?". "Пока мы на коне, сделки проходят, спрос есть, все вроде здорово или не хуже, чем в прошлом году, но мы все понимаем, что это не может продолжаться бесконечно. Чудес не бывает, покупательская способность населения падает", - сказал президент ГК "Адвекс.Недвижимость" Александр Романенко.

По прогнозам директора департамента жилой недвижимости Colliers Елизаветы Конвей, в случае завершения льготной программы ипотеки спрос на первичном рынке снизится на 25-30% по сравнению со вторым полугодием 2020 года. "Это консервативная оценка. Откровенно говоря, падение может быть и больше", - говорит она. По оценкам Colliers, при запуске программы льготной ипотеки под 6,5% годовых в апреле 2020 года под условия кредитования в Петербурге подходило более 80% всех сделок, год спустя из-за роста цен на жилье в максимальный размер кредита до 12 млн руб. вписывается только 67% сделок.

Пережить лето

Коммерческий директор ГК "РосСтройИнвест" Константин Гриценко считает, что самое сильное падение спроса на новостройки будет в июле, августе и начале сентября. "Затем спрос вернется, и ситуация выровняется к концу года. Но в целом по второму полугодию мы ожидаем снижения спроса до 35%", - полагает он. В "РосСтройИнвесте" рассчитывают, что в этом году рост цен на первичном рынке замедлится до 3-5%.

Генеральный директор операционного бизнеса ГК "Ленстройтрест" Денис Заседателев отмечает, что главным маркетинговым трендом прошлого года стало соревнование застройщиков в запуске совместных программ с банками: у кого будет ниже ставка. На рынке есть предложения по ставке кредита под 0,1%. Он уверен, что застройщики продолжат субсидировать ставку и в рекламе жилых комплексов по-прежнему будут предложения о низких ставках кредита, что поможет нивелировать последствия отмены льготной ипотеки для покупателей.

www.adv.rbc.ru

Более серьезным фактором он считает рост цен на квартиры в строящихся домах и отток покупателей на вторичный рынок. "Для нашей компании сейчас основной конкурент - наша "вторичка". Готовые квартиры на вторичном рынке в наших же жилых комплексах покупатели выставляют на продажу дешевле, чем наша "первичка" от застройщика", - говорит Денис Заседателев.

"Спрос переместился в сторону вторичного рынка, где продавцы более лояльны к покупателям и готовы торговаться", - подтверждает тренд генеральный директор АН "Мир квартир" Владислав Ильин. Впрочем, в "Ленстройтресте" рассчитывают на то, что через пару месяцев дисбаланс на рынке выровняется.

Читайте на РБК Pro

Наем с понижением: стоит ли бывшего управленца брать на линейную позицию Основатель "ВкусВилл": если сотрудник не ошибается, его надо уволить РБК Pro: беги, терпи, ищи выгоду. Как работать с токсичным руководителем Цены на московские новостройки почти на пике. Что делать инвесторам

Генеральный директор ИДК Formula City Юрий Грудин считает, что уровень цен будет поддерживать дефицит предложения. "Вывод новых объектов на рынок Петербурга оставляет желать лучшего. Причин несколько: это и повышенный спрос, который "вымыл" квартиры, и последствия реформы по переходу на эскроу и проектное финансирование, сейчас темпы разрешения выдачи на строительство значительно отличаются от допандемийных лет", - отмечает он.

Ценам расти уже некуда

Представители крупных агентств недвижимости, которые работают как с первичным, так и вторичным рынком, говорят, в свою очередь, что текущий уровень цен на квартиры завышен. Эксперты отмечают, что цены реальных сделок сейчас уже не растут, иллюзию роста цен создают новые объекты с завышенной ценой.

"На вторичном рынке каждый сам себе маркетолог, цены сильно подросли. Все варианты с адекватными ценами продаются достаточно быстро, все остальное стоит. Спрос упал на 6-10%, но при этом продавать нечего, поэтому количество сделок снизилось более существенно на 15%", - рассказала генеральный директор ГК "Экотон" Екатерина Романенко.

Президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский говорит, что часть покупателей "морально устала" от роста цен. "Им сложно пережить тот уровень цен, который сейчас есть на рынке. Когда люди смотрят на листинги и видят, что однокомнатная квартира продается за 9 млн руб., хотя год назад такую можно было приобрести за 5 млн руб., это вызывает вопросы", - отметил он. Дмитрий Щегельский ожидает, что к середине лета петербургский рынок достигнет пика роста цен, затем цены должны пойти вниз из-за оттока покупателей. "Те, кто хотели купить квартиру, уже сделали это. Более того, был реализован спрос 2022-2023 годов. Люди, которые планировали улучшать свои жилищные условия в будущем, решились на покупку раньше, испугавших роста цен", - подчеркивает он.

Заместитель генерального директора АН "ИТАКА" Василий Павлов также уверен, что ценам на жилье в Петербурге расти некуда. "Если анализировать средние цены на площадках - это 177 тыс. руб. за кв. м. на первичном рынке и 170 тыс. кв. м. на вторничном. Это цены, которые вы увидите в интернете, но мы видим у себя по реальным продажам, что сделки проходят по 150 тыс. руб. за кв. м. Высокие цены - иллюзия, которая живет на рекламных площадках, в реальности сделки проходят по гораздо меньшей стоимости", - констатирует он. Эксперт прогнозирует уменьшение количества продаж на первичном рынке после отмены программы льготной ипотеки и называет "вторичку" оплотом для рынка.

[**https://www.rbc.ru/spb\_sz/27/05/2021/60afaba59a79476001d19cdb**](https://www.rbc.ru/spb_sz/27/05/2021/60afaba59a79476001d19cdb)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 27 мая 2021

Дешево, но рискованно. Центробанк объявил войну ипотеке с низким первым взносом

Доступная ипотека в России под ударом: ЦБ стимулирует банки отказываться от жилищных кредитов с минимальными первоначальными взносами. "Фонтанка" рассказывает, чего ждать покупателям жилья.

На прошлой неделе Банк России сообщил об увеличении коэффициентов риска по кредитам с низким первым взносом. За сложной для глаза читателя формулировкой кроется перспектива удорожания кредитов с начальным шагом менее 20 %. Под ударом окажутся ипотечные заемщики: именно "пандемийные" жилкредиты ЦБ назвал основной причиной разогревания рынка.

По оценкам центробанкиров, доля ипотеки с низким первым взносом выросла с 23 % во втором квартале 2020 года до 45 % в первом квартале нынешнего. Это, по мнению регулятора, "повышает их (банков. - Прим. ред. ) уязвимость к возможным шокам".

"Сейчас доля кредитов с первоначальным взносом менее 20 % в общем объеме ипотечных выдач на рынке составляет около 30 % ", - уточняет Михаил Иоффе, управляющий Северо-Западным филиалом банка "Открытие".

ЦБ деликатно, но настойчиво демонстрирует недовольство госпрограммой льготной ипотеки, минимальный первоначальный взнос по которой колеблется в пределах 10-15 %. В релизе регулятора она названа основной причиной увеличения доли рискованных кредитов. Про классическую ипотеку без первого взноса, а она на рынке есть, ЦБ не говорит. Оно и понятно, популярностью такой продукт не пользуется: "Ипотека с 0 % взносом не слишком популярна, так как предполагает и гораздо более высокую ставку, чем по классической ипотеке ( 10-12 % годовых против 7-8,5 %), а кроме того, предлагая такой кредит, банк может попросить предоставить в залог имеющееся имущество", - подчеркивает Роман Мирошников, исполнительный директор компании "Ойкумена".

Деликатность заключается в том, что распоряжение ЦБ вступает в силу в августе, а госпрограмма должна закончиться (по крайней мере в развитых регионах) 1 июля. Чтобы успеть в уходящий поезд госщедрости, остается немногим больше месяца. Дальше заемщикам придется, как говорят эксперты, возвращаться к подзабытому методу займов на первый взнос, закладывать банку существующую недвижимость или выбирать квартиры и ипотеку в строго определенных новостройках и банках: "В Райффайзенбанке, МКБ, Уралсибе и некоторых других с 0 % взносом выдают кредит под залог уже имеющегося жилья; в ряде других банков - на покупку квартир в строго определенных ЖК. В Сургутнефтегазбанке есть базовая ипотечная программа с взносом от 0 до 10 % на покупку нового жилья со ставкой от 9,84 % ", - резюмирует Роман Мирошников.

Дешевых денег для россиян больше нет

Опрошенные "Фонтанкой" аналитики сходятся во мнении, что дешевые деньги станут россиянам недоступны.

"Очевидно, что увеличение норм резервирования по рискованным кредитам приведет к тому, что ставки по этим продуктам для клиентов банков вырастут, я бы оценил этот рост в 2-3 процентных пункта", - прогнозирует ведущий аналитик QBF Олег Богданов.

"Да - кредиты, кроме льготных, подорожают и усилится контроль за надлежащей проверкой заемщиков. А то уже доходит до того, что крупный банк два раза выдает краткосрочный кредит недееспособной", - добавляет Дмитрий Лазовский, владелец строительной компании "Дом Лазовского".

Ужесточение требований к заемщикам - привычная тактика Центробанка. Завуалированный призыв регулятора сворачивать программу поддержки россиян, к примеру, обнаруживается в релизе от 10 августа 2020 года. Здесь выражается уверенность, что финансовый сектор адаптировался к работе в условиях пандемии, но падающие доходы населения и компаний создают риски для банков.

"Банки уже с начала года ориентируются на рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам и на продолжающееся падение реальных доходов населения, и как результат - увеличивается доля отказов в одобрении ипотеки, в особенности заемщикам с низким первым взносом и с высоким значением показателя долговой нагрузки", - подчеркивает Дмитрий Панов, председатель Санкт-Петербургского регионального отделения "Деловой России", координатор по СЗФО.

Аналитики заявляют, что самыми рискованными являются ссуды с первым взносом до 10 %, их доля составляет 5-7 % от всего объема выданных кредитов. Но с падением реальных располагаемых доходов граждан растут риски дефолтов и в сегменте кредитов до 20 %. Центробанк в своем майском решении использовал в качестве критерия рискованности как раз такой первоначальный взнос. Можно сказать, что ЦБ дал россиянам некоторую фору, ведь доходы у них падают в течение последних 8 лет.

Дешевой ипотеки не будет - будет маркетинговая

Ужесточение требований к заемщикам продолжится. 19 марта 2021 года стало известно, что ЦБ ведет переговоры с правительством еще и о том, чтобы дать право банкам количественно ограничить выдачу ссуд слишком закредитованным. Это будет дополнительной возможностью сократить в портфеле розничных банков долю потенциально проблемных кредитов.

Помимо того, эксперты сходятся во мнении, что стоит ждать дальнейшего увеличения ключевой ставки до 5,7-6,5 %, а это приведет к повышению ипотечных ставок (за исключением льготных) до 8 %. В сочетании с отменой или урезанием с 1 июля популярной программы льготной ипотеки под 6 % и первым взносом в 10-15 % это должно уронить спрос на ипотеку и охладить рынок недвижимости. О его перегреве ЦБ регулярно говорил после запуска льготной программы.

Как это скажется на бизнесе российских девелоперов - вопрос риторический. Несмотря на бравурные заявления застройщиков о перспективах спроса и невозможности падения цен, ипотечные сделки сегодня занимают до 80 % от всех продаж, и со снижением спроса на ипотеку сохранить этот уровень вряд ли удастся. А значит, как минимум ждать таких же темпов роста цен, как в прошлом году, не приходится.

Впрочем, с внедрением схемы проектного финансирования девелоперы все меньше зависят от прямых денег дольщиков. Главное - поддерживать требуемый банком-кредитором уровень продаж. Это значит, что и грандиозных распродаж недвижимости не будет. Скидки после 1 июля можно искать у небольших застройщиков с нишевыми проектами.

В неформальных беседах застройщики и петербургские банкиры надеются сохранить привлекательные ставки по ипотеке благодаря совместным программам. Напомним, у всех банков - лидеров ипотечного кредитования существуют программы, которые субсидирует не государство, а застройщик. К примеру, в Северо-Западном банке Сбербанка, который сегодня занимает лидирующие позиции в регионе, "Фонтанке" сообщили о 107 жилых комплексах, квартиры в которых можно купить по субсидируемой застройщиком ставке.

Цена маркетинговой ипотеки может опускаться до шокирующих 0,01 % годовых. Это отличная цифра для рекламы, но на деле поддерживать такую ставку долго застройщик не в состоянии. Кто-то субсидирует ипотеку несколько месяцев, единицы - несколько лет. После окончания рекламного срока ставка поднимется до стандартного уровня в 8-12 %.

В банках - кто официально, а кто не под запись - говорят, что ждут увеличения спроса от застройщиков и заемщиков на маркетинговую ипотеку после окончания льготной госпрограммы.

"Уже сейчас мы видим увеличение заинтересованности застройщиков к программам с субсидированной ставкой, по которой ставку можно снизить максимально на 6,5 % ", - делится с "Фонтанкой" наблюдениями Ирина Илясова, начальник управления по Северо-Западному федеральному округу "Росбанк Дом".

[**https://www.fontanka.ru/2021/05/27/69938480/**](https://www.fontanka.ru/2021/05/27/69938480/)

VTimes (vtimes.io), Москва, 27 мая 2021

Жилье не станет доступнее

Автор: Литова Екатерина

Финансовые методы исчерпаны, остается снижение цен или повышение доходов населения, считает ЦБ

Банк России считает, что сейчас рост доступности жилья за счет финансовых мер исчерпан: цены на недвижимость быстро растут, а ипотека не дешевеет. Теперь то, как будет развиваться рынок жилья, будет зависеть от поведения цен и доходов населения. Дальнейшее масштабное стимулирование ипотечного кредитования, не подкрепленное соответствующим ростом жилищного строительства и доходов населения, создает риски формирования ценовых "пузырей" и роста долговой нагрузки населения, предупреждает ЦБ.

Программы льготной ипотеки поддержали рынок жилья в начале пандемии в прошлом году. Но когда экономическая активность начала восстанавливаться, расширение спроса на жилье без роста предложения стало одним из основных факторов ускорения цен в 2020 г. как на первичном, так и на вторичном рынке. В I квартале 2021 г. рост цен на жилье ускорился до 17,6% в годовом выражении - максимум за последние 10 лет.

И если цены на недвижимость продолжают расти, реальные располагаемые доходы населения пока падают: в I квартале на 3,6% в сравнении с тем же периодом в 2020 г., отчитался Росстат. Денежные доходы в номинальном выражении (без поправки на инфляцию и обязательные платежи) в I квартале 2021 г. выросли на 3% до 32 600 руб.

Возможности финансового рычага практически исчерпаны, считает регулятор. Его увеличение уже не способно сделать жилье заметно доступнее для людей: даже при увеличении среднего срока новых кредитов до 20 лет и снижении ставки до 7% его значение не превысит 130 000 руб. и будет нивелировано уже при 6%-ном росте цен на жилую недвижимость, приводит пример ЦБ. При сохранении роста цен на уровне 2020 г. это займет полгода.

Из-за быстрого роста цен на недвижимость и ухудшения стандартов кредитования Банк России уже ужесточил регулирование по ипотечным кредитам с первоначальным взносом от 15% до 20%: с 1 августа по ним вырастет надбавка к коэффициентам риска, это увеличит нагрузку на капитал и сделает их менее привлекательными для банков. Чем выше будет долговая нагрузка заемщика, тем больше будут отчисления в резервы и нагрузка на капитал. ЦБ приурочил ужесточение регулирования к окончанию госпрограммы льготной ипотеки под 6%. Она длится до 1 июля, и пока не принято решения о том, будет ли она продлена. В ЦБ не раз отмечали, что продолжение действия программы в нынешнем виде ведет к перегреву рынка.

"В настоящий момент мы обсуждаем различные варианты дальнейшего развития ипотечного кредитования в России, в том числе продление, корректировку или завершение льготной программы ипотеки 6,5%", - сообщил VTimes представитель Минэкономразвития. Нужно оценивать риски с учетом дальнейшей денежно-кредитной политики ЦБ, от которой зависит ставка кредитования, а также инфляция, отметил он.

На первичном рынке ипотечного кредитования доля кредитов с низким первоначальным взносом уже достигла 45% в выдачах банков, это почти вдвое больше, чем до пандемии. На первичном рынке ипотеки существенно выросла доля кредитов с первоначальным взносом менее 20% - с 33% в I квартале 2020 г. до 45% в I квартале 2021 г. Дальнейшее наращивание доли выдач с низким первоначальным взносом несет угрозу для финансовой стабильности, поскольку у таких кредитов уровень кредитного риска выше: первоначальный взнос отражает способность заемщика сберегать средства.

Если же цены на жилье продолжат расти ускоренными темпами или же стандарты кредитования продолжат ухудшаться, ЦБ рассмотрит вопрос о дальнейшем ужесточении макропруденциальной политики по ипотеке, выданной заемщикам с высоким значением долговой нагрузки.

На риски перегрева российского рынка ипотеки указал в своем новом докладе Всемирный банк. "Если цены на недвижимость будут продолжать расти при стагнации реальных располагаемых доходов домохозяйств, долговая нагрузка заемщиков по вновь выданным ипотечным кредитам увеличится. Это может повысить кредитные риски в банковской системе", - отмечается в докладе.

В "Ренессанс капитале" не ждут ухудшения доступности жилья, говорит экономист компании по России и СНГ Софья Донец: скорее, можно говорить о нормализации спроса, в прошлом году подскочившего из-за низких ставок и общей неопределенности (жилье традиционно воспринимается как способ защитить вложения в кризисный период). Но растет и предложение на рынке жилья, и ограничений, которые бы не позволили ему расти на уровне со спросом в дальнейшем, не видно, говорит экономист. Кроме того, Донец ждет умеренного роста доходов (на уровне 1-2% год к году в реальном выражении) прежде всего за счет роста зарплат (из-за дефицита предложения на рынке труда), а также роста и индексации социальных пособий.

Вопрос в том, как мерять доступность жилья для населения и о каком жилье речь, замечает главный аналитик Сбербанка Михаил Матовников: "Взять ипотеку может и человек с доходами 25 000 руб., просто это будет ипотека на 1 млн рублей на покупку малогабаритной квартиры в регионе на вторичном рынке или с использованием имеющегося жилья для первоначального взноса для улучшения жилищных условий". Сейчас у 5% людей с низкими доходами есть ипотека, что на самом деле не так мало, при этом такие заемщики обслуживают кредиты ненамного хуже более состоятельных, рассказывает Матовников. Появление детей, особенно у одиноких родителей, конечно, снижает возможность взять ипотеку, но в целом нельзя говорить, что покупка жилья в принципе недоступна для семей с доходами ниже среднего, полагает он.

Выдачи ипотеки продолжат расти, ожидает Матовников: в перспективе 15 лет доля ипотеки в ВВП может достичь 25% против нынешних 10%. Да, значительно выросли цены на жилье, но рост цен в прошлом году был в том числе связан с простоем из-за коронавирусных ограничений, переходом на систему эскроу и ростом себестоимости материалов, напоминает он. Сейчас рост спроса стимулировал застройщиков активнее начинать новые проекты, что может переломить долгосрочную тенденцию падения объемов стройки и стабилизировать цены, считает аналитик.

Кроме того, доступность ипотеки надо рассматривать не с позиции реальных располагаемых доходов населения, которые включают доходы пенсионеров и снижающиеся доходы от вкладов и уменьшаются на платежи по обслуживанию кредитов, а через динамику номинальных зарплат, которые растут, убежден Матовников. Плюс способность отдельно взятого заемщика обслуживать ипотеку с годами тоже может улучшаться по мере того, как он растет как специалист, и этот фактор работает даже при низком росте средней зарплаты, подчеркивает он.

[**https://www.vtimes.io/2021/05/27/zhile-ne-stanet-dostupnee-a5265**](https://www.vtimes.io/2021/05/27/zhile-ne-stanet-dostupnee-a5265)

АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 27 мая 2021

Николай Линченко: "До монополизации рынка Петербургу еще очень далеко"

Автор: Кулыбин Михаил

Свой взгляд на актуальные проблемы развития строительного комплекса города, перспективы первичного рынка жилья, совершенствование медицинской инфраструктуры и на многие иные вопросы в интервью "Строительному Еженедельнику" высказал вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко.

- Николай Викторович, прошел год после начала пандемии коронавируса. Сумела ли, по вашему мнению, строительная отрасль города ответить на этот вызов и справиться с возникшими новыми задачами?

- На мой взгляд, и Петербург в целом, и его строительный комплекс в частности достойно проходят период пандемийных ограничений. Коронавирус стал тем вызовом, который стал стимулом для того, чтобы вся отрасль сплотилась и действовала единым фронтом, что очень важно в таких кризисных ситуациях.

Как известно, Петербург был в числе регионов, где работа строительных компаний не прерывалась ни на неделю. Очень четко мы отработали с Росреестром, благодаря чему, несмотря на закрытия МФЦ, ведомство продолжило регистрацию договоров долевого участия. Пауза в этой работе была минимальной, и это позволило застройщикам продолжать продажи и тем самым - финансирование стройки. При этом девелоперами грамотно и системно были предприняты меры, необходимые для предотвращения распространения коронавируса на действующих стройплощадках. Слаженные и четкие действия как городских властей, так и компаний позволили минимизировать влияние пандемии на строительный сектор. Благодаря этому мы можем констатировать, что отрасль завершила прошлый год с хорошим результатом.

Помимо общеотраслевой ситуации, прекрасно, на мой взгляд, отработал Комитет по строительству. Это отразилось и в общих результатах его деятельности, и в реализации спецмер в рамках его компетенций, непосредственно направленных на борьбу с коронавирусом.

Так, при бюджете на 2020 год в объеме примерно 21 млрд рублей Комитетом суммарно было освоено более 26 млрд. В итоге вместо 31 объекта социальной инфраструктуры, которые планировалось ввести в эксплуатацию в прошлом году, по факту было сдано 35. Причем ведомство запросило, получило и освоило сверхплановое финансирование на дополнительные объекты. Комитет продемонстрировал высокое качество работы, что дало не только экономический, но и очень позитивный психологический эффект.

В числе важнейших экспресс-мер, принятых в самом начале еще первой волны пандемии, нельзя не назвать сверхбыстрое развертывание временного госпиталя на площадях "Ленэкспо". За неделю был создан стационар на тысячу коек. Для сравнения: в Китае, который славится организованностью действий и высокой скоростью работ, аналогичный по мощности медицинский объект из вагончиков строили две недели. При этом наш госпиталь в "Ленэкспо" был и более удобен с точки зрения работы медицинского персонала, и технологически более соответствовал противоэпидемическим требованиям (четкое выделение "красной" зоны, дезинфекция стоков и вытяжной вентиляции, грамотная маршрутизация, санпропускники и пр.).

Помимо этого, наши специалисты принимали непосредственное участие в противоэпидемическом приспособлении и переоборудовании 23 действующих стационаров. Кроме того, поликлиника № 20 в Московском районе была оперативно переделана под стационар. И все это при очень сильном не только физическом, но и эмоциональном напряжении.

- Пандемия в целом заставила обратить особое внимание на развитие медицинской инфраструктуры города. Что сделано в этом направлении и какие строятся планы на перспективу?

- Главное достижение - это, конечно, стремительное строительство нового корпуса Госпиталя ветеранов войн - так называемого трансформера. Отмечу, что Петербург стал и идеологом и новатором в создании таких объектов в целом в России.

Термин "трансформер" в названии объекта указывает на специфические конструктивные особенности здания. В обычном режиме работы это лечебно-диагностический корпус госпиталя. В случае же возникновения эпидемиологических проблем, как в настоящее время, корпус очень быстро трансформируется в автономный стационар для инфицированных больных. Кроме того, при необходимости возможно оперативное изменение функционала отдельных блоков. Все необходимые инженерно-технические решения для выполнения этих задач заложены еще на стадии проектирования.

Нельзя не отметить крайне сжатые сроки реализации проекта. В штатном режиме шестиэтажный корпус площадью почти 20 тысяч кв. м возводился бы около 3,5 года. На практике же этап проектирования занял всего четыре месяца (при нормативе на такие объекты в двенадцать месяцев). Заложено здание было 9 июля 2020 года и построено менее чем за шесть месяцев (обычный срок - 2,5 года).

Стационар был сдан в последних числах ушедшего года. Интересно, что это был не технический ввод, после чего еще длительный период идет установка и пусконаладка техники. В данном случае речь идет именно о начале работы. К моменту сдачи на объекте уже было смонтировано все необходимое медицинское и иное оборудование. 18 декабря было дано разрешение на ввод в эксплуатацию. 28 декабря корпус получил лицензию на предоставление медицинских услуг, а 29 декабря в него уже поступили первые пациенты.

Полученный опыт планируется тиражировать. Есть планы по созданию еще нескольких аналогичных объектов. Так, станционар-трансформер намечено построить в 2021 году для больницы св. Георгия на Северном пр. в Выборгском районе города. В феврале состоялась церемония закладки первого камня в основание объекта, в которой принял участие губернатор Петербурга Александр Беглов. Поскольку острота проблемы с койко-местами существенно снизилась, сверхскоростей на этом объекте показывать не планируется, работы будут вестись хоть и быстро, но в более спокойном темпе. Однако уже к ноябрю стационар будет сдан, и в декабре сможет принять первых пациентов.

Еще один подобный объект может появиться в Приморском районе, где планируется создание медицинского кластера. Для ускорения процесса там мы тоже планируем использовать опыт, полученный при строительстве нового корпуса Госпиталя ветеранов войн. Также продолжаются плановые работы в рамках АИП: возводятся новые корпуса в больнице св. Марии Магдалины, реконструируется городская больница № 40, строится новый корпус НИИ скорой помощи им. И. Джанелидзе и пр.

Прорабатываются и перспективные планы, в частности, по второй площадке Боткинской больницы. Уже ясно, что в той локации, которая планировалась ранее, ее возвести не получится: новые требования Свода градостроительных правил и СанПиНов не позволяют это сделать. Сейчас рассматриваются альтернативные варианты размещения больницы. После того, как этот вопрос будет окончательно решен, будем начинать проектирование.

- Как вы оцениваете ситуацию с переходом застройщиков на новую схему финансирования жилищного строительства через проектное кредитование и использование эскроу-счетов?

- Оценка доли объектов, строящихся с использованием проектного финансирования, в общем их объеме - вопрос достаточно сложный. Все зависит от того, как считать. Если оценивать тот объем, который находится в настоящий момент в продаже, то да, по новой системе возводится около половины. Если же считать по объектам, получившим разрешение на строительство и имеющим сроки ввода до 2023-2024 годов, то пока больше половины проектов в Петербурге реализуется еще по старой схеме.

Впрочем, на мой взгляд, переход на новую схему в городе в целом происходит хорошо. Надо отметить, что, хотя благодаря государственной программе субсидирования ставки по ипотеке особых проблем со спросом на новостройки во время короновируса и не возникло, проектное финансирование обеспечило психологическую уверенность, что объекты будут вводиться в срок - как для строителей, так и для граждан. Очень важно, что, если бы объемы продаж резко упали, новая схема создала бы необходимую подушку безопасности для всех проектов.

Кроме того, все профессиональные игроки рынка понимают, что госпрограмма льготной ипотеки так или иначе - мера временная, которая будет свернута. Даже если она не будет ликвидирована полностью, скорее всего, произойдет переориентация господдержки на определенные категории граждан. Поэтому уже сейчас застройщики прорабатывают стратегию своих действий в возможной ситуации существенного снижения спроса. И здесь снова свой позитивный эффект даст новая схема финансирования отрасли, играющая мощнейшую стабилизирующую роль. Так что в любом случае проведение этой реформы, безусловно, оправданно.

- Многие отмечают, что она привела к росту монополизации в отрасли. Как вы оцениваете положение в этой сфере и не вызывает ли оно беспокойства у властей Петербурга?

- Рассматривая существующее положение, нужно взглянуть на вопрос в комплексе. Во-первых, действительно в конце 1990-х - начале "нулевых" годов, когда строительные процессы в рамках новых схем активизировались, на рынке появилось огромное число игроков. И далеко не все они были профессиональными строителями и обладали необходимым уровнем компетенций. Многим работа на рынке жилья казалась простой: собирай деньги с граждан, нанимай генподрядчика и клади прибыль в карман. Эти иллюзии рынок быстро развеял, особенно в кризис 2008-2009 годов, когда множество застройщиков разорились, оставив в наследство городу долгострои. Так что априори считать обилие компаний на рынке позитивным фактором не стоит.

С тех пор число игроков рынка неуклонно сокращается - как до реформы, так и после нее. При наличии желания этот процесс, конечно, можно назвать "монополизацией". Но в реальности это уход слабых, малопрофессиональных компаний, не имеющих необходимых ресурсов для стабильной работы на рынке, который, увы, но это данность, подвержен влиянию экономических кризисов.

По большому счету, определенное укрупнение игроков рынка и обеспечение работы на нем только надежных и эффективных девелоперских структур было одной из целей реформы и вполне ожидаемым ее результатом. Постоянное решение проблем пострадавших дольщиков - слишком дорогая для государства цена, чтобы искусственно поддерживать существование слабых застройщиков. Они могут перейти работать на генподряд, освоить другие ниши. Лучше пусть девелоперов станет меньше, но в их надежности не будет сомнений.

Что же касается реальной монополизации рынка, то до нее Петербургу еще очень далеко. По данным Комитета по строительству, в городе работает 66 компаний-застройщиков. Для того чтобы злоупотреблять положением на рынке, нужны определенные согласованные действия игроков. Даже двум-трем компаниям сложно о чем-то договориться. Что уж говорить о нескольких десятках? Конечно, в городе есть девелоперы-лидеры, но и между ними, и в целом по рынку существует достаточно жесткая конкуренция. Так что говорить о возможности каких-то злоупотреблений не приходится. И наоборот: мы видим постоянное улучшение качества проектов, появление в них новых опций комфорта, объектов инфраструктуры и различных интересных "фишек", что говорит о борьбе за покупателя между компаниями. И эта конкуренция идет на пользу всем.

- Реформа и особенно введение госпрограммы льготной ипотеки привели к стремительному росту цен на новостройки (почти 30% по итогам прошлого года). Что представляет собой этот тренд, на ваш взгляд: проблему (ведь доступность жилья для граждан снижается) или достижение (ведь финансовая стабильность компаний укрепляется)?

- Я не стал бы ограничивать этими двумя факторами причины роста цен на жилье в новостройках. Это очень сложный вопрос, и здесь действует целый конгломерат причин.

Помимо уже названных, к ним следует отнести и объективные обстоятельства, вызывающие рост себестоимости строительства. В частности, существенно подорожали стройматериалы. В первую очередь это касается металла. На мировом рынке сложилась ситуация, которая вызвала значительный рост цен на металлопрокат, что потянуло за собой и внутренние цены на эту продукцию. Еще один фактор - рост оплаты труда, связанный с нехваткой трудовых мигрантов. Чтобы привлечь рабочих-строителей, компании заметно увеличили заработки. Наконец, есть и чисто рыночные стимулы роста цен. В целом заявляется меньше новых проектов, чем ранее, снизились объемы предложения, что в сочетании с ростом спроса, обеспеченным льготной ипотекой, конечно, толкает цену "квадрата" вверх.

Учитывая общеэкономическую ситуацию и проблемы, вызванные пандемией, я считаю текущее положение на рынке в целом нормальным. Конечно, сейчас на него влияет множество разнонаправленных факторов, поэтому он находится в состоянии некоторого дисбаланса, но, думаю, постепенно будет найдена новая "точка равновесия", и наступит очередной период относительной стабильности, во время которого каких-то резких скачков уже не будет.

- В прошлых наших беседах вы говорили, что Петербург приложил много усилий, чтобы отстоять свою позицию о невозможности роста объемов вводимого жилья. Более того, вы отмечали, что город планирует снижать темпы стройки. Не взвинтит ли это цены на новостройки на совершенно недостижимые для граждан высоты?

- Действительно, Петербург не мог брать на себя невыполнимых обязательств. Напомню, Минстрой РФ настаивал на росте к 2024 году объемов ввода до 5,35 млн кв. м жилья ежегодно. Эта цифра и по оценке экспертов, и по мнению городских властей совершенно нереалистична. Ни с точки зрения рыночного спроса на жилье, ни по возможностям Петербурга не обеспечить такие объемы необходимой инфраструктурой. Радикальный рост жилищного строительства требует столь же масштабного увеличения финансирования модернизации головных источников и сетей тепло-, электро- и водоснабжения, а также водоотведения. То же касается и пробивки новых улиц, строительства развязок, виадуков и пр. По нашим примерным подсчетам, при вводе порядка 5 млн кв. м жилья в год на развитие всей необходимой инфраструктуры потребуется свыше 750 млрд рублей. Очевидно, что такое наращивание финансирования из бюджета Петербурга - невозможно.

После того, как в прошлом году Президент России Владимир Путин отдал распоряжение скорректировать цели нацпроекта в связи с негативным влиянием пандемии, мы очень быстро сумели согласовать с Минстроем РФ планы по объемам ввода жилья, основываясь на документах стратегического перспективного развития города. Поэтому в ближайшее время Петербург даже ожидает плавное снижение темпов строительства. Если на 2021 год намечена сдача 3,19 млн кв. м, а на 2022-й - 3,41 млн, то в 2023 году этот показатель составит 2,77 млн, а в 2024-м - 2,65 млн кв. м. По нашим оценкам, 2,5-3 млн кв. м - это оптимальный объем ввода, поддерживающий равновесие рынка, позволяющий замещать выбывающий аварийный жилой фонд, планомерно осваивать новые территории. Работать же "пылесосом", вводя избыточные "квадраты" для граждан, переезжающих из других регионов, нашей задачей никогда не было. Мы стремимся к равновесному рынку, обеспечивающему качество проживания, а не "рекорды ввода".

Не думаю, что это вызовет серьезный дефицит жилья и, как следствие, рост цен. Напомню, что до запуска госпрограммы льготной ипотеки, которая вызвала мощный всплеск спроса, в Петербурге в течение нескольких лет, рекордных по объемам ввода, накапливался некоторый избыток предложения. Безусловно, его нельзя было назвать критичным, тем не менее жилья строилось больше, чем покупалось. Отмечу, что девелоперы это тоже видели, и в значительной степени именно поэтому на 2020 год многими застройщиками было намечено снижение объемов вывода нового предложения. Понятно, что взрывного роста спроса из-за льготной ипотеки прогнозировать не мог никто.

Как я уже говорил, госпрограмма, по крайней мере в прежнем виде, скорее всего, будет свернута. Как следствие, спрос существенно снизится. Этот тренд будет тем более заметен, что за время субсидирования ставки практически все, кто нуждался в жилье и имел возможность претендовать на льготную ипотеку, уже взяли кредиты. Собственно, эксперты уже сейчас фиксируют некоторое снижение интереса к программе. Так что думаю, что некоторое снижение объемов строительства будет вполне оправданно и с точки зрения снижения спроса.

- И напоследок традиционный вопрос о долгостроях. Власти города планировали эту проблему в целом решить в прошлом году. Но изменились схемы "инвентаризации" таких объектов, некоторые застройщики стали проблемными. Что сейчас делается в этой сфере и когда понятие "долгострой" уйдет в прошлое?

- Действительно, в связи с изменением системы учета таких объектов на федеральном уровне к проблемным комплексам, признанным таковыми ранее, добавились "объекты со значительным нарушением заявленных сроков по вводу". Отмечу при этом, что, несмотря на данное изменение, Петербург остается одним из субъектов РФ, где проблема долгостроев стоит наименее остро.

Впрочем, сделано в прошлом году было немало. Так, был завершен крупнейший долгострой ГК "СУ-155" - ЖК "Новая Каменка" в Приморском районе. Уже в этом году были ликвидированы последние вопросы - по паркингам, заявленным к строительству этим холдингом. Там не было продано ни одного машино-места, тем не менее они значились в федеральном Едином реестре проблемных объектов. Таким образом, печальное наследие этой компании теперь полностью ушло в прошлое.

Также в 2020 году сданы ЖК "Водолей" в Сестрорецке и старейший долгострой ЖК "Светлана" компании "Невский Луч", который начали строить в далеком 2003 году. Помимо этого, были введены в эксплуатацию пять домов СК "Дальпитерстрой" в Парголово и Шушарах, построенных как раз "со значительным нарушением заявленных сроков". Суммарно в этих домах расположено более 2,4 тыс. квартир

Кроме того, в прошлом году были найдены принципиальные решения по достройке ключевых проблемных объектов на общую сумму 5 млрд рублей (более 7 тыс. квартир). В частности, завершением возведения долгостроев компании "Норманн" - ЖК "На Заречной" и ЖК "Три апельсина" - займется холдинг РСТИ. Два корпуса, находящихся на достаточно высокой стадии строительной готовности, будут сданы до конца этого года. А третий, где был устроен только фундамент, введут в 2023 году - причем там придется даже менять проект. Кроме того, последний корпус еще одного из старейших проблемных комплексов - "Новая Скандинавия" - возведет "БФА-Девелопмент".

Кое-какие объекты из тех, что планировалось сдать в 2020 году, передвинулись на 2021. Так, семь зданий ЖК "Ареал" в Шушарах должны быть сданы до конца первого полугодия. В первом квартале этого года уже введено в эксплуатацию два проблемных дома в ЖК "Славянский-2". В целом в 2021 году на территории Петербурга запланировано завершить строительство двадцати долгостроев общей жилой площадью более 218 тыс. кв. м на 5314 квартир.

[**https://asninfo.ru/interviews/873-nikolay-linchenko-do-monopolizatsii-rynka-peterburgu-yeshche-ochen-daleko**](https://asninfo.ru/interviews/873-nikolay-linchenko-do-monopolizatsii-rynka-peterburgu-yeshche-ochen-daleko)

Компания (ko.ru), Москва, 27 мая 2021

Окна возможностей для девелоперов новой волны

Тенденция к консолидации московского девелоперского рынка наметилась еще 10 лет назад, а в последние пять лет только нарастала. Последний кризис, породивший новую волну обманутых дольщиков, направил покупателей за ДДУ к застройщикам "с репутацией", а значит, старым и большим. Эскроу-счета как явление изменили положение вещей и открыли окна возможностей для девелоперов новой волны. О том, как юрист может стать девелопером, как молодой компании отвоевать собственную нишу на устоявшемся рынке и почему застройщик должен эволюционировать вместе с городом, - в интервью с основателем и владельцем "Э. К. Девелопмент" Алексеем Поповым.

Первый и самый естественный вопрос: как юрист вдруг становится девелопером? Удачно площадка подвернулась и не смогли мимо пройти?

- Ну, не так все просто, разумеется. Последние 10 лет я как юрист специализировался в области правового регулирования оборота земельных участков и объектов недвижимости, а также их строительства как в части правовой экспертизы, так и в судебных спорах. Были очень большие сложные проекты - моя юридическая компания, например, выступала консультантом Оргкомитета чемпионата мира по футболу 2018 года, включая земельно-имущественные вопросы, а до этого занималась сопровождением строительства проектов сочинской Олимпиады. Так что это скорее переход на новый уровень, а не резкая смена рода деятельности.

"Э. К. Девелопмент" вышла на девелоперский рынок в начале 2020 года. Сегодня в портфеле компании два жилых проекта общей площадью более 240 тыс. м 2.

По итогам I квартала 2021 года ЖК "Зеленая Вертикаль" вошел в топ-3 самых продаваемых новостроек массового сегмента Москвы.

Какие планы по дальнейшему развитию? Коммерческая недвижимость попадает в зону ваших интересов?

- В долгосрочных планах - да, в краткосрочных - скорее нет, чем да. Сегодня рынок коммерческой недвижимости в кризисе, а жилье на подъеме, и в ближайшее время я делаю ставку на этот сегмент.

Вы заявляли в планах своего развития и жилье, и коммерцию, и даже fee-девелопмент. Откуда такие амбиции у молодой компании, которая только начинает работать на консолидированном рынке, где давно правят крупные игроки?

- Сегодня благодаря проектному финансированию и партнерству с банком "ДОМ.РФ" не обязательно быть крупным игроком, чтобы уверенно чувствовать себя на девелоперском рынке. Сейчас на своих первых жилых проектах мы обкатываем технологии и бизнес-модель. Это большие проекты с инфраструктурой - в общей сложности 240 тысяч квадратных метров. Для стартапа мы хорошо продаем - один из наших объектов, ЖК "Зеленая Вертикаль", занял второе место среди самых продаваемых новостроек в Москве в сегменте "массовое строительство". Второй проект, ЖК "Авиатика", тоже показывает высокий уровень продаж.

Что касается развития других направлений, то это, скорее, отслеживание "окон возможностей". За 25 лет юридической практики я наработал специфический опыт видеть интересные бизнес-активы, их потенциал и одновременно здраво оценивать риски.

Как изменится для вас ситуация в случае отмены льготной ипотеки, на которой вы подняли свои первые проекты?

- На сегодняшний день доля ипотечных сделок в наших проектах составляет 73 %, в прошлом квартале этот показатель вырос на 50 %. Услышав о том, что программу льготной ипотеки в Москве могут свернуть, за кредитом пришли те покупатели, которые откладывали решение квартирного вопроса на более поздний срок. Возможно, при отмене программы и будет небольшой спад в объемах продаж, однако, я не думаю, что эта ситуация скажется на наших прогнозах по развитию рынка жилья.

Я считаю, что наша компания очень вовремя вышла на рынок - сегодня благодаря эскроу-счетам исчезла зависимость девелоперских проектов от объемов и графиков продаж. Проектное финансирование гарантирует своевременность и регулярность снабжения стройки денежными ресурсами. Наш банк видит наполняемость счетов - сейчас сумма всех заключенных ДДУ по двум объектам составляет более 8 млрд рублей - и снижает нам ставку проектного финансирования. Как я уже говорил, спрос остается стабильным: сейчас для покупателей недвижимость остается едва ли не единственным источником для защиты собственных накоплений в условиях турбулентности на фондовом рынке и стремящихся к нулю ставок по вкладам и депозитам.

В вашей компании работают всего 40 человек. По какому принципу строится оргструктура? Это модный сейчас проектный менеджмент или у вас есть какие-то собственные управленческие решения?

- Думаю, что "проектный менеджмент" - удачное название для нашей модели управления. Сегодня выгоднее вместо раздутого собственного штата сотрудников отдавать часть функций на аутсорсинг. Это вполне применимо к проектированию, строительным бригадам, профессиональным брокерам и риэлтерским компаниям. Конечно, все эти направления "прикрыты" собственными штатными сотрудниками компании, у которых большой опыт, понимание порядка действий и рисков. Они координируют работу подрядных организаций и обеспечивают слаженную работу всей команды. Правильный баланс собственных ресурсов и привлеченных сил и средств - вот составляющие успеха любого проекта, и не только девелоперского.

До какого уровня планируете дорасти как девелопер с точки зрения сложности реализованных проектов? Провести редевелопмент промзоны или построить небоскреб?

- Очень многое зависит от земельного участка, его расположения и того, как он вписан в окружающую застройку. Конечно, если говорить про Москву, то в городе практически не осталось "простых" площадок. Основное развитие происходит за счет редевелопмента промзон и бывших заводских территорий. И, конечно же, город растет вверх, это заметно даже на проектах реновации, когда вместо пятиэтажек вырастают 12-15‑этажные корпуса. Думаю, наши проекты будут расти и развиваться вместе с городом, который с каждым годом повышает планку и уже давно не рассматривает строительство как исключительно квадратные метры. Это куда более сложные интегрированные решения с точки зрения урбанистики и развития городской среды. Взять хотя бы недавно заявленный городом проект "Индустриальные кварталы", где одновременно решается вопрос редевелопмента "ржавого пояса", маятниковой миграции и формирования локальной микросреды для нового качества жизни. При такой планке девелопер просто вынужден быстро эволюционировать и воплощать в каждом новом проекте инновационные архитектурные и технологические решения.

[**https://ko.ru/articles/okna-vozmozhnostei-dlya-developerov-novoi-volny/**](https://ko.ru/articles/okna-vozmozhnostei-dlya-developerov-novoi-volny/)

**Похожие сообщения:**

[**https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent\_id=144963928**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=144963928)

СОРОКА (40a.media), Рязань, 27 мая 2021

Квадратный метр в бюджетных домах Рязани подорожает до 70 тысяч рублей

Стоимость жилья в рязанских новостройках может значительно вырасти. Рост до 30% предсказал искусственный интеллект инвестиционной компании Realiste.

Если прогноз аналитиков сбудется, цена за квадратный метр к концу года в рязанской бюджетной новостройке достигнет 70 тысяч рублей. Ранее жилье дорожало преимущественно из-за перехода застройщиков на финансирование через эскроу-счета, при котором строители были вынуждены брать деньги в кредит у банков, то теперь по ценам бьет рекордный рост стоимости стройматериалов.

Большинство бюджетных новостроек - монолитные, либо монолитно-кирпичные дома. Металлическая арматура - один из ключевых строительных материалов для строительства монолитных домов - подорожала в среднем на 80%. Еще одним ударом по ценам стала пандемия: строители-мигранты уехали из страны и не могут вернуться. Из-за этого значительно выросла стоимость рабочей силы и, соответственно себестоимость строительства.

Новый скачок цен ожидается одновременно с окончанием периода льготной ипотеки. Рязанская область не вошла в перечень областей, где Минэкономразвития РФ продлит программу льготной ипотеки.

Пока, наиболее удачным моментом для приобретения жилья остается старт продаж квартир в новом доме, когда застройщики традиционно предлагают скидки в сочетании с льготной ипотечной ставкой, ведь процент по кредиту фиксируется в договоре и в дальнейшем не меняется.

Начались продажи квартир в новом доме "Северной Компании", втором корпусе жилого комплекса - "Метропарк". Новостройка на берегу Трубежа, находится рядом с Московским шоссе. В шаговой доступности крупнейшие торговые центры города.

Часть подъездов первого корпуса ЖК "Метропарк" уже заселены. "Северная компания" превратила часть прибрежной зоны в настоящую набережную, со скамейками и прогулочными дорожками.

Экономичные крышные котельные "Метропарка" подтвердили свою эффективность холодной зимой 2021 года. ЖК будет обеспечен большим количеством парковочных мест и детскими игровыми площадками от европейских брендов. Запланировано строительство социальной инфраструктуры: детских садов и школы, будет разбит парк. В ЖК представлен богатый выбор планировок, в том числе квартиры с видом на реку.

[**https://40a.media/novosti/jekonomika-i-biznes/kvadratnyj-metr-v-bjudzhetnyh-domah-rjazani-podorozhaet-do-70-tysjach-rublej**](https://40a.media/novosti/jekonomika-i-biznes/kvadratnyj-metr-v-bjudzhetnyh-domah-rjazani-podorozhaet-do-70-tysjach-rublej)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Рязань (ryazan.bezformata.com), Рязань, 27 мая 2021, Квадратный метр в бюджетных домах Рязани подорожает до 70 тысяч рублей**](https://ryazan.bezformata.com/listnews/byudzhetnih-domah-ryazani-podorozhaet/94181293/)

[**https://7info.ru/byudzhetnye-novostrojki-v-ryazani-znachitelno-podorozhayut/**](https://7info.ru/byudzhetnye-novostrojki-v-ryazani-znachitelno-podorozhayut/)

РИА Воронеж (riavrn.ru), Воронеж, 27 мая 2021

Ежегодный отчет губернатора - 2021. Текстовая трансляция РИА "Воронеж"

Автор: Полухина Евгения

Губернатор Александр Гусев выступает перед депутатами Воронежской областной думы с ежегодным отчетом о работе правительства за 2020 год в четверг, 27 мая. Глава региона подводит итоги социально-экономического развития, рассказывает о ситуации в ключевых сферах: здравоохранение, социальная защита, промышленность, предпринимательство, дорожная деятельность, сельское хозяйство и так далее. Отчет, в том числе, можно услышать в официальных пабликах правительства в социальных сетях "ВКонтакте" и "Одноклассники".

Сообщения журналистов РИА "Воронеж", следящих за отчетом, располагаются от самых свежих к более ранним.

11.23 Депутаты облдумы поддержали отчет губернатора - большинство высказались "за". Итоги подвел председатель Владимир Нетесов. Он отметил, что ведется слаженная работа губернатора, членов правительства, облдумы и общественных объединений. Высокие показатели в отчете, тому подтверждение. Он поблагодарил всех участников заседания.

10.57 Отчет закончился. В завершение губернатор отметил, что реализация всех программ и проектов будет продолжена. Стоит задача - полностью вывести экономику региона в докризисное состояние. Необходимо обеспечить рост доходов граждан. По словам губернатора, рост зарплат должен превышать уровень инфляции.

Кроме того, необходимо активизировать работу над реализацией национальных проектов и майских указов президента. В приоритете задачи, которые поставил президент Владимир Путин в обращении федеральному собранию. Особое внимание будет уделено социальным проектам.

Глава региона добавил, что все намеченные цели дадут положительный результат. Однако необходимо, чтобы был выработан коллективный иммунитет.

- Призываю все органы власти обеспечить настойчивую, но корректную разъяснительную работу, - отметил губернатор.

Александр Гусев напомнил, что в этом году пройдут выборы в Государственную думу. Органы власти должны содействовать тому, чтобы кампания прошла честно и конструктивно.

Глава региона поблагодарил депутатов за совместную работу, а также жителей региона, которые в прошлом году проявили понимание и терпение.

10.49 По словам Александра Гусева, ряд кризисных явлений в экономике и возросшие расходы на борьбу с коронавирусом не помешали бюджету региона остаться профицитным.

Доходная часть составила 143,9 млрд рублей, что на 6 млрд превышает запланированные показатели и на 25 млрд - размер бюджета докризисного 2019 года. По уровню прироста собственных налоговых и неналоговых доходов (более 12%) область заняла седьмое место в России. На 20,4% выросли поступления от налога на прибыль и на 13,7% - на доходы физических лиц. Губернатор объяснил, что это говорит о стабильной ситуации в экономике области.

- Бюджет сохранил социальную направленность. Более того, расходы социального блока увеличились на 25% и составили 68% от общих расходов бюджета. Сейчас Воронежская область входит в число субъектов с низкой долговой нагрузкой. Показатель "государственный долг к налоговым и неналоговым доходам" у нас снизился до 18,7% (в 2019 году составлял 32%). Аналитическое кредитное рейтинговое агентство оценило кредитный рейтинг региона как стабильно высокий. Это обусловлено, в первую очередь, позитивной динамикой экономического развития, снижением уровня долговой нагрузки, устойчивой ликвидностью, а также ростом кредитоспособности и финансовой надежности Воронежской области, - объяснил губернатор.

10.47 Сфера культуры в "ковидном" году стала одной из наиболее пострадавших, но музеи, театры и библиотеки Воронежской области смогли быстро адаптироваться к условиям и освоить онлайн-режим. Например, прошел театральный фестиваль "Маршак", интернет-аудитория которого составила более 280 тыс. зрителей. Некоторые мероприятия удалось провести в традиционном очном формате - например, Платоновский фестиваль и "Русское лето".

Все учреждения культуры в полном объеме получали финансирование. Коронавирус повлиял на доходы, но часть средств областного бюджета была перераспределена на значимые для них расходы: оплату труда и услуг, обеспечение текущей деятельности, стипендии пособия и другие нужды.

Полностью выполнен годовой объем финансирования национального проекта "Культура". Предпринятые меры позволили Воронежской области занять первое место в рейтинге информационной активности культурной жизни регионов Минкульта.

- В текущем году планируем провести тоже целый ряд крупных и интересных мероприятий. Будем стараться находить новые подходы к формированию культурного пространства и стимулированию интереса к нему со стороны жителей области. Продолжим также реставрационные работы в комплексе Ольденбургских, как значимого проекта, строительство и оснащение учреждений в районах области, - поделился планами Александр Гусев.

10.45 Глава региона отметил, что основные усилия в 2020 году направили на поддержку граждан. Около 450 тыс. жителей получили региональные пособия и льготы. На соцподдержу потратили 13,75 млрд рублей - рост 40%.

Александр Гусев напомнил, что по поручению президента пособие по безработице выросло до 12 130 рублей для тех, кто потерял работу после 1 марта. Эта сумма выплачивалась в течение нескольких месяцев - с апреля по август (включительно). Дополнительно безработные с детьми получили 3 тыс. рублей на каждого ребенка. Поддержку оказали 28 тыс. семей. На это потратили 380 млн. рублей.

Сейчас количество безработных сокращается быстрыми темпами. На учете в службах занятости стоят 20,3 тыс. человек, тогда как в октябре было 51,2 тыс.

По словам губернатора, эффективной мерой стали социальные контракты. Речь идет о том, что малоимущие жители получают средства на развитие личного подсобного хозяйства или организацию бизнеса. В прошлом году заключили 915. В ноябре сумму выплат по соцконтрактам увеличили с 50 тыс. рублей до 250 тыс. рублей. При этом общий объем финансирования программы вырос в семь раз в этом году до 415 млн.

Александр Гусев подчеркнул, что особо внимание уделили семьям с детьми. Они получали выплаты по 10 и 5 тыс. рублей на каждого ребенка. В целом на это направили 8 млрд рублей. С 1 июля действовала выплата на детей от трех до семи лет более 4,5 тыс. рублей. Ее получили 63 тыс. семей.

Из регионального бюджета дополнительно выделили 143,2 млн рублей на выплаты по 5 тыс. рублей для многодетных семей.

Для пожилых граждан во время изоляции организовали доставку продуктов и предметов первой необходимости - направили более 40 млн рублей.

Губернатор также рассказал, что продолжается программа строительства домов-интернатов для престарелых и инвалидов. В частности, объект открыли в селе Ярки Новохоперского района, а в Хохольском началось строительство.

- Еще одна серьезная задача - обеспечение жильем детей-сирот. Лично держу этот процесс на контроле. В прошлом году для них приобретено 387 квартир. Из бюджета выделено более 640 млн рублей, причем большая часть - порядка 80% - расходы областного бюджета, - рассказал Гусев. - В нынешнем году предусмотрены дополнительные средства - всего запланировано около 673 млн рублей.

10.40 Губернатор назвал важнейшим разделом социальной повестки правительства области систему образования. Сегодня в Воронежской области работают 1693 образовательных учреждения, в которых обучаются более четверти жителей всего региона - почти 610 тыс. человек. По государственной программе области "Развитие образования" в прошлом году выделили 29 млрд рублей, в том числе 3 млрд рублей - из федерального бюджета.

- Для улучшения демографической ситуации и создания молодым семья благоприятных условий мы стремились обеспечить максимальную доступность дошкольного образования. Относительно ясельного возраста этот показатель сейчас составляет 99,9%. Что касается детей от 3-х до 7-ми лет, то проблема полностью снята. Продолжалось строительство детских садов и в минувшем году появилось 14 с общим количеством мест почти 1400, - сообщил глава Воронежской области.

Построили также четыре школы (всего - на 2,2 тыс мест) в Бобровском, Грибановском, Рамонском и Павловском районах. В 2021 году в рамках региональной адресной инвестиционной программы в регионе планируют построить еще четыре школы на 2354 места, а также начать строительство в Воронеже крупнейшего образовательного центра на 2860 мест.

- В рамках федеральных проектов "Современная школа" и "Цифровая образовательная среда" в муниципальных районах созданы 42 "Точки роста". В них занимаются 23 тыс. школьников по цифровому и гуманитарному профилям. В 105 школ поставлено цифровое оборудование. Укрепляется ресурсная база инновационных площадок дополнительного образования "Кванториум" и "Орион", которые помогают развивать способности и таланты 43 тыс. детей. В целом, услугами дополнительного образования сейчас пользуются 75% нашего юного поколения в возрасте от пяти до 18 лет - это 240 тыс. человек, - отметил губернатор.

- Очень полезную социальную практику мы внедрили по поручению президента страны Владимира Путина и с 1 сентября всех учеников начальных классов обеспечили бесплатным горячим питанием. Для исполнения другой инициативы главы государства организована ежемесячную доплату учителям за классное руководство в 5 тыс. рублей, - добавил Александр Гусев.

"Ковидный" год дал дополнительный толчок расширению волонтерского движения, основным участником которого остается молодежь. Ее представители помогали пожилым, одиноким, маломобильным гражданам, а также медработникам. Правительство области создавало для этого все необходимые условия. Приятным событием стала победа волонтеров на Всероссийском конкурсе лучших региональных практик поддержки волонтерства "Регион добрых дел".

Среди приоритетов 2021 года губернатор назвал повышение доступности услуг образования - как основного, так и дополнительного; рост привлекательности сельской местности для работы педагогов; модернизацию материально-технической базы общеобразовательных организаций.

10.37 В 2020 году федеральный проект "Комфортная городская среда" позволил благоустроить 98 дворов и 20 общественных пространств в 24-х муниципальных районах. На эти цели был выделен 1 млрд рублей.

В Россоши, Павловске и Новохоперске воплощены 3 проекта из числа победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды. Среди наиболее значимых объектов, которые реконструированы в прошлом году, можно назвать Площадь Победы в Воронеже, парк в Северном микрорайоне Острогожска, центральную площадь в Новой Усмани.

В рамках ликвидации аварийного жилого фонда в новое жилье переселились 1,15 тыс. человек, на эти цели было направлено 540 млн рублей, из них почти 200 млн рублей - средства фонда содействия реформированию ЖКХ. Существующие возможности позволят области на три года раньше завершить программу переселения - то есть уже в следующем году.

10.36 Наполнение дорожного фонда в 2020 году составило 16,6 млрд рублей (рост на 9,2% по сравнению с 2019 годом). Отремонтировали более 1 тыс. км дорог, построили и реконструировали еще 16,2 км, обустроили 30 наземных переходных переходов у социальных объектов. В итоге количество ДПТ сократилось почти на 10%. Сейчас в нормативном состоянии находятся 69,5% дорог.

Александр Гусев напомнил, что построили юго-восточный обход Боброва, капитально отремонтировали мост через водосброс Воронежского водохранилища, реконструировали аварийный путепровод на 9 Января. В ближайшее время завершится реконструкция аварийного путепровода на улице Ленина в Воронеже.

Говоря о планах на 2021 год, глава региона отметил, что намечена реконструкция развязки на Остужева. Финансирование подтвердили на федеральном уровне. Размер дорожного фонда, по его словам, составит 17 млдр рублей.

- В Воронеже продолжается обновление общественного автотранспорта. Мы поддержали приобретение для города на условиях льготного лизинга 120-ти современных автобусов большой вместимости. 62 из них были поставлены в 2020 году, 58 - в текущем, - рассказал губернатор. - В настоящее время модернизируется схема городских маршрутных перевозок.

10.34 Александр Гусев отметил, что строительная отрасль также является базовой для воронежской экономики. Поэтому ее деятельность вовремя пандемийных ограничений полностью возобновили одной из первых, уже в первой декаде апреля

Объем выполненных работ в строительстве по итогам года оценивается в 134 млрд рублей. Существенных сбоев в объемах и сроках строительства не было.

- По итогам 2020 года ввели 1,7 млн кв. м жилья, в том числе 842 тыс. кв. м - в сегменте индивидуального жилищного строительства. По объему жилищного строительства наш регион сейчас занимает 12 место в стране. Отрасль развивалась, в том числе благодаря мерам стимулирования. Например, каждый третий выданный у нас ипотечный кредит оформили по программе льготной ипотеки со ставкой 6,5%, - объяснил Александр Гусев.

Общий объем выданных ипотечных кредитов составил 54 млрд рублей, из них по льготной ставке - 14,1 млрд рублей.

- Мы стали одними из первых, кто начал применять новый механизм кредитования жилищного строительства с использованием счетов эскроу. Объем размещенных средств на таких счетах за минувший год вырос в 2,5 раза и превысил 13 млрд рублей, - подчеркнул Александр Гусев.

По приросту доли жилищных проектов, реализуемых по новому принципу (почти 45%), Воронежская область стала лидером в Российской Федерации.

- Наша задача на будущее - сохранить и, по возможности, увеличить темпы жилищного строительства. Для этого мы приступили уже к реализации 33 проектов комплексного развития территорий. Сюда входят семь проектов застроенных территорий и восемь проектов реновации промышленных зон. Общий планируемый объем этих проектов - более 12 млн кв. м жилья, - резюмировал губернатор.

10.32 По данным Федеральной налоговой службы на конец 2020 года в Воронежской области было зарегистрировано 84 тыс. субъектов малого и среднего предпринимательства. Снижение по сравнению с 2019 годом составило 4%, однако число занятых возросло на 2,2% и составило 362 тыс. человек.

Как отметил глава региона, росту числа занятости в малом бизнесе способствовали своевременные меры антикризисной поддержки - безвозмездные гранты, беспроцентные кредиты на выплату зарплат, субсидии, отсрочки и льготы по налогам и кредитам.

Власти увеличили объем помощи МСП через микрофинансовые организации и областной гарантийный фонд, а получить ее стало легче. Упрщены требования к заемщикам, предоставлена отсрочка на уплату основного долга, ставка снижена до ключевой, средства микрозаймов можно было направлять на операционные выплаты, в том числе зарплаты - это единственный пример в России.

- В результате региональная гарантийная организация обеспечила привлечение в МСП кредитов на сумму 1,4 млрд рублей. Микрофинансовые организации области выдали 440 займа в общем размере 590 млн рублей. В рамках муниципальных программ целенаправленную адресную помощь получили 146 организаций на 136 млн рублей из муниципальных бюджетов, - рассказал губернатор.

10.29 Александр Гусев рассказал, что в течение 10-ти лет в регионе положительная динамика в промышленном комплексе. По итогам 2020 года объемы промышленного производства выросли на 4%. На 5 млрд увеличились инвестиции в основной капитал обрабатывающего комплекса - 34 млрд рублей.

Господдержку предприятиям оказали на 3,1 млрд рублей. В том числе из Фонда развития промышленности - 1,4 млрд, льготные кредиты - почти 700 млн, и финансирование оборонно-промышленного комплекса по федеральным целевым программам - почти 700 млн.

Продолжили действовать соглашение воронежских предприятий с крупными госкомпаниями. Воронежцы поставили крупным компаниям продукцию на 16 млрд рублей.

- Наша цель - к 2024 году войти в двадцатку субъектов, наиболее развитых в промышленном отношении. Как раз для этого реализуется проект "Новая индустриализация региона", - рассказал глава региона.

10.28 Эпидемиологическая ситуация привела к снижению деловой активности и частных инвестиций, но, тем не менее, в 2020 году Воронежская область привлекла 258,5 млрд рублей и заняла третье место в ЦФО.

Важным показателем работы правительства региона считаю то, что все компании, которые в начале прошлого года заявляли о желании реализовать новые проекты, не отказались от своих планов.

Стартовала реализация нескольких новых проектов: производство сельхозтехники - компания "КУН Восток", семенного материала - ООО "Танаис Семанс", хлебобулочных изделий - ООО "Лимак", бытовой техники - ООО "Синоквант", нефтегазового оборудования - ООО "РГМ-Нефть-Газ-Сервис", птицы - ООО "Донская индейка".

Общий объем инвестиций по ним составит свыше 9 млрд рублей, в регионе будет создано 1,2 тыс. новых рабочих мест.

Экспертный совет правительства области рассмотрел еще несколько проектов, объем инвестиций в которые составит 19 млрд рублей. Всего при областной поддержке сегодня реализуется 71 особо значимый проект на сумму 247,8 млрд рублей. В 2020 году они дали области 1,4 тыс. рабочих мест. Для стимулирования частной инвестиционной активности было выделено через систему мер региональной господдержки 1,4 млрд рублей.

В прошедшем году завершили работы по созданию инфраструктуры на территории опережающего социально-экономического развития "Павловск". На эти цели Фонд развития моногородов выделил 960 млн рублей. Идет постоянная работа над повышением эффективности государственных институтов развития - созданы новые меры господдержки для промышленников.

Около 1,2 млрд рублей в текущем году будет направлено из облбюджета на развитие инфраструктуры ОЭЗ "Центр" и индустриального парка "Масловский".

- Задача правительства - сформировать на территории Воронежской области лучшие в Центральном Черноземье условия для промышленных производств, обеспечить необходимой инфраструктурой инвестиционные площадки. В минувшем году по моему поручению начата реализация 4-х стратегических проектов, призванных ускорить социально-экономическое развитие региона. Мы планируем привлекать сюда как государственные, так и частные инвестиции, - рассказал Александр Гусев.

За счет проекта "Формирование памятника природы на территории лесопарковой зоны "Северный лес" территория сохранена, и планируется создание благоприятных условий для отдыха местных жителей. В рамках развития регионально туристической инфраструктуры реализуются проекты "Реконструкция Петровской набережной" и "Историко-природный парк "Костенки - Борщево - Архангельское", которые должны войти в число ста самых посещаемых мест страны.

Цель проекта "Новая индустриализация региона" - обеспечить опережающий рост высокотехнологичных предприятий, доля которых в отрасли должна быть увеличена до 40%. В рамках этого проекта правительство разработает ряд пакетных мер для поддержки ускоренного роста этого сектора. Власти будут стимулировать модернизацию производств и кооперацию научного сообщества и компаний. "Новая индустриализация региона" позволит к 2024 году войти в ТОП-20 промышленных регионов страны.

10.26 Губернатор сообщил, что по производству сельскохозяйственной продукции Воронежская область входит в пятерку лидеров среди субъектов РФ. В 2020 году, не самом благоприятном по климатическим условиям, аграрии собрали небывалый урожай зерна - более шести млн т. Урожайность составила порядка 40 центнеров с гектара. Это является абсолютным рекордом за всю историю полеводства в регионе.

- По производству зерна и сахарной свеклы мы вошли в первую тройку. А по производству подсолнечника заняли четвертое место в стране. Отличную динамику демонстрирует животноводство. В прошлом году здесь достигнут максимальный за последние 5 лет рост объема выпускаемой продукции - на 27,6%, По производству молока в сельхозпредприятиях мы перешагнули показатель в 1 млн тонн и вышли на первое место в ЦФО и на третье место в России. По поголовью крупного рогатого скота в сельхозорганизациях область занимает третье место в стране. В отчетном году ввели в эксплуатацию сразу три крупных молочных комплекса в Бобровском, Бутурлиновском и Лискинском районах, - объяснил Александр Гусев.

По производству мяса скота и птицы регион находится на шестом месте в России. В минувшем году появились три новые свиноводческие фермы и две селекционные площадки. Сейчас ведется монтаж оборудования на суперсовременном мясокомбинате в Павловском районе с объемом инвестиций более 12 млрд рублей.

- Всего в 2020 году завершена инвестиционная фаза девяти крупных проектов, а это - 19 млрд рублей инвестиций и почти тысяча новых рабочих мест. Предприятия агропромышленного комплекса обеспечили рост налоговых поступлений на 17,5% к уровню предыдущего года, в среднем по области такой рост составлял 12%. Всего они выплатили свыше 18 млрд рублей налогов, - рассказал глава региона.

Несмотря на сложную ситуацию прошлого года, заработная плата работников сельского хозяйства выросла на 7,3% (в среднем по области - на 6,4%).

- Своими успехами воронежский АПК обязан, в том числе, мерам государственным поддержки. В прошедшем году в рамках госпрограммы "Развитие сельского хозяйства, производства пищевых продуктов и инфраструктуры агропродовольственного рынка" нашим аграриям направили 8,6 млрд рублей. Причем более 30% от этой суммы - из областного бюджета (2,6 млрд рублей - лучший показатель в стране), - подчеркнул Александр Гусев.

По словам губернатора, перспективная задача, стоящая перед правительством области, - сохранить темпы роста в сельском хозяйстве, в первую очередь, за счет развития производств с высокой добавленной стоимостью. Необходимо также расширять продовольственный ассортимент и увеличивать экспортные поставки.

10.24 За 5 лет на строительство социальных и инфраструктурных объектов потратили 47,5 млрд рублей. Более полвины - 28 млрд - из регионального бюджета. В 2020 году удалось ввести максимальное количество объектов капстроительства - 130. Это 14 детских садов, 4 школы, 7 спортсооружений, 2 лечебных учреждения, 8 объектов культуры, 94 инженерной инфраструктуры, а также дом интернат для престарелых и инвалидов.

Сейчас областная адресная инвестпрограмма формируется на четыре года.

- Наша ключевая задача - обеспечить дальнейший долгосрочный рост государственных инвестиций в инфраструктурные объекты, - рассказал губернатор.

В 2021 году финансирование составит 15,4 млрд рублей. Средства пойдут на строительство 257 объектов. Большая часть средств приходится на объекты, которые строятся по национальным проектам. Наша область участвует в 11, в рамках которых реализуется 51 региональный. Объем финансирования - 22,8 млрд рублей.

Наша область по максимуму участвует в этом процессе: в рамках 11-ти нацпроектов реализуется 51 региональный проект.

10.16 В начале 2020 года экономика Воронежской области показывала устойчивый рост, и макроэкономические показатели опережали общероссийские. Но из-за коронавируса пришлось принять непростые, но необходимые решения, в том числе о введении ограничений. Из-за нерабочих дней численность работников предприятий, приостановивших деятельность, составила 300 тыс. человек, закрытость экономики региона составила 45%. Но в начале апреля было принято решение возобновить работу производств.

За счет взаимодействия облправительства и областной думы с государственными, коммерческими и общественными структурами оперативно удалось выработать меры для преодоления экономических последствий пандемии. На федеральном и региональном уровнях было разработано и внедрено порядка 95 мер поддержки. Поддержку в приоритетном порядке получили семьи с детьми и люди, потерявшие работу.

- Особое внимание также уделялось помощи бизнесу из перечня пострадавших отраслей. Правительство области активно содействовало организациям при получении ими федеральных мер поддержки, направленных на сохранение занятости. Безвозмездными грантами воспользовались 37 тысяч работников субъектов МСП на сумму свыше 1,5 млрд рублей. Объем беспроцентных и льготных кредитов, выданных по ставке 2 и 8,5%, превысил 11 млрд рублей, - пояснил Александр Гусев.

Внимание к интересам бизнеса позволило сохранить макроэкономическую стабильность и показать неплохие, несмотря на пандемию, результаты базовых отраслей. Добиться этого позволила поддержка депутатского корпуса, который оперативно принимал антикризисные законы, предусматривающие поддержку бизнеса. В частности, для субъектов МСП - существенно снизить налоговое бремя и увеличить капитализацию регионального фонда развития предпринимательства. Объем региональных мер поддержки оценивается в размере 1,4 млрд рублей.

10.13 Александр Гусев рассказал, что в короткий срок под лечение больных коронавирусом перепрофилировали 45 медучреждений. На пике заболеваемости развернули 5,5 тыс. коек.

- Хочу еще раз выразить большую признательность президенту страны за решение о возведении в Воронеже многопрофильного медицинского центра на 200 коек с современным оборудованием, а Министерству обороны - за строительство и оснащение госпиталя, - заявил глава региона. - Мы смогли четко организовать дополнительное обучение медицинского персонала для всей области. Подготовку прошли 11,5 тыс. медработников.

Модернизировали систему диагностики и выявления коронавируса. В начале эпидемии в сутки проводили около 1,5 тыс. исследований, а уже к концу года их количество увеличилось в три раза. Воронежская область четвертая в ЦФО по уровню охвата жителей тестированием. Кроме того, регион седьмой по количеству победивших болезнь - доля излечившихся - 92,2%.

В общей сложности на борьбу с пандемией направили 7 млрд рублей, из которых 2,7 млрд - на стимулирующие выплаты медикам. Те, кто не вошел в федеральный перечень, получил доплаты из областного бюджета. Потратили 73 млн рублей. По итогам года средняя зарплата в здравоохранении выросла на 14% и составила 36,2 тыс. рублей для среднего медперсонала. При этом зарплата врачей достигла 66,8 тыс.

Глава региона заявил, что сейчас уровень заболеваемости снижается. Это позволяет возвращаться к плановой медпомощи. Резерв коек для больных короновирусом при этом сохранят на уровне 15% (от болеющих).

В этом году, по словам губернатора, необходимо обеспечить масштабную вакцинацию. К 26 мая прививки сделали почти 277 тыс. жителей. Однако для того, чтобы появился коллективный иммунитет, необходимо вакцинировать еще около 900 тыс. человек.

Александр Гусев подчеркнул, что проводили и мероприятия в рамках национального проекта "Здравоохранение". На них потратили 63 млн рублей (рост по сравнению с 2019 годом - 31%). В частности, ввели в эксплуатацию корпус онкологической поликлиники в Воронеже и центр амбулаторной онкологической помощи в Борисоглебске.

В 2020 году начали строительство хирургического корпуса областного онкодиспансера и онкогематологического корпуса детской клинической больницы. Региональный сосудистый центр и первичные сосудистые отделения трех больниц скорой помощи (№№ 1,8,10) получили новую современную технику. Детские поликлиники перешли на "бережливый" формат работы. В итоге Минздрав признал регион лучшим по качеству оказания помощи населению.

Александр Гусев добавил, что сейчас важно сформировать новую систему постковидной реабилитации. Уже работают соответствующие спецкабинеты. Планируют создать центр по диагностике и лечению осложнений от коронавируса.

10.07 Отчет начался. Александр Гусев отметил, что 2020 год был очень сложным из-за пандемии коронавируса. Были приняты беспрецедентные меры поддержки граждан, пострадавших отраслей экономики.

- Это был год полной мобилизации всей системы здравоохранения на защиту жизней и здоровья наших земляков, - отметил глава региона.

10.00 Спикер областной думы Владимир Нетесов начал очередное заседание. На нем присутствуют 44 депутата, а также, сенатор РФ от Воронежской области Сергей Лукин, заместители губернатора, депутаты Госдумы, главы надзорных органов, общественных организаций и так далее.

[**https://riavrn.ru/news/ezhegodnyj-otchet-gubernatora--2021-tekstovaya-translyaciya-ria-voronezh/**](https://riavrn.ru/news/ezhegodnyj-otchet-gubernatora--2021-tekstovaya-translyaciya-ria-voronezh/)

**Похожие сообщения:**

[**Inregiontoday.ru, Москва, 27 мая 2021, Ежегодный отчет губернатора - 2021. Текстовая трансляция РИА "Воронеж"**](https://voronezhskaya.inregiontoday.ru/?p=16270)

[**https://riavrn.ru/news/vyglyadit-dostojno-kak-voronezhskie-deputaty-i-obshestvenniki-ocenili-otchet-gubernatora/**](https://riavrn.ru/news/vyglyadit-dostojno-kak-voronezhskie-deputaty-i-obshestvenniki-ocenili-otchet-gubernatora/)

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 27 мая 2021, Выглядит достойно. Как воронежские депутаты и общественники оценили отчет губернатора**](https://voronej.bezformata.com/listnews/obshestvenniki-otcenili-otchet-gubernatora/94197151/)

[**Inregiontoday.ru, Москва, 27 мая 2021, Выглядит достойно. Как воронежские депутаты и общественники оценили отчет губернатора**](https://voronezhskaya.inregiontoday.ru/?p=16313)

Банкфакс (bankfax.ru), Барнаул, 27 мая 2021

Алтайский следком предложил депутатам создать "счетчик" и "черные списки" строителей для защиты дольщиков

Руководство СУ СКР по Алтайскому краю выступило с инициативами по расширению ответственности компаний, привлекающих средства дольщиков для строительства. Как сообщает пресс-служба ведомства, основные идеи касались изменений порядка выплат по эскроу-счетам, а также внесения недобросовестных застройщиков в "черные списки". Данные предложения были озвучены депутатам Алтайского Заксобрания и п арламентарии инициативу поддержали.

По мнению сотрудников СУ СКР, одной из главных проблем, обозначенных участниками долевого строительства уже в текущем году, является несовершенная схема привлечения средств на строительство домов через эскроу-счета. Так, ведомство провело процессуальную проверку по обращению дольщиков АО "Барнаулкапстрой" и установило, что в случае расторжения договоров долевого участия по вине застройщика (в связи с не передачей квартиры в установленный срок либо в случае банкротства), возвращение средств с эскроу-счетов не защитит большинство покупателей от возможных финансовых потерь. Деньги дольщиков действительно сохранятся, но с учетом увеличения рыночной стоимости жилья разница средств, возвращенных с эскроу-счетов и стоимостью квартир на момент расторжения договора долевого участия, будет существенной. То есть, деньги вернутся, то инфляция " съест " часть их стоимости, будто все это время они лежали под матрасом.

В связи с этим в следкоме нашли способ, как защитить права граждан, которые в установленные сроки по вине застройщика не могут получить квартиры и им возвращают деньги с эскроу-счетов. Как считают в управлении, необходимо предусмотреть возможность возмещения застройщиком ущерба на сумму удорожания квадратного метра жилья.

Также замруководителя следственного управления СК по краю Александр Жеребцов выступая перед депутатами, предложил расширить объем контрольных и надзорных функций региональных органов власти в отношении застройщиков, привлекающих долевые средства. Он предложил предусмотреть административную ответственность для руководителей строительных организаций, в том числе для учредителей, если они фактически управляют деятельностью компании, за нарушение срока строительства домов и переноса сроков сдачи квартир. По его словам, и директоров, и учредителей стоит включать в "черный список", чтобы не дать им получить разрешительные документы на создание нового юрлица по этому профилю.

Предложения следственного управления СК России по Алтайскому краю уже нашли поддержку у региональных парламентариев. Депутаты АКЗС согласились с необходимостью законодательной инициативы, направленной на выработку дополнительных механизмов по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов.

Другие новости по этой теме:

• Госинспекция указала на ответственность жильцов за промерзание новоалтайского "Демидов парка" • Виктор Томенко рассказал полдпреду президента о судьбе обманутых дольщиков Алтайского края • Четыре проблемных алтайских долгостроя пустили с молотка ради обогащения обманутых дольщиков • Дольщикам бийского долгостроя в очередной раз пообещали ключи от квартир • "СтройГАЗ" отошел от стройки: дольщикам барнаульской многоэтажки показали нового подрядчика

[**https://www.bankfax.ru/news/141559/**](https://www.bankfax.ru/news/141559/)

**Похожие сообщения:**

[**Новости Барнаула (barnaul-news.net), Барнаул, 27 мая 2021, Алтайский следком предложил депутатам создать "счетчик" и "черные списки" строителей для защиты дольщиков**](http://barnaul-news.net/other/2021/05/27/201414.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 27 мая 2021, Алтайский следком предложил депутатам создать "счетчик" и "черные списки" строителей для защиты дольщиков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/251495658)

[**Newsmir.org, Москва, 27 мая 2021, Алтайский следком предложил депутатам создать "счетчик" и "черные списки" строителей для защиты дольщиков**](https://newsmir.org/117321)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 27 мая 2021, Алтайский следком предложил депутатам создать "счетчик" и "черные списки" строителей для защиты дольщиков**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/stroiteley-dlya-zashiti-dolshikov/94172964/)

[**https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-167579.html**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-167579.html)

[**https://pravdaosro.ru/news/altayskoe-upravlenie-skr-prizyvaet-z/**](https://pravdaosro.ru/news/altayskoe-upravlenie-skr-prizyvaet-z/)

Строительство.ru (rcmm.ru), Москва, 27 мая 2021

Рост цен на недвижимость продолжится, но не такими высокими темпами

Кирилл Холопик, руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА).

На днях мы подготовили аналитическую записку на имя вице-премьера Марата Хуснуллина, где высказали свое мнение, как развивается жилищное строительство, и как нам обеспечить выход на ежегодный ввод 120 млн кв. м жилья - задачу, поставленную Президентом.

Вывод новых жилищных проектов на рынок по РФ с 2014 по 2018 годы имел очень высокие показатели, он держался на уровне 3 тыс. квартир в день. Во многом это объяснялось резким ростом продаж квартир, начиная с 2012 года, вызванным в тот период ростом доходов населения. Застройщики рассчитывали, что этот рост будет продолжаться, накупили земли, получили большое количество разрешений на строительство, и не смогли остановиться, когда произошло падение доходов населения. Продажи по ДДУ в тот период доросли до 2 тыс. квартир в день и остановились на этом уровне. Тогда сформировалось перепроизводство в размере около 1 тыс. квартир в день. Это привело к очень жестким решениям, связанным с проектным финансированием, чтобы не допустить появления большой массы обманутых дольщиков.

Первая реакция на проектное финансирование, как новый институт, очевидна. Начиная с 2019 года, мы видим резкое падение вывода новых проектов практически в 2,5 раза. В 2019 году этот показатель составлял 1 603 квартиры в день, в 2020 году - 1 351 квартира в день, а первый квартал этого года показал вывод на уровне 1 288 квартир в день. При этом продажи квартир остались на прежнем уровне. От перепроизводства и падения цен на жилье, мы перешли к этапу недопроизводства, и сейчас примерно на 700 квартир в день продается больше, чем выводится на рынок. И это является основной причиной роста цен.

Однако, на наш взгляд, такое падение закончилось, 2-й квартал 2021 года покажет рост, может быть, не очень большой, но постоянный и мы ожидаем некоторой стабилизации цен. НОЗА ведет мониторинг всех выданных заключений экспертизы, которая показывает, что на этой стадии виден рост вывода новых проектов на рынок в 1,4 раза. Таким образом, в этом году вымывание ассортимента снизится с 700 квартир в день примерно до 300 квартир в день. То есть вымывание никуда не денется и скажется на ценах, которые будут расти, но уже совсем другими темпами. Кстати, Минстрой России ведет собственный мониторинг выданных разрешений на строительство, и они подтверждают рост в 1,4 раза.

Самый главный показатель, который надо отслеживать, чтобы выполнить поставленные цели в строительстве, - это продажи. Мы видим, что в последние три года, несмотря на турбулентность рынка, объем вывода жилья на рынок приблизился к объему продаж. И это нормальное состояние рынка, который приходит под воздействием нового законодательства и других факторов в состояние равновесия.

Если сохранить все правила, которые сейчас действуют, доходы населения, отменить льготную ипотеку, то ситуация на рынке стабилизируется, и цифры продаж приблизятся к цифрам ввода, сойдясь на точке 30 млн кв. м. Для того, чтобы этот показатель стал расти, как этого требует Президент, нам надо наращивать продажи. Для этого государство должно делать все возможное: это и рост доходов населения, и доступность ипотеки, либо снижение себестоимости строительства, увеличение объема земельного рынка. Здесь прорывным может стать институт комплексного развития территорий (КРТ), через вовлечение в оборот большого количества земель, привлекательных для строительства.

В 2019 году и в конце 2020 года мы проводили исследование, опрашивали больше 200 застройщиков, с какими основными проблемами в деятельности они сталкиваются. Если в 2019 году на первом месте была тема изменений в законодательстве, то сегодня это высокая стоимость подключения к сетям, на третье место с шестого с большим рывком вышел рост стоимости стройматериалов. А дефицит земельных участков с 10 места в 2019 году поднялся на пятое место. Отсюда и высокая потребность в КРТ, причем не только в части освоения новых территорий, но и редевелопмента уже застроенных. Новые инструменты, которые дает сегодня законодательство, надо развивать, чтобы через КРТ обеспечивать доступность жилья.

По материалам Федеральной конференции "Новое законодательство о комплексном развитии территорий".

[**https://rcmm.ru/ekspertnoe-mnenie/53171-rost-cen-na-nedvizhimost-prodolzhitsja-no-ne-takimi-vysokimi-tempami.html**](https://rcmm.ru/ekspertnoe-mnenie/53171-rost-cen-na-nedvizhimost-prodolzhitsja-no-ne-takimi-vysokimi-tempami.html)

**Похожие сообщения:**

[**RELRUS (relrus.ru), Москва, 27 мая 2021, Рост цен на недвижимость продолжится, но не такими высокими темпами**](https://relrus.ru/414483-rost-cen-na-nedvizhimost-prodolzhitsja-no-ne-takimi-vysokimi-tempami.html)

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 27 мая 2021, Рост цен на недвижимость продолжится, но не такими высокими темпами**](https://moskva.bezformata.com/listnews/rost-tcen-na-nedvizhimost-prodolzhitsya/94173414/)

Государственная инспекция Алтайского края (giak.alregn.ru), Барнаул, 27 мая 2021

Вопросы завершения строительства многоквартирных домов обсудили в Госинспекции Алтайского края

В первом полугодии текущего года планировался ввод 12 многоквартирных домов, строящихся с привлечением денежных средств участников долевого строительства. В их числе 8 домов, где застройщиками допущена просрочка исполнения обязательств перед дольщиками.

В целях контроля за ситуацией на объектах, планировавшихся к вводу в первом полугодии, 25.05.2021 в инспекции проведена рабочая встреча с их застройщиками.

В ходе рабочей встречи представители ООО МК "ПР-Холдинг" (пр. Ленина 195а, г. Барнаул), ООО "Инвестиции в будущее" (пр. Северный Власихинский, 112, г. Барнаул), ООО "Элит-дом" (ул. Радищева, 2/1, г. Бийск) известили инспекцию об устранении замечаний службы госстройнадзора, выявленных в результате итоговых проверок объектов и завершении строительных работ на объектах.

По информации представителя ООО ИСТК "Дельта" С.Ю. Двадненко, застройщиком объекта по ул. 80 Гвардейской Дивизии, 52 в г. Барнауле завершена работа по получению измененного разрешения на строительство, позволяющего возвести 4-этажный дом.

По итогам рабочей встречи застройщикам указано на необходимость обеспечить своевременное выполнение обязательств по соблюдению сроков строительства и информирование участников долевого строительства о выполняемых мероприятиях. При возникновении препятствий застройщикам рекомендовано обеспечить оперативное информирование контролирующего органа в сфере строительства, межведомственных рабочих групп администраций г. Барнаула и г. Бийска, осуществляющих контроль за разрешением проблемных ситуаций на объектах, строящихся с участием денежных средств граждан.

Справка: Всего в январе-мае текущего года в Алтайском крае завершено строительство 15 многоквартирных домов общей площадью 261,8 тыс. кв. м, из них, 3 дома общей площадью 47,7 тыс. кв. м, строящихся по новой схеме с использованием счетов эскроу.

Согласно статистике Банка России, по состоянию на 1 апреля этого года в крае открыто 6 287 счетов эскроу, на которых размещено 12 829,1 млн. рублей, уплаченных участниками долевого строительства. Таким образом, проектное финансирование строительства жилья продолжает динамично развиваться, за год объем средств дольщиков на счетах эскроу вырос в 12 раз. Завершение проектов, строящихся в крае по "старым" правилам, планируется застройщиками к концу 2023 года.

[**http://giak.alregn.ru/news/voprosy-zavershenija-stroitelstva-mnogokvartirnyh-domov-obsudili-v-gosinspekcii-2/**](http://giak.alregn.ru/news/voprosy-zavershenija-stroitelstva-mnogokvartirnyh-domov-obsudili-v-gosinspekcii-2/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 27 мая 2021, Вопросы завершения строительства многоквартирных домов обсудили в Госинспекции Алтайского края**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/stroitelstva-mnogokvartirnih-domov/94170382/)

Известия (iz.ru), Москва, 27 мая 2021

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**](https://iz.ru/1169891/2021-05-27/vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovana-upala-na-5-pp)

**Похожие сообщения:**

[**КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 27 мая 2021, Выгода от покупки новостроек на этапе котлована упала на 5 п.п.**](https://kortros.ru/press/publications/vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovana-upala-na-5-p-p)

[**Now-news (now-news.ru), Москва, 27 мая 2021, Выгода от покупки новостроек на этапе котлована упала на 5 п.п.**](https://now-news.ru/vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovana-upala-na-5-p-p/)

[**Lownews.ru, Москва, 27 мая 2021, Выгода от покупки новостроек на этапе котлована упала на 5 п.п.**](https://lownews.ru/vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovana-upala-na-5-p-p/)

[**Foxs News (foxsnews.ru), Самара, 27 мая 2021, Выгода от покупки новостроек на этапе котлована упала на 5 п.п.**](https://foxsnews.ru/vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovana-upala-na-5-p-p/)

[**Наша позиция (nashpoz.ru), Москва, 27 мая 2021, Выгода от покупки новостроек на этапе котлована упала на 5 п.п. | Новости | Известия**](https://nashpoz.ru/news/vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovana-upala-na-5-p-p-novosti-izvestiya/)

[**Mukola.net, Николаев, 27 мая 2021, Выгода от покупки новостроек на этапе котлована упала на 5 п.п.**](https://mukola.net/vygoda-ot-pokypki-novostroek-na-etape-kotlovana-ypala-na-5-p-p/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 27 мая 2021, Выгода от покупки новостроек на этапе котлована упала на 5 п.п.**](https://theworldnews.net/ru-news/vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovana-upala-na-5-p-p)

[**https://radiokp.ru/ekonomika/rossiyanam-rasskazali-skolko-mozhno-vyigrat-na-kotlovannom-zhile\_nid420254\_au37721au**](https://radiokp.ru/ekonomika/rossiyanam-rasskazali-skolko-mozhno-vyigrat-na-kotlovannom-zhile_nid420254_au37721au)

[**https://spb.cian.ru/novosti-vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovane-snizhaetsja-318176/**](https://spb.cian.ru/novosti-vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovane-snizhaetsja-318176/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 27 мая 2021, Выгода от покупки новостроек на этапе котловане становится ниже**](https://www.tatre.ru/articles_id22187)

[**Циан (cian.ru), Москва, 27 мая 2021, Выгода от покупки новостроек на этапе котловане снижается**](https://www.cian.ru/novosti-vygoda-ot-pokupki-novostroek-na-etape-kotlovane-snizhaetsja-318176/)

[**https://avaho.ru/news/v-moskve-sushchestvenno-sokratilas-raznitsa-v-tsene-novostroek-i-vtorichki.html**](https://avaho.ru/news/v-moskve-sushchestvenno-sokratilas-raznitsa-v-tsene-novostroek-i-vtorichki.html)

[**https://finance.rambler.ru/realty/46503176-novostroyki-i-proekty-na-etape-kotlovana-pochti-sravnyalis-v-tsene/**](https://finance.rambler.ru/realty/46503176-novostroyki-i-proekty-na-etape-kotlovana-pochti-sravnyalis-v-tsene/)

[**MSN (msn.com), Москва, 27 мая 2021, Новостройки и проекты на этапе котлована почти сравнялись в цене**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/новостройки-и-проекты-на-этапе-котлована-почти-сравнялись-в-цене/ar-AAKr321)

ИА Хабаровский край сегодня (todaykhv.ru), Хабаровск, 27 мая 2021

Как в Хабаровском крае усмирить взбесившийся квадрат

Что происходит на рынке жилищного строительства? Почему цены за квадратный метр в Хабаровске неуклонно растут? Дело в большом спросе или в дефиците? Что надо предпринять, чтобы квартира стала действительно доступной? Все эти вопросы корреспондент ИА "Хабаровский край сегодня" Елена Ищенко обсудила с региональным министром строительства Андреем Чекулаевым.

Деньги - в трубу

Чтобы понять, откуда у нас такие высокие цены на жилье, надо понять из чего они складываются. Проблема давняя, но, увы, так и не решенная - подключение к инженерным сетям. Нагрузки в Хабаровске на теплотрассы и электрические сети очень высокие. Иногда строящийся дом - рядом с уже существующим, буквально в нескольких метрах, но тепловики требуют десятки миллионов рублей за подключение. Именно с такой проблемой в Минстрой обратился застройщик, который возмутился суммой, которую ему посчитали за подсоединение к теплотрассе, - 32 миллиона рублей. Труба рядом, и получается, что дом, в котором шесть тысяч квадратных метров, стал в одночасье дороже на три десятка миллионов рублей. И это только тепловая энергия! То же самое с электроэнергией. А еще земельный участок, который стоит больших денег. К примеру, площадка на месте недавно снесенного авторемзавода в Хабаровске выкуплена застройщиком за такую сумму, что только по этой позиции стоимость квадратного метра сразу выросла на 10 тысяч рублей.

- Действительно, получается дорого, - говорит Андрей Чекулаев. - Введенные счета эскроу были в некотором роде спасением для отрасли. Они отсекли вал застройщиков, которые собирали деньги с дольщиков, рыли котлован и исчезали. Но счета эскроу не удешевляют жилье. Это заемные средства банков, а банки не альтруисты. Рассматривая заявку застройщика, финансисты требуют, чтобы тот заложил прибыль в 20%. Плюс сам банк, естественно, дает деньги не бесплатно: кому-то удается получить их под 2-3%, а кому-то под 15%. Это зависит от стажа работы на рынке и многих других факторов. Банки тщательно взвешивают все риски. Что в итоге? Цены неудержимо растут. В микрорайоне "Ореховая сопка" квадратный метр в доме на уровне фундамента и первых этажей стоит 75 тысяч рублей, на стадии завершения - уже 85 тысяч. Для нужд края мы покупаем за 87 тысяч рублей, но с отделкой. Что касается точечной застройки, то в жилом комплексе "Гродеково" квадратный метр стоит 160 тысяч рублей за квадрат, в "Графите" - 125-130 тысяч. В Гупровском городке - 115-120 тысяч рублей за квадрат, цена на верхние этажи доходит до 130 тысяч рублей. В микрорайоне Ю-сити строительство начиналось с 65 тысяч рублей, сейчас цена квадрата перевалила за 100 тысяч.

Но спрос и на такое жилье есть! Застройщики пользуются моментом. Дальневосточная ипотека под 2% годовых, которая предполагала возможность купить недорогую квартиру для молодой семьи, только разогнала цены на рынке недвижимости. И что с этим делать?

- Единственный вариант - снижение себестоимости строительства, а это половина цены, - считает Андрей Чекулаев. - На чем можно сэкономить? На материалах. Самый дешевый - индустриальное домостроение, всем известные панельки 121-й серии. Но теперь это уже совершенно другие технологии, другой конструктив. В том же микрорайоне Ореховая сопка возводятся девятиэтажные панельные дома, но их не узнать. Отделанные керамогранитом, они выглядят очень современно.

Индустриальное домостроение позволяет удешевить строительство на 10%. А это щебень, песок, арматура. Песок мы добываем из Амура. Две фирмы в этом году зашли на рынок - цена упала чуть ниже рыночной. У Хабаровска один поставщик щебня. Этого мало: надо как минимум два или три. Однако и при этом резкое снижение цены за квадратный метр в ближайшей перспективе вряд ли произойдет.

Экономика

Михаил Дегтярев: "Нет метров - нет народа"

В Хабаровском крае к 2024 году планируют строить по 1 млн кв. м жилья ежегодно

19 мая 2021, 15:00 0

Ничья земля? Будет наша!

А что все-таки делать с теплом? Может, хватит латать старые сети - пора строить новые? Но это дорого! Да, но есть множество федеральных программ, в которые можно войти. Край ни разу этого не делал. Первый раз попробовали и получили деньги. Суть программы проста: вводите квадратные метры - получаете федеральные деньги. На эти средства в Хабаровске строится поликлиника в Прибрежном микрорайоне. Второй шаг - в микрорайоне Ореховая сопка нет теплотрассы. Правительство края выделило деньги на ее проектирование. В августе проект должен быть готов. И тогда можно подавать заявку на финансирование.

Еще одна проблема - земельные участки. На той же улице Краснореченской, в районе цирка, вдоль дороги тянутся развалины или брошенные участки, которые кому-то принадлежат. Но их владельцы ждут своего часа. И с ними ничего нельзя сделать. В декабре прошлого года принят федеральный закон, который решает проблему кардинально. Теперь инвестор может прийти в городскую администрацию и предложить построить там дом. Мэрия проведет кадастровую оценку этого участка, определит его стоимость, и инвестор выкупит землю за эти деньги, а не за те сотни миллионов, которые хочет получить собственник. Летом механизм заработает. Желающие, безусловно, найдутся. Хабаровск инвесторам интересен.

Выпуск российским правительством инфраструктурных облигаций даст возможность региональным бюджетам тратить средства на дорожную, инженерную и социальную инфраструктуры в рамках проектов строительства жилья. И тогда у правительства появится моральное право вести с застройщиком диалог, настаивая на снижении стоимости квадратного метра жилья.

Понятно, что застройщик не хочет рисковать своими деньгами.

- Гарантию, что все квартиры в строящемся доме будут распроданы, может дать только государство, - говорит министр. - То, что я сейчас предлагаю застройщикам, - совместный продукт Минжкх и Минстроя, у нас одно федеральное ведомство. Они обеспечивают переселение семей из ветхого жилья (а под это выделяются большие деньги, к ним край добавляет свои), а мы обеспечиваем жильем детей-сирот, ветеранов, инвалидов. Выходит, мы можем заказать застройщику целый дом. Все однокомнатные квартиры заберут тем же детям-сиротам, а "двушки" и "трешки" нужны под расселение из аварийного жилья. Все квартиры в доме окажутся распроданными. Этот проект надо запускать. Строить миллион квадратных метров жилья в год, о чем говорит глава региона Михаил Дегтярев, - задача сложная, но достижимая. Даже в советское время, с его темпами строительства, это был рекорд! И нам его надо повторить, а потом и дальше так строить!

Есть ли в крае серьезные застройщики? Есть. В последние годы ситуация на строительном рынке восстанавливается. Одна из местных строительных компаний приступила к возведению завода железобетонных конструкций в Березовке. Впервые за последние 30 лет! В августе они обещают выдать первую продукцию. Еще один застройщик пришел с Сахалина, он там лидер в отрасли. Сюда перебазировал две трети своей техники. Он тоже строит завод железобетонных изделий на площадке ТОСЭР. Они в силах развернуть широкий фронт работ. Причем жилье сегодня востребовано разное - бюджетное, экономкласса, элитное, малоэтажное.

Все большую популярность, особенно у молодых семей, набирает индивидуальное жилищное строительство. По образцу западных регионов: когда на земельный участок приходит управляющая компания, приобретает его, заводит туда газ, электроэнергию, занимается дорожной сетью, застройщикам остается только выбрать картинку и начать возводить дом. Такие площадки готовятся и в Хабаровске. В разумной доступности от центра. Все это вместе способно снизить стоимость квадратного метра и существенно приблизить такой недостижимый миллион.

[**https://todaykhv.ru/news/economics-and-business/35704/**](https://todaykhv.ru/news/economics-and-business/35704/)

**Похожие сообщения:**

[**Российское общество оценщиков (sroroo.ru), Москва, 27 мая 2021, Как в Хабаровском крае усмирить взбесившийся квадрат**](http://sroroo.ru/press_center/news/3471725/)

[**БезФормата Хабаровск (habarovsk.bezformata.com), Хабаровск, 27 мая 2021, Как в Хабаровском крае усмирить взбесившийся квадрат**](https://habarovsk.bezformata.com/listnews/habarovskom-krae-usmirit-vzbesivshiysya/94168526/)

ГТРК Псков, Псков, 26 мая 2021

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

Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 26 мая 2021

Детсады, бассейн и скалодром: какая инфраструктура появляется в новых ЖК

Автор: Смирнова Мария

Черноземье. 26.05.2021. ABIREG.RU - Аналитика - В последние годы запросы россиян к новой недвижимости претерпевают изменения. Потенциальные покупатели при выборе жилья опираются не только на качество дома, планировку квартиры и цену, но и на социальную инфраструктуру жилого комплекса. Так, основные требования, которые предъявляются к застройщику, - наличие детских садов, школ, медицинских учреждений и спортивных объектов. "Абирег" разобрался, кто и за какие средства должен возводить соцобъекты в жилых комплексах и какие требования у власти и жителей к детсадам, школам, поликлиникам и фитнес-клубам.

Требования к социальным объектам

В январе 2021 года в Федеральный закон 494-ФЗ и Градостроительный кодекс внесли изменения. В них появилось понятие комплексного развития территорий и их благоустройства, а это значит, что нельзя строить жилые комплексы без социальных объектов, дорог и зеленых зон. Согласно данным правительства РФ, строить по-новому будут в двух десятках регионов. Теперь вместо точечных сносов аварийного жилья и точечной же застройки "свечками" - застройка микрорайонами с инфраструктурой.

Впрочем, изменения в законодательстве не поменяли ситуацию - жилье без детских садов, поликлиник и школ рядом и так не пользуется спросом. По результатам многочисленных опросов аналитиков, наличие образовательных учреждений возле дома - один из основных запросов при выборе жилья. Примерно у 60% в первой пятерке запросов значится наличие социальной инфраструктуры. Детские сады и школы стоят в тройке важных критериев при выборе жилья. В постановлении правительства РФ установлено, что на 1 тыс. жителей в районе должно быть от 105-120 мест в общеобразовательных школах и 46-63 места в детских садах. Однако на деле застройщики обязаны компенсировать нагрузку на социальную инфраструктуру и возводить новые образовательные объекты. Многие девелоперы отмечают, что у жителей новостроек большим спросом пользуются частные детские сады и центры развития детей. Это вынуждает застройщиков проектировать подобные образовательные объекты на территории своих ЖК.

Кто финансирует строительство соцобъектов?

Возведение образовательных учреждений на территории новых жилых кварталов ложится на плечи застройщика. За последние годы в сфере строительства социальной инфраструктуры сформировались три основных механизма финансирования. В первом случае девелопер сам строит социальный объект за свой счет и на безвозмездной основе передает его городу. Во втором - застройщик отдает в аренду готовый объект до полного или частичного возврата инвестиций. Третий механизм предусматривает выкуп школы и детского сада за счет средств муниципальной казны. Но бывают кейсы гибридной модели финансирования. Например, когда строительная компания за свой счет проектирует объект, а также вкладывает деньги в подключение объекта к коммуникациям и благоустройство территории, а строительство проводится исключительно за счет бюджетных средств.

По мнению генерального директора липецкой ГК "Ремстройсервис" Павла Тучкова, появление эскроу-счетов может кардинально изменить ситуацию и облегчить застройщикам задачу.

"В рамках проектного финансирования можно получить кредит на строительство социальных объектов. Затраты на возведение образовательных учреждений включают в кредитные линии на каждый дом жилого квартала", - поясняет управленец.

Запросы на спортивную инфраструктуру

Помимо образовательных учреждений покупатели смотрят и на наличие спортивных объектов в жилых комплексах. По данным сайта Единого ресурса застройщиков РФ, в Черноземье высокий рейтинг имеют новостройки с многофункциональными всесезонными спортивными площадками (для занятий футболом, хоккеем и баскетболом). Подобные спортивные зоны есть более чем в 90% представленных ЖК. Многие застройщики указывают наличие бассейна (в шаговой доступности или на территории жилого квартала). Так, например, в селе Ленино Липецкой области (15 мин. от города) в поселке клубного типа Romanovo city располагается двухэтажный спортивный комплекс со СПА-зоной, самым большим в области подогреваемым бассейном (50 м) и теннисными кортами. Таким образом, Romanovo city представляет собой новый подход к комплексной застройке, где строительство жилья идет рука об руку с развитием инфраструктуры.

Количество спортивных объектов в общей инфраструктуре зависит от размера жилого комплекса, количества жителей, а также наличия рядом муниципальных физкультурных центров. Например, в Воронежской области в 2017 году строительная компания "ВДК" отреставрировала построенный в 1980-х советский спортивный комплекс "Энергия", а рядом с объектом возвела жилой комплекс "Гран-при". В спортивном клубе располагаются известный в столице Черноземья скалодром, секции для занятий мини-футболом, гандболом, баскетболом, волейболом, художественной гимнастикой и спортивными танцами, а также площадки для единоборств (кикбоксинга, тайского бокса, карате, тхэквондо, дзюдо, греко-римской борьбы).

Стоит отметить, что на сегодняшний день в жилых комплексах в минимальный перечень спортивных объектов входят детские игровые зоны, workout-площадки, беговые и велосипедные дорожки, прогулочные зоны, площадки для групповых видов спорта и катки. Часто застройщики отводят для фитнес-клуба помещения, расположенные на нижних этажах или на эксплуатируемых кровлях.

Впрочем, государство не устанавливает жестких требований, которые могли бы обязать застройщиков создавать спортивную инфраструктуру в жилых комплексах. В большинство девелоперских проектов уже заложены расходы на создание спортивных объектов по ряду причин: во-первых, такие проекты пользуются спросом у покупателей (для некоторых потенциальных жителей наличие собственного спортивного клуба может стать решающим факторов при выборе недвижимости), а во-вторых, застройщик, возводящий такие объекты, получает большую лояльность муниципальных властей.

Подводя итог, можно сказать, что, несмотря на позитивные тенденции в строительной отрасли, проблема нехватки социальных объектов стоит остро. Решить ее застройщикам и муниципальным властям помогут позитивные изменения в законодательстве, в частности проектное финансирование и недавнее введение в Градостроительный комплекс понятия комплексного развития территорий и их благоустройства.

[**https://abireg.ru/newsitem/87928/**](https://abireg.ru/newsitem/87928/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 26 мая 2021, Детсады, бассейн и скалодром: какая инфраструктура появляется в новых ЖК**](https://voronej.bezformata.com/listnews/infrastruktura-poyavlyaetsya-v-novih/94165850/)

[**Gorodskoyportal.ru/voronezh, Воронеж, 26 мая 2021, Детсады, бассейн и скалодром: какая инфраструктура появляется в новых ЖК**](http://gorodskoyportal.ru/voronezh/news/biz/70294894/)

Ради дома PRO (radidomapro.ru), Москва, 26 мая 2021

Уральские строители высмеяли идею привлекать на стройки заключенных

Уральские подрядчики неоднозначно восприняли инициативу ФСИН привлекать на стройки заключенных. Владелец одной из компаний признался СМИ, что отсидевшие не хотят нормально работать даже на общих основаниях. А в СРО "Гильдия строителей Урала" назвали предложение ФСИН "пещерной инициативой, возвращающей нас на сто лет назад".

Реализация инициативы ФСИН привлекать на стройки заключенных на практике не принесет строительным подрядчикам ничего, кроме проблем. Такой комментарий дал порталу znak.com на условиях анонимности владелец одной из таких компаний, работающей в Екатеринбурге.

"У меня работают отсидевшие. Они за деньги-то не хотят работать, а если им тут без денег предложат - они так и наработают. А заниматься исключительно неквалифицированным немеханизированным трудом - в XXI веке это выглядит бредом", - рассказал бизнесмен.

Не меньший скепсис по поводу инициативы ФСИН высказал и президент АСРО "Гильдия строителей Урала" Вячеслав Трапезников. Эксперт особо отметил, что не верит в эффективность совместной работы и сосуществование на одном объекте обычных граждан, мигрантов и осужденных.

Также, по словам Трапезникова, уровень квалификации таких работников едва ли будет достаточным для подрядчиков. "Сегодня стройки нуждаются именно в квалифицированных специалистах. Нужны годы, чтобы подготовить каменщиков, плиточников, не говоря о специальностях, требующих профессионального образования. И все это на фоне открытия счетов эскроу и проектного финансирования, когда банки выдвигают высочайшие требования к застройщикам", - пояснил эксперт.

И наконец, крайне сомнительными президент "Гильдии строителей Урала" считает перспективы конструктивной работы подрядчиков и ФСИН. "Бенефициаром идеи будет "госкорпорация ГУФСИН", где каждое решение вызревает месяцами. Кроме того, мы видим по сообщениям в СМИ, что там не только бюрократия, но и случаи коррупции. Я как застройщик сделаю все для того, чтобы с таким партнером не работать", - сказал Вячеслав Трапезников.

Тем не менее, по данным СМИ, привлечение заключенных на стройки уже началось. Подрядчики РЖД, работающие на объектах БАМа, начали оформлять на свои стройплощадки около 600 осужденных, сообщил со ссылкой на свои источники "Коммерсант". По данным издания, уже в июне зеки начнут трудиться разнорабочими, арматурщиками и бетонщиками.

[**https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/stroytelstvo/kapitalnoye/uraligskie-stroiteli-vysmeiali-ideiu-privlekatig-n-69687.php**](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/stroytelstvo/kapitalnoye/uraligskie-stroiteli-vysmeiali-ideiu-privlekatig-n-69687.php)

Мир квартир (journal.mirkvartir.ru), Москва, 26 мая 2021

Вениамин Голубицкий: "Застройщики в регионах не могут начать новые проекты - нет финансирования"

Как-то странно все устроено на рынке недвижимости: застройщик испытывают проблемы - цены на недвижимость растут. Государство помогло стройкомплексу - цены растут снова. Почему так происходит, бесконечен ли этот процесс? Как выглядит сложившаяся сегодня ситуация с ценами, финансированием, стройматериалами с точки зрения инсайдера? На наши вопросы ответил Вениамин Голубицкий, президент ГК "КОРТРОС".

Что происходит сейчас с ценами на квартиры? Остановится ли этот безумный рост в обозримом будущем?

Жилая недвижимость в стране резко подорожала, прибавив в среднем 20% только за прошедший год. Квартира в массовой новостройке в Москве сейчас обойдется в среднем уже в 200 тыс. рублей за кв. м, а по России - почти в 90 тыс. И рассчитывать на снижение цен, особенно радикальное, не следует - жилой фонд стареет, а на рынок приходит (и будет приходить) более многочисленное, чем предыдущее, поколение Z, которым нужно много жилья.

При этом структура экономики такова, что миграция будет выталкивать экономически активное население в крупные города, административные центры, где спрос превысит предложение. Соответственно, ценовой тренд в целом останется восходящим.

Однако независимо от динамики спроса, цены на жилье будут расти и по другим причинам. Если коротко, это ослабление рубля, из-за которого сильно дорожают импортные строительные материалы, оборудование, топливо. Это напрямую сказывается на себестоимости строительства и, следовательно, на конечных ценах недвижимости.

Но ведь застройщиков хорошо поддержало государство, предоставив покупателям ипотеку с господдержкой...

Застройщики, несмотря на резкий рост спроса в прошлом и в этом году, все равно остаются в непростом положении. С 2018 года девелоперы переходят на новую модель финансирования жилищного строительства. Деньги дольщиков напрямую привлекать нельзя, нужно брать кредит в банке, который будет обеспечиваться средствами покупателей-участников долевого строительства.

Соответственно, сейчас застройщикам нужно договариваться с банками об очень многих параметрах проектов. Кредиторы, в свою очередь, не всегда заинтересованы во вложениях - в депрессивных регионах жилищное строительство имеет низкую рентабельность. Заставить банк вкладываться никто не может, поэтому немалое число девелоперов завершили текущие проекты, но не могут начать новые - нет финансирования.

Стоимость проектного финансирования будет зависеть и от того, в какой мере Центробанк готов ужесточить кредитно-денежную политику. Если Банк России будет постоянно повышать ключевую ставку то, конечно, это не скажется позитивно на стоимости кредита для застройщиков и замедлит переход отрасли на новую модель финансирования жилищного строительства.

Конечно, на крупных и, условно скажем, "богатых" рынках ситуация сравнительно благополучная. Но Россия - страна большая, есть Москва, есть Питер, есть Сочи, и есть вся остальная Россия. И если в активно растущих регионах все будет хорошо в любом случае, то в депрессивных стройка может остановиться. Эта проблема в целом может привести в долгосрочной перспективе к снижению предложения новостроек и монополизации рынка. Прошлый год показал, как закрытие границ и дефицит рабочей силы (иностранные рабочие уехали, вернуться не могут) увеличили сроки строительства и его себестоимость.

Вы считаете, что нужна дальнейшая поддержка строительного бизнеса?

Безусловно, необходимы меры поддержки, которые позволят снизить себестоимость и, соответственно, повысить рентабельность. К примеру, государство могло бы софинансировать строительство социальных объектов и инфраструктуры. Сейчас это ложится грузом на плечи застройщиков, а фактически - на покупателей.

Одновременно нужно повышать доступность кредита. В частности, государственные гарантии девелоперских проектов могли бы облегчить получение банковского финансирования. Без мер поддержки застройщиков, а также покупателей - я имею в виду закрытие программы субсидирования ипотеки - в строительстве будет стагнация.

Сейчас в стране строится на 15% меньше жилья, чем год назад. По данным Единого ресурса застройщиков, общая площадь застройки упала до 99,5 млн кв. м, что стало самым низким показателем по меньшей мере за последние три года. Это тревожная динамика в свете планов властей увеличить ввод жилья до 120 млн кв. м в год. Чтобы достичь этой цели, нам нужно увеличить текущее строительство минимум в два раза.

Кстати, если мы будем мало строить нового жилья, то это также подтолкнет вверх цены на дефицитные новостройки. Качество жизни ухудшится, и население будет охотнее переезжать в крупные города. Поэтому важно поддерживать девелопмент не только по линии помощи застройщикам, но и стимулировать спрос. Лучшим решением проблемы может стать смена тренда доходов населения. Чем выше благосостояние покупателей, тем выше качество строительства, больше объемы продаж и выше рентабельность девелопмента.

Сейчас мы видим, какой мощный эффект дала программа субсидирования ставок. Власти выделили 900 млрд рублей, которые превратились в 4,3 трлн рублей выданных ипотечных кредитов, то есть инвестиций в строительство - это рекордный показатель. В сочетании с другими мерами строительство может стать реальным драйвером восстановления экономики и решения жилищных проблем.

Полагаю, стимулирующие меры можно увязать с программой реновации в общероссийских масштабах. К примеру, в качестве поощрения участвующих в них застройщиков можно упростить процедуру подключения к коммунальным сетям, снизить ставки по банковским кредитам. Тогда это позволит решить еще и другую проблему - старение жилищного фонда.

Теперь льготную ипотеку собираются отменить или ограничить, по крайней мере, в столичных регионах. Как это отразится на спросе?

Если программа будет свернута, можно ожидать рост ставок по ипотеке на новостройки примерно на 1,5-2 процентных пункта. В этом случае спрос на новостройки начнет постепенно снижаться - помимо подорожавшей ипотеки, замедлению активности покупателей будет способствовать состоявшийся рост цен. Сейчас "квадрат" продолжает дорожать, поэтому "торможение" спроса осенью может быть резким.

Впрочем, в Москве и Санкт-Петербурге последствия будут не такими негативными, как в целом по стране, так как у местных потенциальных покупателей жилья выше доходы.

Когда, по-вашему, самый подходящий момент для покупки квартиры?

Покупать жилье в России никогда не рано. В нашей стране это актив, который в долгосрочной перспективе если даже не дорожает, то хотя бы сохраняет стоимость. Новая квартира еще и сохраняет ликвидность, то есть продать или сдать в аренду небольшую "семейную" квартиру с ремонтом в новостройке в крупном городе можно практически всегда - реальная потребность в жилье в стране очень острая.

Тактически правильно покупать жилье в первой половине текущего года. Летом завершается программа субсидирования ипотеки, и ставки по кредитам могут возрасти. Сейчас они составляют порядка 5-6%, а без государственных вливаний возможно повысятся до 7-9%.

Московской реновации четыре года. Подводим итоги первого этапа

"Высотное строительство ограничат только облака". Москвичи, готовьтесь жить среди небоскребов

Без отделки, с отделкой, white box. Что ждет покупателя в новостройке и как все это изменится в ближайшем будущем?

Подписывайтесь на наш Дзен-канал МИР КВАРТИР, чтобы не пропустить важное в недвижимости

[**https://www.mirkvartir.ru/journal/interview/2021/05/26/veniamin-golubickij/**](https://www.mirkvartir.ru/journal/interview/2021/05/26/veniamin-golubickij/)

**Похожие сообщения:**

[**КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 27 мая 2021, Вениамин Голубицкий: "Застройщики в регионах не могут начать новые проекты - нет финансирования"**](https://kortros.ru/press/publications/veniamin-golubitskiy-zastroyschiki-v-regionah-ne-mogut-nachat-novye-proekty-net-finansirovaniya)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 26 мая 2021, Вениамин Голубицкий: Застройщики в регионах не могут начать новые проекты - нет финансирования**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/veniamin-golubitskiy-zastroyschiki-v-regionah)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 26 мая 2021, Вениамин Голубицкий: "Застройщики в регионах не могут начать новые проекты - нет финансирования"**](https://finance.rambler.ru/realty/46497302-veniamin-golubitskiy-zastroyschiki-v-regionah-ne-mogut-nachat-novye-proekty-net-finansirovaniya/)

Российская газета. УРФО (rg.ru), Екатеринбург, 26 мая 2021

Опрос: Более половины уральцев готовы купить жилье дистанционно

Автор: Некрасова Марина

Квартира как картинка

Метрологический центр компании "Брусника" провел соцопрос и выяснил, готовы ли жители крупных городов Урала и Сибири приобретать квартиры удаленно. Как оказалось, больше всего осведомлены о дистанционных сделках тюменцы (63 процента респондентов), на втором месте сургутяне (55 процентов), на третьем - екатеринбуржцы (50).

Из тех, кто знаком с онлайн-сделками, 55 процентов считают их очень удобными, 38 - скорее удобными, чем нет. Недостатки в таком способе покупки жилья обнаружили 12 процентов. В качестве главных назвали невозможность вживую посмотреть квартиру и документы, а также лично пообщаться с менеджером, чтобы узнать все подробности. Около 22 процентов опрошенных посчитали, что дистант ненадежен: есть риск утечки персональных данных. У пяти процентов был неудачный опыт.

- В нашей компании в 75-80 процентах случаев документальное оформление сделок так или иначе проходит онлайн. В прошлом году провели первую трансконтинентальную продажу: семейная пара, находясь в Канаде, купила квартиру в Екатеринбурге. Тем не менее о полномасштабном переходе отрасли на дистант говорить пока рано, - уверен директор цифровой платформы "Сделка.РФ" Борис Лепинских.

По мнению эксперта, стоп-факторов несколько. Во-первых, отсутствие единого подхода к онлайн-сделкам на уровне госорганов и банков: практика дистанционного выпуска электронно-цифровой подписи окончательно еще не сформировалась, а правила регистрации ипотеки в Росреестре могут отличаться в разных регионах. Во-вторых, существуют некоторые законодательные ограничения. Например, нельзя провести онлайн-идентификацию покупателя при открытии эскроу-счета и подписании кредитного договора. В-третьих, сказывается неготовность некоторых девелоперов внедрять новые технологии. Несмотря на это, подчеркивает Лепинских, цифровая трансформация продаж уже происходит: многие компании встроили онлайн и автоматизацию во внутренние процессы. В перспективе двух-трех ближайших лет можно ожидать увеличения числа таких сделок.

[**https://rg.ru/2021/05/26/reg-urfo/opros-bolee-poloviny-uralcev-gotovy-kupit-zhile-distancionno.html**](https://rg.ru/2021/05/26/reg-urfo/opros-bolee-poloviny-uralcev-gotovy-kupit-zhile-distancionno.html)

**Похожие сообщения:**

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 26 мая 2021, Опрос: Более половины уральцев готовы купить жилье дистанционно**](https://theworldnews.net/ru-news/opros-bolee-poloviny-ural-tsev-gotovy-kupit-zhil-e-distantsionno)

Новости коммерческой недвижимости (fbss.ru), Москва, 26 мая 2021

Доходная недвижимость. Альтернативные варианты

Текущие процентные ставки по банковским вкладам спровоцировали россиян на поиск альтернативных вложений денежных средств. Биржи фиксируют рекордный приток новых инвесторов, однако трейдинг подходит далеко не всем, ибо активная торговля ценными бумагами требует знаний и постоянного участия.

Какова альтернатива? В новых реалиях самыми понятными представляются инвестиции в фонды, обеспеченные реальными активами, такими как недвижимость.

Но всякая ли недвижимость - тихая гавань для инвестора?

Мы не имеем в виду покупку жилой недвижимости с последующей перепродажей либо сдачей в аренду. Во-первых, девелоперы больше не предлагают значительных дисконтов на покупку квартиры на этапе котлована, так как новые правила с эскроу-счетами сделали эту скидку для них совершенно бессмысленной. Во-вторых, доходность долгосрочной аренды жилых помещений оставляет желать лучшего и сопоставима с процентами по банковским вкладам. Краткосрочную аренду сложно назвать пассивным доходом, это, скорее, активный бизнес с совершенно другими затратами времени и со своими рисками.

Есть несколько сегментов коммерческой недвижимости, крупнейшие из которых - офисная, торговая и индустриальная (складская). В данных сегментах дела обстоят совершенно по-разному. Входной билет на этот рынок выше, но существуют свои лайфхаки.

Рынок офисов испытывает сложности в связи с широко распространившейся практикой удаленной работы. Часть сотрудников уже не вернется в офисы никогда.

Наиболее популярные торговые центры в значительной степени восстановили большую часть потоков покупателей, но что касается стрит-ретейла, то отмечается лишь сокращение закрытия торговых точек. Онлайн-торговля получила рост продаж в сотни процентов во время прошлогоднего локдауна и сейчас активно инвестирует в наращивание собственной инфраструктуры, чтобы не только удержать, но и упрочить свои позиции.

Что есть инфраструктура онлайн-торговли? Давайте познакомимся с ней поближе

Это склады и распределительные центры. Даже в непростой прошлый год они пользовались наибольшим спросом у арендаторов. На рынке складской недвижимости класса А уровень вакансий остается рекордно низким. При этом спрос в связи с развитием не только электронной коммерции, но и классического крупного ретейла, а также современных производств продолжает расти.

Следовательно, индустриальная недвижимость продолжает приносить инвесторам доход: большинство производственных и индустриальных зданий резиденты арендуют на пять и более лет, и договоры аренды при этом неразрывные. Соответственно, собственники объектов получают стабильный арендный поток.

Инвестиции в индустриальные квадратные метры

Стоимость индустриального здания площадью в десятки тысяч квадратных метров составляет от нескольких сотен миллионов до нескольких миллиардов рублей. Такие объекты покупаются паевыми инвестиционными фондами недвижимости, создаваемыми для коллективных частных инвестиций. Минимальный размер инвестиций в такие фонды - от нескольких тысяч до нескольких сотен тысяч рублей.

Если на Западе инвестиции в индустриальную недвижимость хорошо знакомы частным инвесторам, то для России это новый сегмент, ставший доступным лишь в последние несколько лет. Максимально комфортным и простым сделал участие в этом виде инвестиций крупный российский девелопер PNK group, открывший в прошлом году инвестиционный фонд индустриальной недвижимости PNK rental.

Зачем девелоперу инвестиционный фонд

PNK group - девелопер промышленных объектов, который за 17 лет построил более 5 млн кв. м индустриальных зданий, это инновационная компания, которая применяет конвейерное производство основных конструктивных элементов зданий, а затем за считаные месяцы собирает объекты с помощью конструкторного метода по немецким технологиям.

Собственные производственные мощности PNK group позволяют производить более 1 млн кв. м индустриальной недвижимости ежегодно.

Как выглядит девелоперский бизнес? Клиенту - например, автоконцерну, ретейлеру или логистической компании - необходимо новое здание в определенной локации для производства и/или хранения товара. У PNK group уже есть подготовленные площадки с необходимой инфраструктурой во многих удобных локациях. Это индустриальные PNK парки, на территории которых возводятся от одного до нескольких десятков индустриальных зданий.

Клиент выбирает индустриальный парк, выдает техническое задание, а PNK group возводит здание, средняя площадь которого 40-50 тыс. кв. м, под ключ за несколько месяцев. В большинстве случаев клиент берет здание в многолетнюю аренду. Такие объекты со сформированным арендным потоком и являются основным продуктом PNK group. Их приобретают крупные инвесторы.

Несмотря на то что обычно на каждый объект PNK с арендным потоком несколько покупателей, есть серьезный нюанс. Сделки по приобретению таких объектов в России очень растянуты во времени, процесс продажи здания занимает больше времени, чем его строительство.

Если сократить срок сделки до одного-двух месяцев, то за один календарный год можно построить не один, а два подобных объекта. Именно для решения этой задачи и был открыт инвестиционный фонд индустриальной недвижимости для частных инвесторов PNK rental.

Сделка с частным инвестором происходит практически мгновенно, и инвестор имеет возможность сразу получать арендный доход.

Поставка зданий в фонд происходит по мере его роста. PNK rental имеет преимущественное право на приобретение лучших объектов PNK group на особых условиях. Сам девелопер PNK group является соинвестором фонда на постоянной основе.

Как стать инвестором

Стать инвестором фонда индустриальной недвижимости PNK rental можно в любой момент времени на основании договора доверительного управления. Для этого на сайте pnkrental.ru нужно пройти онлайн-регистрацию, авторизовавшись через портал госуслуг или вручную, заполнив личные данные. Далее необходимо выбрать схему инвестирования (с ежеквартальными выплатами или с реинвестированием дохода). После этого можно перевести средства с банковской карты через форму на сайте или по реквизитам через ваш онлайн-банк или отделение банка.

Минимальный порог входа - 5 тыс. руб. При этом весь процесс организован онлайн, чтобы каждый мог попробовать новый инструмент.

Целевая доходность PNK rental составляет 11,5% годовых, и она подтверждена по итогам третьего и четвертого кварталов 2020 года, а также первого квартала 2021 года.

Доход инвестора формируется из двух частей. Основная часть - это арендный поток, который генерируют здания PNK rental. Он начисляется ежеквартально и, в зависимости от выбранной схемы, может либо выплачиваться на расчетный счет инвестора, либо реинвестироваться для увеличения общего дохода инвестора. Вторая часть дохода - изменение стоимости зданий. Она может происходить вследствие сделок по продаже или при переоценке зданий фонда.

[**https://fbss.ru/dohodnaya-nedvizhimost-alternativnye-varianty/polezno-znat/**](https://fbss.ru/dohodnaya-nedvizhimost-alternativnye-varianty/polezno-znat/)

**Похожие сообщения:**

[**http://blogua.org/doxodnaya-nedvizhimost-alternativnye-varianty/**](http://blogua.org/doxodnaya-nedvizhimost-alternativnye-varianty/)

Московский Комсомолец # Рязань (rzn.mk.ru), Рязань, 26 мая 2021

За три месяца жители Рязанской области взяли ипотеку на 7,1 млрд рублей

В Рязанской области растет объем ипотеки, сообщает пресс-служба регионального отделения Центробанка. В первом квартале 2021 года рязанцы оформили 3232 ипотечных жилищных кредита на общую сумму 7,1 миллиарда рублей. Объем кредитования за год вырос почти на 28%. Средний размер ипотеки в Рязанской области вырос на 250 тысяч рублей и составил 2,3 млн рублей. Средняя процентная ставка в марте 2021 года составляла ниже 7,1% (8,8% годом ранее).

"Покупатели жилья в строящихся домах переводят средства не напрямую застройщику, а на счет эскроу, где они находятся до того, как собственник получит ключи. Сегодня в Рязанской области 782 человека разместили на счетах эскроу около 1,4 миллиарда рублей", - отметил начальник экономического отдела рязанского отделения Банка России Виталий Ларин.

По состоянию на 1 апреля 2021 года жители региона должны по ипотеке 67,6 млрд рублей. Порядка 99,5% рязанцев вносят платежи своевременно.

[**https://rzn.mk.ru/social/2021/05/26/za-tri-mesyaca-zhiteli-ryazanskoy-oblasti-vzyali-ipoteku-na-71-mlrd-rubley.html**](https://rzn.mk.ru/social/2021/05/26/za-tri-mesyaca-zhiteli-ryazanskoy-oblasti-vzyali-ipoteku-na-71-mlrd-rubley.html)

Пруфы (prufy.ru), Уфа, 26 мая 2021

Уфимские активисты и застройщик озвучили неожиданные подробности

Автор: Арамелева Олеся

Лицом к лицу они встретились в пресс-центре Пруфы и задали друг другу неудобные вопросы

В последние годы Уфа превратилась в поле "боевых действий". Во дворах вспыхивают скандалы из-за точечной застройки. 24 мая за круглым столом в медиацентре Пруфы встретились представители двух противоборствующих сторон. Позицию активистов с ул. Шота Руставели и ул. Конституции озвучили Алла Яковлева и Анастасия Мустаева. От застройщика были учредитель ООО "ПСК-6" Виктория Тарасова и юрист компании Юлия Гинзбург.

Мы приглашали к участию также вице-премьера Раифа Абдрахимова, мэра Уфы Сергея Грекова, заместителя руководителя администрации Главы РБ Рината Баширова, замминистра строительства и архитектуры РБ Артема Ковшова. Только Минстрой дал отрицательный ответ, остальные попросту проигнорировали приглашение. Не увенчались успехом и переговоры с активистами, добившимися остановки строительства жилого комплекса на ул. Зорге. Даниль Кашапов и Леонид Бирюков отказались. Впрочем, как и представители самого "Жилстройинвеста", против которого они выступали.

Жаль. Алла Яковлева в ходе беседы затронула проблему некачественных инженерных сетей в ЖК IDEL Tower, а парировать ей было некому.

О процедуре общественных обсуждений

Первый яркий отпор в 2020 году строителям дали собственники квартир дома №5 на улице Руставели. Они не на шутку испугались, когда узнали, что по соседству с ними появится небоскреб. По словам жителей, еще в 2012 году их старая девятиэтажка дала трещину, когда рядом строили новый жилой комплекс. Люди боятся, что еще одну стройку дом не выдержит.

Жители выходили на пикеты, ложились под экскаваторы, всячески привлекали внимание властей к проблеме. В итоге 16 сентября на место скандальной стройки приехал Радий Хабиров и заявил, что строить здесь больше не будут. Застройщик - компания ПСК-6 - работы на объекте остановил и пошел в суды. В марте Орджоникидзевский райсуд Уфы не стал запрещать стройку.

- Всегда при строительстве каких-то объектов в Уфе существовали две стороны - застройщик и город. Мнение жителей никто никогда не спрашивал, - в этом видит корень проблемы Алла Яковлева. - Всегда их обходили стороной, проводили как-то общественные обсуждения, вешая на задворках гаражей баннеры о том, что якобы проводятся обсуждения. Ситуация на Шота Руставели как раз из-за этого обострилась. Если бы общественные обсуждения провели как полагается, о чем старшая по дому №5 Гульнара Зареева вела переговоры с администрацией района чуть ли не с 2012 года и ей обещали сообщить лично о дате обсуждений, мы бы все пришли и сказали нет проекту. Застройщику не пришлось бы тратить деньги, баснословные усилия, драки устраивать 1 июня на площадке, которую наши жители считают своим двором. Застройщику и власти нужно научиться, наконец, третью сторону слышать - людей.

Виктория Тарасова на претензию по поводу формальности проведения общественных обсуждений заметила, что их проводит не застройщик, а власть. Компания со своей стороны подготовила необходимую документацию к мероприятию и представила проект.

- Процедура общественных обсуждений описана в федеральном законодательстве, - дополнила Юлия Гинзбург. - Она совершенно разумная. Когда жители возмущаются и говорят, что их должны были приглашать и приводить за ручку, хочется сказать, что сведения об общественных обсуждениях размещаются в газете "Вечерняя Уфа". Если бы они беспокоились о будущем, могли бы читать нашу родную "Вечернюю Уфу".

Юлия Марковна добавила также, что вопрос по Шота Руставели оспаривался в суде, однако судебным решением подтверждено, что процедура общественных обсуждений была соблюдена верно.

О судах и дольщиках

Сейчас еще не завершен судебный спор о причинении вреда дому №5 по Руставели. Первая инстанция решила, что ПСК-6 может строить, судебная экспертиза не подтвердила угрозу дому №5, но компанию обязали проводить постоянный мониторинг состояния дома. При этом судом приняты обеспечительные меры, согласно которым ПСК-6 не может пока продолжать строительство. Вся документация на данный момент является действующей, в том числе разрешение на строительство.

ПСК-6 настаивает, что его объекты не относятся к понятию точечной застройки. По словам Тарасовой, речь идет о договорах развития застроенной территории, когда компания возводит новые дома на месте снесенных аварийных, попавших под расселение.

Недавно застройщик выплатил деньги за квартиры 95 дольщикам ЖК на Шота Руставели. 8 семей отказались от компенсации и остались в проекте.

- 80% дольщиков приобретали квартиры в ипотеку. Деньги они с эскроу-счетов сейчас получили в полном объеме, а проценты, выплаченные банку по кредитам, уже не вернут никогда, - говорит Тарасова. - Плюс разница в стоимости. Когда люди покупали квартиры, квадратный метр стоил меньше, чем сейчас. Есть еще проблема с материнским капиталом, военными сертификатами. Их обладатели не увидят выделенные им деньги в ближайшее время, они стали заложниками ситуации. Те, кто забрал сейчас средства с эскроу-счетов, ждут решения суда, определения виновных лиц, к которым они потом смогут обратиться за взысканием потерь.

Стройка на Шота Руставели стала первым примером в России, когда пришлось раскрывать эскроу-счета при наличии действующего разрешения на строительство. Как будет на ул. Конституции, покажет время. На данный момент в строящемся литере 9 ЖК "Квартал мира" приобрели квартиры 252 дольщика.

- Это не те дольщики, что в "Миловском парке", например. Или как в ЖК IDEL Tower, где вода ржавая, вентиляция не работает, канализацией пахнет и т. д. Таких дольщиков тоже можно назвать обманутыми, так как покупали они одно, а получили другое, у них лифты российские дешевые стоят, вместо обещанных импортных. Дольщики же на ул. Конституции понимали, что рискуют, покупая неготовое жилье. Это всегда русская рулетка. Некоторые покупали квартиры уже после того, как скандал разразился, - высказала свое мнение Яковлева.

Участок перекроили

Основной спор по ул. Конституции касается проектов межевания квартала, которые менялись в разные годы и привели к изменению участка придомовой территории. Анастасия Мустаева считает, что она и ее соседи по сталинке №5 имеют право на двор, где была бельевая площадка, зеленые насаждения, а сейчас ведется стройка.

Тарасова утверждает, что во дворе дома №5 стоял барак №5А, который расселили, снесли, и на его месте ПСК-6 возводит высотку. Кроме того, застройщик снес в этом квартале 15 аварийных домов, преимущественно с коммунальными квартирами.

За круглым столом были затронуты вопросы предвзятости судов, личных интересов активистов, сбора денег с жильцов на организацию протестного движения. Эмоционально, напряженно, но цивилизованный диалог тем не менее состоялся. Мы благодарим обе стороны за смелость и открытость. Надеемся, что власть имущие последуют нашему примеру и проведут в скором времени круглый стол с участием всех сторон, задействованных в конфликтах, пригласив на него все СМИ.

[**https://prufy.ru/news/society/105908-ufimskie\_aktivisty\_i\_zastroyshchik\_ozvuchili\_neozhidannye\_podrobnosti/**](https://prufy.ru/news/society/105908-ufimskie_aktivisty_i_zastroyshchik_ozvuchili_neozhidannye_podrobnosti/)

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/**](https://vesti22.tv/news/sledstvennyy-komitet-v-altayskom-krae-initsiiroval-izmenenie-pravil-dolevogo-stroitelstva/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 26 мая 2021, Следственный комитет в Алтайском крае инициировал изменение правил долевого строительства**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/izmenenie-pravil-dolevogo-stroitelstva/94135307/)

Официальный сайт администрации Волгоградской области (volgograd.ru), Волгоград, 26 мая 2021

В Волгоградской области растет показатель ввода жилья

За четыре месяца 2021 года в регионе введено в эксплуатацию 214,4 кв. м жилой недвижимости - на 42% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Всего в январе-декабре текущего года, в соответствии с планом нацпроекта "Жилье и городская среда", в Волгоградской области предстоит построить и сдать в эксплуатацию 795 тысяч кв. м.

По информации облстроя, увеличивать показатель ввода жилья позволяют системная работа и решения, принятые в регионе для поддержки строительной отрасли, а также участие в национальном проекте "Жилье и городская среда".

Лидером по объемам введенного жилья за текущий период стал Волгоград - 106,3 тысячи кв. м (+41% к 2020 г.), на втором месте Городищенский район - 23,2 тысячи кв. м (в 2 раза больше, чем в 2020 г.), на третьей позиции Среднеахтубинский район - 19 тысяч кв. м (+84% к 2020 г.). Кроме того, 17,8 тысячи кв. м жилья введено в Волжском (в 3 раза больше, чем в 2020 г.) и 6,7 тысячи кв. м - в Светлоярском районе (+25% к 2020 г.). Кроме того, введено в эксплуатацию шесть долгостроев, 718 человек стали новоселами.

В настоящее время в регионе продолжается строительство 138 многоквартирных домов общей площадью более 695 тысяч кв. м, из них 46 МКД возводятся по системе проектного финансирования.

Отметим, результативная работа региональных властей по стимулированию строительной отрасли позволила также обеспечить значительное увеличение уровня федеральных субсидий на данную сферу. С 2016 по 2020 годы на реализацию программы "Стимул" нацпроекта "Жилье и городская среда" из всех уровней бюджета выделено более 2,5 млрд рублей, что позволило построить четыре детских сада на 880 мест, 10 автомобильных дорог в шести крупных проектах комплексной застройки Волгограда и Волжского, начать строительство школы на 800 мест, которая уже в текущем году будет введена в эксплуатацию. На период с 2021 по 2024 годы сумма федеральной поддержки по данной программе увеличена более чем в два раза - в регион поступит 4,2 млрд рублей. Эти средства позволят построить еще 25 объектов инфраструктуры в 10 жилых комплексах Волгограда, в которых будет обеспечен ввод 600 тысяч кв. м жилья.

[**http://www.volgograd.ru/news/347018/**](http://www.volgograd.ru/news/347018/)

**Похожие сообщения:**

[**Знамя газета Ленинского района Волгоградской области (znamia-leninsk.ru), Ленинск, 27 мая 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](http://znamia-leninsk.ru/news/media/2021/5/27/v-volgogradskoj-oblasti-rastet-pokazatel-vvoda-zhilya/)

[**Призыв (priziv34.ru), Михайловка, 26 мая 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](http://priziv34.ru/vlast/oblast/v-volgogradskoj-oblasti-rastet-pokazatel-vvoda-zhilya)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 мая 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=86117DFD-EE97-974A-96E8-00550CA595BF)

[**Волгоградский городской портал (cod34.ru), Волгоград, 26 мая 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](http://cod34.ru/reportaji/v-volgogradskoj-oblasti-rastet-pokazatel-vvoda-zhilya-130884.html)

[**Нива - Киквидзе (niva-kikvidze.ru), ст. Преображенская, 26 мая 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](http://niva-kikvidze.ru/content/stati/obschestvo/v-volgogradskoi-oblasti-rastet-pokazatel.html)

[**БезФормата Волгоград (volgograd.bezformata.com), Волгоград, 26 мая 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](https://volgograd.bezformata.com/listnews/rastet-pokazatel-vvoda-zhilya/94135530/)

[**Новости Волгограда (volgograd-news.net), Волгоград, 26 мая 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](http://volgograd-news.net/society/2021/05/26/222952.html)

[**Inregiontoday.ru, Москва, 26 мая 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](https://volgograd.inregiontoday.ru/?p=9283)

[**Комитет строительства Волгоградской области (oblstroy.volgograd.ru), Волгоград, 26 мая 2021, В Волгоградской области растет показатель ввода жилья**](http://oblstroy.volgograd.ru/current-activity/cooperation/news/347038/)

[**https://volg.mk.ru/social/2021/05/26/v-volgogradskoy-oblasti-s-nachala-goda-vveli-2144-kv-m-zhilya.html**](https://volg.mk.ru/social/2021/05/26/v-volgogradskoy-oblasti-s-nachala-goda-vveli-2144-kv-m-zhilya.html)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 26 мая 2021, В Волгоградской области с начала года ввели 214,4 кв. м жилья**](https://theworldnews.net/ru-news/v-volgogradskoi-oblasti-s-nachala-goda-vveli-214-4-kv-m-zhil-ia)

[**https://riac34.ru/news/131278/**](https://riac34.ru/news/131278/)

[**БезФормата Волгоград (volgograd.bezformata.com), Волгоград, 26 мая 2021, В Волгоградской области за четыре месяца введено в эксплуатацию 214 тыс. кв. м жилья**](https://volgograd.bezformata.com/listnews/volgogradskoy-oblasti-za-chetire-mesyatca/94143903/)

Амурская правда (ampravda.ru), Благовещенск (Амурская обл.), 26 мая 2021

Больше 3,5 миллиарда рублей амурских застройщиков лежит на счетах эскроу

Автор: Старкова Алина

Участники долевого строительства в Амурской области к апрелю этого года открыли 902 счета эскроу. С начала 2021-го показатель вырос на 59 единиц. Будущие новоселы разместили на счетах больше 3,5 миллиарда рублей. Прирост показателя за первые три месяца этого года - 850 миллионов.

- Если счета эскроу открыты для расчетов по сделкам купли-продажи недвижимости или договорам долевого строительства, то деньги на них застрахованы. В случае банкротства банка совокупный лимит возмещения по таким счетам составляет порядка 10 миллионов рублей, - напомнил управляющий отделением по Амурской области Дальневосточного ГУ Банка России Владимир Волков.

Среди регионов Дальнего Востока по количеству открытых счетов эскроу Амурская область уступает Приморью, Хабаровскому краю и Сахалину. Всего на территории макрорегиона дольщики открыли 9,9 тысячи счетов. Еще порядка 1,8 тысячи уже раскрыто по завершенным проектам. К апрелю количество заключенных амурскими застройщиками с банками договоров на привлечение заемных средств под проекты жилищного строительства выросло до девяти. Объем выдачи составил - больше 2,6 миллиарда рублей.

[**https://ampravda.ru/2021/05/26/0104369.html**](https://ampravda.ru/2021/05/26/0104369.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Благовещенск (blagoveshensk.bezformata.com), Благовещенск (Амурская обл.), 26 мая 2021, Больше 3,5 миллиарда рублей амурских застройщиков лежит на счетах эскроу**](https://blagoveshensk.bezformata.com/listnews/amurskih-zastroyshikov-lezhit-na-schetah/94130162/)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 26 мая 2021, Больше 3,5 миллиарда рублей амурских застройщиков лежит на счетах эскроу**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/8e9edccfcf98068e0adefb0ab4a635db30856022)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 25 мая 2021

Застройщик

Контроль за ходом строительства очень важен для компании-застройщика, особенно если в работе одновременно несколько объектов. Если постоянно выезжать на каждый, времени на другую работу уже не останется. Поэтому и нужна видеокамера с трансляцией 24/7 - возможность и днем, и ночью смотреть, что происходит, без выезда на стройплощадку.

Установленные камеры упрощают контроль на всех уровнях: государственные органы следят за соблюдением заявленных сроков строительства; банки, которые предоставляют кредиты строительным организациям, - за целевым расходованием средств; инвесторы - за реализацией проекта; прорабы подрядных организаций - за тем, чтобы никто не сидел без дела.

Кроме того, есть возможность поднять архивные записи с камер, чтобы отследить какие-либо события или процессы: например, подсчитать, сколько машин бетона приехало на стройку.

Надежда Калашникова, директор по развитию компании "Л1":

"Видеонаблюдение на стройке выполняет сразу несколько функций. Во-первых, покупатели при помощи камер могут отслеживать ход строительства. Особенно это актуально для иногородних, у которых нет возможности подъехать и посмотреть работы на стройплощадке. Во-вторых, камера охватывает не только строящийся объект, но и прилегающие территории - это помогает покупателям оценить особенности локации.

Наконец, наличие камер позволяет застройщику самому контролировать происходящее на объекте. Это дополнительная система безопасности, предотвращающая возможные хищения имущества или нарушения проведения работ представителями подрядных организаций".

Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation:

"Видеонаблюдение со строительной площадки объекта является обязательной процедурой. Вместе с тем, оно позволяет дольщикам следить за возведением их квартир в режиме реального времени. Мы довольны работой с этой компанией - команда все делает четко и профессионально. Специалисты предоставили нам собственное оборудование, все технические моменты и возникающие сбои решают максимально оперативно".

Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп":

"Наличие камер на объекте говорит о репутации застройщика. Возможность открыто показывать, что происходит на стройке 24/7, - это признак надежности и прозрачности компании. Для клиентов ГК "Полис Групп" доступ к камерам по каждому из наших объектов есть на сайте компании. И в офисе, в отделе продаж, на стене висят телевизоры, на которых каждый потенциальный покупатель может в режиме реального времени оценить ход работ и динамику строительства по каждому жилому комплексу. Были случаи, когда строители обращались за записью с камер для расследования инцидентов на строительной площадке - например, если происходила кража оборудования.

Мы вполне довольны качеством сотрудничества: компания всегда идет навстречу клиенту, выполняет просьбы по переносу/подключению камер, изменению ракурса в обозначенный срок. Из особенностей: наличие личного кабинета, откуда можно скачать запись трансляции практически за любой промежуток времени".

Застройщик, конечно, и сам может установить камеры видеонаблюдения. Но это потребует времени, а также усилий, чтобы разобраться в оборудовании, особенностях установки, согласованиях. Компания "Следизастройкой.рф" предлагает фиксированную оплату за трансляцию - и никаких других платежей.

- У нас свое оборудование, свои каналы связи, мы сами получаем разрешение на установку видеонаблюдения на территории, если это необходимо, и вообще всю "бумажную" работу берем на себя. Также на протяжении всего сотрудничества оказываем техподдержку и оперативно устраняем неполадки, - сообщил менеджер проектов Дмитрий Попов.

Покупатели

Приобретая квартиру на стадии строительства, будущий новосел нервничает: достроят или не достроят, вовремя или не вовремя он получит ключи. И если на сайте компании есть онлайн-трансляция - это еще один аргумент в пользу покупки: застройщик показывает, что скрывать ему нечего. Да и после покупки квартиры хочется видеть, как картинка из рекламного буклета обретет реальные черты из бетона и стекла.

На стройку часто не наездишься, да и за забором мало что видно. А с помощью онлайн-трансляции будущий владелец квартиры может в динамике наблюдать, как день за днем строится дом.

Камера зафиксирует, как из котлована вырастают первые этажи, дом устремляется вверх, подводится под крышу, а затем как идет его отделка, установка окон и благоустройство территории. А после завершения строительства можно будет в режиме таймлапс пересмотреть весь процесс.

Банки

Чтобы банк решился выдавать людям ипотеку на квартиры в домах, которые еще только строятся, ему необходимо убедиться в надежности застройщика. Установка видеокамеры - это гарантия прозрачности: банк сможет в любой момент увидеть, как идут дела на стройплощадке. Установка камер выполняется оперативно, а значит, получить ипотечную аккредитацию в банке можно очень быстро.

Сейчас строительный рынок переходит на проектное финансирование - на каждый объект строитель должен взять кредит в банке, а деньги дольщиков лежат на эскроу-счетах, пока дом не сдан в эксплуатацию. Установка видеокамеры, позволяющей контролировать сроки строительства, - еще один аргумент для банка, который должен выдать кредит на стройку.

Таким образом, со всех трех сторон видны выгоды от постоянного видеонаблюдения на стройке. А если камеры устанавливает компания "Следизастройкой.рф", то застройщик практически ни о чем не думает. Его задача - приглядывать за стройкой и выбирать дополнительные опции: например, заказать еще аэрофотосъемку и монтаж таймлапса.

Новым клиентам по промокоду ФОНТАНКА предоставляется бесплатная установка одной камеры видеонаблюдения на 3 месяца. В течение этого времени оказывается полный спектр услуг: предоставление и установка оборудования, доступ в личный кабинет с трансляцией, техническое обслуживание.

[**https://www.fontanka.ru/longreads/69934175/**](https://www.fontanka.ru/longreads/69934175/)

ТАСС, Москва, 25 мая 2021

Число "раскрытых" счетов эскроу в Чувашии увеличилось в первом квартале года в 2,5 раза

Сумма, перечисленная с раскрытых счетов застройщикам и банкам в счет погашения кредитов, превысила 13 млрд рублей

МОСКВА, 25 мая. /ТАСС/. Количество "раскрытых" эскроу-счетов в Чувашии за первый квартал 2021 года увеличилось до 6 тысяч. В Приволжском федеральном округе на Чувашию приходится каждый пятый раскрытый счет эскроу, сообщили в пресс-службе администрации главы региона.

По данным Волго-Вятского главного управления ЦБ РФ, по итогам 2020 года в Чувашии по завершенным проектам строительства было раскрыто более 2,3 тыс. счетов эскроу, с которых банки перечислили застройщикам 5,4 млрд рублей.

"В Чувашской Республике на 1 апреля 2021 года по завершенным проектам в долевом жилищном строительстве раскрыто 6 тысяч счетов эскроу - это 20% от общего числа таких счетов в Приволжском федеральном округе (ПФО)", - отмечается в сообщении.

Сумма, перечисленная с раскрытых счетов застройщикам и банкам в счет погашения кредитов, превысила 13 млрд рублей.

В настоящее время для расчетов по долевому строительству в Чувашии открыто более 4 тыс. эскроу-счетов на сумму почти 10 млрд рублей, между банками и застройщиками действует 44 кредитных договора. Средняя процентная ставка по таким кредитам в ПФО на 1 апреля 2021 года составила 2,24%.

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. После ввода объекта в эксплуатацию и регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права собственности на первую квартиру, банк переводит средства с эскроу-счетов застройщику, что означает раскрытие счета.

[**https://tass.ru/ekonomika/11468585**](https://tass.ru/ekonomika/11468585)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 25 мая 2021, Число "раскрытых" счетов эскроу в Чувашии увеличилось в первом квартале года в 2,5 раза**](https://finance.rambler.ru/realty/46488981-chislo-raskrytyh-schetov-eskrou-v-chuvashii-uvelichilos-v-pervom-kvartale-goda-v-2-5-raza/)

[**Finanz.ru, Москва, 25 мая 2021, Число "раскрытых" счетов эскроу в Чувашии увеличилось в первом квартале 2021 г. в 2,5 раза**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/chislo-raskrytykh-schetov-eskrou-v-chuvashii-uvelichilos-v-pervom-kvartale-2021-g-v-2-5-raza-1030462670)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 25 мая 2021, Число "раскрытых" счетов эскроу в Чувашии увеличилось в первом квартале 2021 г. в 2,5 раза**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 25 мая 2021, Число "раскрытых" счетов эскроу в Чувашии увеличилось в первом квартале 2021 г. в 2,5 раза**

[**https://www.cheboksary.ru/chuv/111633\_kazhdyj\_pjatyj\_schet\_eskrou\_raskrytyj\_v\_pfo\_prihoditsja\_na\_chuvashiju.htm**](https://www.cheboksary.ru/chuv/111633_kazhdyj_pjatyj_schet_eskrou_raskrytyj_v_pfo_prihoditsja_na_chuvashiju.htm)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 25 мая 2021, Каждый пятый счет эскроу, "раскрытый" в ПФО, приходится на Чувашию**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/schet-eskrou-raskritiy-v-pfo/94124609/)

[**Gorodskoyportal.ru/cheboksary, Чебоксары, 25 мая 2021, Каждый пятый счет эскроу, "раскрытый" в ПФО, приходится на Чувашию**](http://gorodskoyportal.ru/cheboksary/news/news/70264155/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 25 мая 2021, Каждый пятый счет эскроу, "раскрытый" в ПФО, приходится на Чувашию.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=6BA36219-D5F9-9040-BEC3-850309E75AF9)

[**Грани (grani21.ru), Новочебоксарск, 25 мая 2021, Каждый пятый счет эскроу, "раскрытый" в ПФО, приходится на Чувашию**](http://www.grani21.ru/news/kazhdyj-pjatyj-schet-jeskrou-raskrytyj-v-pfo-prihoditsja-na-chuvashiju)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 25 мая 2021, Каждый пятый счет эскроу, "раскрытый" в ПФО, приходится на Чувашию**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/schet-eskrou-raskritiy-v-pfo/94100391/)

[**Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики (minstroy.cap.ru), Чебоксары, 25 мая 2021, Каждый пятый счет эскроу, "раскрытый" в ПФО, приходится на Чувашию**](http://minstroy.cap.ru/news/2021/05/25/kazhdij-pyatij-schet-eskrou-raskritij-v-pfo-prihod)

[**https://regnum.ru/news/3278570.html**](https://regnum.ru/news/3278570.html)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 25 мая 2021, Каждый пятый эскроу-счет в Поволжье приходится на Чувашию**](https://finance.rambler.ru/realty/46485308-kazhdyy-pyatyy-eskrou-schet-v-povolzhe-prihoditsya-na-chuvashiyu/)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 25 мая 2021, Каждый пятый эскроу-счет в Поволжье приходится на Чувашию**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/46d9d9a709b20d78222dff4f26b9defd5ca4a771)

Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 25 мая 2021

Детские сады в Петербурге по-прежнему возводят только на бумаге

Пользователи on-line: Объявления Северо-Запада России и СЗФО РФ: продать, купить, снять или сдать Подать объявление Опубликовано: 16:18 25.05.2021

Принадлежит разделам: Северо-Западный ФО Новости районов, экология, происшествия, криминал, гололед, пожары Пока московские власти заняты социальным строительством, петербургские чиновники продолжают строить планы на бумаге. С начала года в Москве уже сдано более 400 тыс. кв.м. недвижимости, из них 65 тыс. кв.м. приходится на долю социальных объектов: школ, детсадов, образовательных комплексов. В Северной столице в начале года Смольный обещал построить 36 детских учреждений. Расскажи друзьям Вконтакте Facebook Одноклассники Twitter При строительстве жилых комплексов в Москве девелоперы уже давно закладывают в бюджет и в план социальные объекты. Без хорошей продуманной социальной инфраструктуры жилье сильно теряет в привлекательности. Современный покупатель при покупке обращает внимание не только на квадраты, теперь важна среда, окружение, в котором он будет жить, удобство и комфорт использования как коммерческой, так и социальной инфраструктуры. "С ростом численности населения ТиНАО, а это в основном молодые семьи, увеличивается и спрос на места в садиках и школах. Наша задача - построить и передать городу такие объекты, чтобы полностью ликвидировать дефицит мест", - рассказывал руководитель Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин. Петербургские застройщики пока видят только финансовые потери в строительстве социальных объектов для новых комплексов. Детский сад и еще одна высотка займут равную площадь, а значит, при постройке садика все потери от недостающей высотки распределят на остальные квадратные метры в продаже, что сделает цену на квартиру в "человейнике" несколько больше, чем адекватной. "На фоне массового перехода компаний на проектное финансирование особенно актуален вопрос финансирования строительства объектов социальной инфраструктуры. Мы вынуждены учитывать эти расходы в цене продажи квадратного метра жилья. Девелоперы готовы совместно с городом участвовать в строительстве социальных объектов, но необходимо проработать понятные и общие для всех механизмы", - говорит директор Группы "Аквилон" Виталий Коробов. Строительство за счет городского бюджета не способно самостоятельно перекрыть потребности населения. В прошлом году в Петербурге был построен 61 социальный объект , из них за счет бюджета - 35. На сегодняшний день в городе не хватает еще порядка 100 образовательных учреждений и 19000 малышей все еще ждут своей очереди на детский садик. А ждать придется очень долго, достаточно обратить внимание на детсадовские долгострои на Яхтенной или в Колпино на улице Ижорского Батальона.Опыт Новой Москвы захватывает, уже в начале года сданы сады в большинстве новых комплексов. В ЖК "Рассказово" детский сад с английским уклоном на 300 человек, в ЖК "Ново-Никольское" садик на 150 мест с компьютерным классом, жилой комплекс "Саларьево Парк" открыл сад для 220 малышей. "Мы придерживаемся политики комплексного освоения территорий. Чем больше появляется нового жилья, тем больше объектов социальной инфраструктуры, в первую очередь школ и садов", - поделился заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев.В Петербурге, увы, нет такой синхронности в появлении жилой площади и социальных объектов, и отставание сейчас довольно серьезное. Эта проблема является ключевой в вопросах застройки города. Возведение социальных объектов по адресной инвестиционной программе создает сложности как для застройщика на стадии реализации, так и для будущих жителей. Пока Петербург невыгодно выделяется в вопросе социальной застройки новых жилых кварталов. При этом девелоперы готовы идти навстречу городу и строить не только квадратные метры, но и создавать среду для жизни. Вопрос стоит только в одном - в формировании новой открытой системы взаимодействия с городскими властями, необходимы единые правила возведения и передачи социальных объектов. Северо-Западный ФО: список жителей из пользователей портала: 15488 человек

Северо-Западный ФО: последние новости, недвижимость, товары и услуги в Северо-Западном Федеральном Округе Детские сады в Петербурге по-прежнему возводят только на бумаге Пока московские власти заняты социальным строительством, петербургские чиновники продолжают строить планы на бумаге. С начала года в Москве уже сдано более 400 тыс. кв.м. недвижимости, из них 65 тыс. кв.м. приходится на долю социальных объектов: школ, детсадов, образовательных комплексов. В Северной столице в начале года Смольный обещал построить 36 детских учреждений. В Петербурге 26 мая ожидается усиление ветра до 18 м/с В среду, 26 мая, в Санкт-Петербурге ожидается ухудшение погодных условий. В Петербурге заканчиваются койки для зараженных коронавирусом В Петербурге во временном госпитале в "Ленэкспо" закончились места для зараженных коронавирусом, новых пациентов отвозят в другие стационары города. Власти Петербурга утвердили регламент работы гостиниц во время ПМЭФ Об этом сообщили в пресс-службе городской администрации. Синоптик рассказал, какая погода ждет петербуржцев на День города Главный синоптик Петербурга Александр Колесов рассказал, что в День города, 27 мая, ожидается безветренная и теплая погода, но все же пройдут кратковременные дожди. Власти Петербурга отказались от праздничного салюта на День города Об этом сообщили в пресс-службе городской администрации. В центре Петербурга Mercedes сбил женщину В центре Петербурга иномарка сбила женщину, которая решила не спускаться в подземный пешеходный переход, оборудованный под перекрестком, и попыталась перебежать дорогу. В ЗакСе выберут двух новых почетных граждан Петербурга В предстоящую среду депутаты ЗакСа изберут почетных граждан Петербурга Петербуржцы хотят создать самостоятельный парк-заповедник на Охтинском мысе Суд в Петербурге принял коллективный иск граждан по делу об Охтинском мысе. В Петербурге мигранта подозревают в изнасиловании школьницы Мужчину родом из Узбекистана задержали в одном из районов Петербурга. Погода в Петербурге взяла паузу в дождях 25 мая Ведущий специалист центра "Фобос" Михаил Леус на своей странице в Facebook сообщил о том, что во вторник, 25 мая, в Петербурге погоду будет определять антициклон. Массовые мероприятия в Петербурге спровоцировали рост пациентов с COVID-19 Начальник отдела эпидемиологического надзора Управления Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу Ирина Чхинджерия сообщила о росте заболеваемости коронавирусом после ряда массовых мероприятий в Петербурге. Объекты базы данных: загородный отдых, музеи, аренда и продажа коттеджей в коттеджных поселках, пансионаты, дома отдыха, органы государственной власти в Северо-Западном Федеральном Округе Места экстремального и активного отдыха/спорта: лошади, парашюты, картинг, пейнтбол, пляжи, рафтинг Коттеджные поселки Лен области, малоэтажные жилые комплексы под Санкт-Петербургом Загородный отдых в Ленобласти: гостиницы, коттеджи, санатории, пансионаты, дома и базы отдыха

[**http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/news/70262574/**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/news/70262574/)

**Похожие сообщения:**

[**Allnw.ru, Санкт-Петербург, 25 мая 2021, Детские сады в Петербурге по-прежнему возводят только на бумаге**](https://allnw.ru/news/400964)

[**https://vecherka-spb.ru/2021/05/25/peterburg-otstaet-ot-moskvy-po-tempam-stroitelstva-socialnyx-obektov/**](https://vecherka-spb.ru/2021/05/25/peterburg-otstaet-ot-moskvy-po-tempam-stroitelstva-socialnyx-obektov/)

[**Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 26 мая 2021, Петербург отстает от Москвы по темпам строительства социальных объектов**](https://stroi.mos.ru/articles/pietierburgh-otstaiet-ot-moskvy-po-tiempam-stroitiel-stva-sotsial-nykh-obiektov)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 26 мая 2021, Петербург отстает от Москвы по темпам строительства социальных объектов**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/70273057/)

Комсомольская правда (kazan.kp.ru), Казань, 25 мая 2021

Отказ от "коробочек" и хитрости застройщиков: Что ждет рынок недвижимости Казани?

Эксперты обсудили перспективу рынка новостроек столицы Татарстана

За последнюю пятилетку рынок недвижимости Татарстана пережил сразу два потребительских бума. В первом случае во время перехода на эскроу-счета население испугалось сильного роста цен и бросилось скупать имеющиеся предложения. Во втором случае катализатором роста спроса стала правительственная программа по субсидированию ипотеки. Однако, учитывая рост ключевой ставки и перспективу отмены льготного кредитования, спрос на столичные новостройки может измениться. Перспективы развития и трансформации рынка недвижимости в Казани в рамках круглого стола, организованного банком "Открытие", обсудили представители органов власти, застройщики и банкиры.

СТРАХИ НЕ ОПРАВДАЛИСЬ

Вот уже два года строительство жилой недвижимости неразрывно связано с проектным финансированием. Изначально введение эскроу-счетов вызывало небольшое напряжение, но сейчас, заверяют эксперты, страхи развеяны.

- Наверное, где-то требования банков были непривычны, никому не нравится контроль, которого раньше не было. Но по прошествии полутора лет недовольных не встречал. Новые правила позволили исключить появление обманутых дольщиков - все деньги людей находятся в банке. А застройщики получили стабильное ритмичное финансирование на все время в целом: начиная от покупки земли и заканчивая благоустройством, - подвел первые итоги управляющий казанским офисом банка "Открытие" Дамир Габдулхаков.

Еще одно преимущество, считает он, возможность реализовывать недвижимость в удобные для застройщика сроки. Теперь они не привязаны к наличию собственных средств и не пытаются распродать все сразу еще на стадии "котлована".

На сегодняшний день банк "Открытие" является одним из лидеров по кредитованию застройщиков: установлен кредитный лимит на сумму свыше 18,5 миллиарда рублей. На эти средства будет построен 41 дом практически на 7 тысяч квартир общей площадью около 480 тысяч квадратных метров. С начала действия новых правил в банке было открыто более 2000 эскроу-счетов. Сейчас по 644 из них завершено строительство, а застройщикам перечислено порядка двух миллиардов рублей. В настоящее время в банке остается нераскрытыми порядка 1,4 тысячи счетов на сумму около 5 миллиардов рублей.

В свою очередь заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана Ильшат Гимаев подчеркнул, что проектное финансирование сегодня играет доминирующую роль.

- На сегодня в Татарстане общая площадь возводимого жилья составляет 2,9 млн кв. метров. При этом только 26% возводится по старым правилам. Доминирующую роль на рынке играет проектное финансирование, - отметил спикер.

Полное завершение строительства по старым правилам (без использования эскроу-счетов), отметил Гимаев, должно завершиться в ближайшие два-три года.

Фото: Алексей БУЛАТОВ

Представитель Минстроя также отметил включенность банков в ипотечное кредитование населения. Год назад только за один месяц пандемии количество ипотечных сделок снизилось на четверть по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. Роль драйвера сыграла федеральная программа льготного кредитования.

- Общее количество выданных ипотечных кредитов увеличилось на 57%, на первичном рынке - на 63%. Средневзвешенная ставка снизилась на 1,7 пункта, а на первичном рынке - на 2,5 пункта, - привел статистику Гимаев.

ЧТО ЛИШАЕТ ДЕТЕЙ СЧАСТЛИВОГО БУДУЩЕГО?

Еще одной темой для обсуждения в рамках круглого стола стали вопросы облика, планировки и наполненности жилых комплексов. Главный архитектор Казани Ильсияр Тухватуллина без лишних прелюдий сравнила имеющиеся однотипные застройки со строениями пересыльного лагеря ГУЛАГа.

- Однотипная застройка выхолащивает, особенно в детях, любое желание творить, стремиться к новым открытиям, творчеству, любознательности. Не секрет, что в такой застройке выше уровень апатии, депрессии и преступности, - сказала она.

Всему виной, считает Тухватуллина, желание инвесторов и застройщиков упростить и сделать однотипными решения архитекторов. И причиной этому - попытка экономить.

- Цены, конечно, дороже, но несоизмеримо, если мы потерям наших детей. Ведь пространство формирует волю, характер и нацию, - добавила архитектор.

Мало того, по словам Тухватуллиной, именно уникальная комплексная застройка может стать драйвером роста спроса среди потребителей. Так, в Казани уже есть застройщики, которые вынуждены сдерживать рост продаж. Ажиотаж вполне объясним - нетипичные дизайны и наполненность по количеству и качеству дополнительных услуг и возможностей жилого массива выгодно отличают его от конкурентов.

В качестве наставлений главный архитектор Казани рекомендовала застройщикам "не давить на архитекторов" и старательно продумывать условия для наполнения инфраструктуры.

ЖДАТЬ ЛИ ЦЕНОПАД?

Как сообщил управляющий директор отдела отраслевой экспертизы аналитического управления "Открытие Research" Константин Енин, на рынке жилья Татарстана наступило затишье - спрос на жилье стих.

Теперь существует вероятность, что Татарстан окажется в числе регионов, где с 1 июля перестанет действовать государственная поддержка в виде госипотеки.

- Исходя из того, что льготная ипотека закончится, а ставки резко вырастут, цены на жилье должны значительно просесть. Но застройщикам будет выгодно удерживать цены, жертвуя объемами продаж, - спрогнозировал аналитик.

Свою роль в сдерживании цен сыграет и рост цен на строительные материалы. Однако такие прогнозы не исключают индивидуальные скидки и предложения от застройщиков. Имеющиеся гибкие маркетинговые ходы позволят продавать недвижимость без простоя до наступления "платежеспособных времен".

[**https://www.kazan.kp.ru/daily/27281/4418477/**](https://www.kazan.kp.ru/daily/27281/4418477/)

Novostroy-M.ru, Москва, 25 мая 2021

"От льготной ипотеки в большей степени выиграли застройщики, ежемесячно повышающие цены"

1 июля 2021 года программу льготной ипотеки, стартовавшую в прошлом апреле, планируют закрыть. В связи с этим многих потенциальных покупателей новостроек волнует вопрос: что после этого произойдет с ипотечными ставками и ценами на жилье? Об этом специально для Новострой-М рассказала Елена Земцова, управляющий партнер агентства элитной недвижимости Delta Estate.

Льготная ипотека как временный механизм была необходима на период пандемии для поддержания строительной отрасли. На сегодня она практически исчерпала себя. Вся выгода от низких процентных ставок еще в 2020 году была нивелирована ростом цен, продолжающимся и сейчас.

Только за первый квартал 2021 г. стоимость квадратного метра жилья бизнес-класса выросла на 10%, комфорт-класса - на 7%, эконом-класса - на 4%. От программы льготной ипотеки в большей степени выиграли застройщики, на фоне ажиотажного спроса ежемесячно повышающие цены. Реальные доходы населения продолжают падать, а цены на квадратные метры растут, жилье не становится более доступным.

Спрос на недвижимость в первую очередь зависит не от льготных программ, а от доходов населения. Если они не будут расти, никакие госпрограммы не смогут поддержать спрос. Потому что уже будут исчерпаны все инвестиционные и потребительские возможности людей.

Первостепенной задачей государства должно стать повышение благосостояния граждан, а не искусственное стимулирование ипотечного сектора. Сейчас велик риск того, что в 2022-2023 годах нас ждут массовые продажи залоговых квартир, приобретенных на волне льготной ипотеки.

Справедливо отметить, что высокий спрос в 2020 году был связан не столько с программой льготной ипотеки, сколько с экономической ситуацией. Ослабление рубля и рекордное падение доходности банковских депозитов привело к тому, что люди обратились к самому надежному способу - вложениям в недвижимость. И значительную часть покупателей составляли именно инвесторы.

Высокий спрос наблюдался во всех сегментах рынка: в массовом, элитном и загородном жилье, на вторичном рынке и в коммерческой недвижимости. Но спрос не может постоянно быть пиковым, и уже с начала года он начал возвращаться к докарантинному уровню.

Во-первых, основная масса людей еще в 2020 году реализовала свою потребность в покупке жилья. Во-вторых, существенно сократился объем ликвидного предложения, а цены на оставшиеся лоты выросли. Первыми были раскуплены наиболее недорогие предложения, что также повлияло и на среднюю стоимость квадратного метра.

Сейчас, перед завершением программы, возможен всплеск активности заемщиков. Аналогичная ситуация была осенью 2020 года на волне слухов о прекращении программы. Именно в сентябре-октябре у многих застройщиков зафиксированы пики продаж. Желая "запрыгнуть в последний вагон", люди будут спешить оформить ипотеку еще по низким ставкам.

Крупные банки, видя эту тенденцию, в апреле снизили ставки по льготной ипотеке до 5,7-5,9% годовых. Такое решение связано с желанием нарастить портфель выданных займов, пока на рынке еще сохраняется активный спрос.

И если есть острая необходимость в покупке жилья, то реализовывать ее нужно сейчас, т.к. дальше ипотека будет только дорожать. Об этом говорит рост ключевой ставки ЦБ РФ, повышавшейся с марта уже 2 раза. Вслед за ключевой ставкой пойдут вверх как ипотечные, так и ставки по депозитам.

Кроме того, не исключено, что банки ужесточат процедуру одобрения кредитов. Хотя еще нет оснований говорить об "ипотечном пузыре", ЦБ РФ уже зафиксировал признаки перегрева на ипотечном рынке и снижение качества жилищных займов. В таком ключе снижается привлекательность новостроек как для конечных покупателей, так и для инвесторов.

Но в целом даже после отмены льготной программы, средневзвешенные ставки по ипотеке в ближайшее время останутся одними из самых комфортных за всю историю рынка недвижимости. Поэтому существенного проседания спроса все же не будет.

Активизируются застройщики и начнут выводить на рынок больше специальных и акционных предложений, разрабатывать программы trade-in, рассрочек или субсидированной ипотеки совместно с банками. Это классический инструмент стимулирования спроса, который всегда использовали девелоперы. В условиях роста стоимости ипотеки он позволит поддержать продажи.

Что касается цен, то их резкое снижение маловероятно. А на фоне активизации спроса перед завершением льготной программы может отмечаться даже кратковременное повышение стоимости квадратного метра. Далее цены либо зафиксируются на текущем уровне, либо будет минимальный рост.

Причин несколько. Первая - увеличение себестоимости строительства. Это и необходимость застройщиков работать в условиях проектного финансирования, и рост цен на стройматериалы и оборудование, часть которых покупается за границей.

Вторая - сокращение объемов строительства. После внедрения новых правил работы, часть застройщиков ушли с рынка. Другие компании, приспосабливаясь к новому формату работы, пересматривали бизнес-модели, откладывали покупку участков и сдвигали сроки реализации проектов.

Наконец, существующий дефицит предложения. На волне ажиотажного спроса прошлого года с рынка буквально вымылось все ликвидное предложение. При этом новых проектов на рынок стало выходить меньше. Снижение стоимости жилья возможно только на высококонкурентном рынке, т.е. при существенном росте числа новостроек в продаже. Таким образом, на данный момент предпосылок для существенного снижения цен нет.

[**https://www.novostroy-m.ru/intervyu/ot\_lgotnoy\_ipoteki\_v**](https://www.novostroy-m.ru/intervyu/ot_lgotnoy_ipoteki_v)

Известия (iz.ru), Москва, 25 мая 2021

В Москве впервые все новостройки оказались дороже 200 тыс. рублей за кв. м

Автор: Ракитина Екатерина

Средняя стоимость квадратного метра в новостройках массового сегмента во всех округах "старой" Москвы превысила 200 тыс. рублей в апреле этого года. Об этом говорится в отчете компании "Метриум", опубликованном на ее сайте во вторник, 25 мая.

Аналитики компании подчеркнули, что это произошло впервые за всю историю наблюдений. В среднем за месяц цена квадратного метра первичного жилья в столице выросла на 4%. В среднем квартира этого сегмента теперь стоит 12,28 млн рублей, в апреле 2020 года было 10,98 млн рублей. При этом средняя площадь такого жилья снизилась с 58,5 кв. м до 52,5 кв. м.

В последнем округе, в котором в марте сохранялся средний уровень цен ниже 200 тыс. рублей за кв. м, ЮЗАО, в апреле цена квадратного метра возросла до 210 тыс. рублей. В настоящее время это минимальный уровень средних цен среди столичных округов.

В СВАО средняя стоимость квадратного метра в новостройке массового сегмента составляет 218 тыс. рублей за кв. м, в ЮВАО - 225 тыс. рублей, в ЮАО - 226 тыс. рублей, в САО - 240 тыс. рублей, в ВАО - 248 тыс. рублей, в СЗАО - 254 тыс. рублей и в ЗАО - 259 тыс. рублей.

Управляющий партнер "Метриума" Мария Литинецкая отметила, что застройщики перекладывают растущую себестоимость строительства на конечных покупателей и с осторожностью управляют объемом предложения, который только предстоит построить. Она рассказала, что сейчас в продаже всего 10 тыс. квартир в массовом сегменте, это очень мало и затрудняет выбор подходящего варианта для покупателя.

Ранее, 19 мая, "Известия" писали, что за 2020 год средняя стоимость новостроек в России выросла на 19%. Среди причин назывался ажиотажный спрос на квартиры из-за льготной ипотеки под 6,5% на новостройки, а также рост себестоимости стройки, который произошел в том числе из-за подорожания стройматериалов и дефицита иностранной рабочей силы, а также перехода на проектное финансирование.

В результате бизнес направил вице-премьеру Марату Хуснуллину предложения, которые должны простимулировать сокращение себестоимости квартир в новостройках на 15%. Соответствующая инициатива "Деловой России" подразумевает изменение процедуры подключения домов к инженерным и коммунальным сетям.

[**https://iz.ru/1168899/2021-05-25/v-moskve-vpervye-vse-novostroiki-okazalis-dorozhe-200-tys-rublei-za-kv-m**](https://iz.ru/1168899/2021-05-25/v-moskve-vpervye-vse-novostroiki-okazalis-dorozhe-200-tys-rublei-za-kv-m)

**Похожие сообщения:**

[**Наша позиция (nashpoz.ru), Москва, 25 мая 2021, В Москве впервые все новостройки оказались дороже 200 тыс. рублей за кв. м | Новости | Известия**](https://nashpoz.ru/news/v-moskve-vpervye-vse-novostroyki-okazalis-dorozhe-200-tys-rubley-za-kv-m-novosti-izvestiya/)

[**MosDay.ru, Москва, 25 мая 2021, В Москве впервые все новостройки оказались дороже 200 тыс. рублей за кв. м**](http://mosday.ru/news/item.php?3095842)

Столица 58 (stolica58.ru), Пенза, 25 мая 2021

В правительстве Пензенской области объяснили рост цен на жилье

На странице врио губернатора Олега Мельниченко один из жителей региона задал резонный вопрос: почему Пенза заняла 4-ое место в стране по росту цен на жилье?

На обращение отреагировали представители областного правительства, которые разъяснили, почему происходит подорожание квадратных метров.

В ответе указано, что в 2021 году в регионе и во всей стране в целом зафиксирован значительный рост стоимости жилья. Причин несколько: рост себестоимости строительства из-за перехода отрасли на эскроу-счета, реализация отложенного спроса, сформированного за время карантина, ускорение темпов инфляции и резкое удорожание некоторых отечественных строительных материалов.

"С начала 2020 года рост цен по стали арматурной составил в среднем 70%, стали листовой - 75%, кабельной арматуре - 17%, щебня и блоков стеновых железобетонных - 10%. Снижение курса отечественной валюты более чем на 20% привело к соответствующему росту цен на импортные строительные материалы и оборудование, применяемые в строительстве. Аналитики считают, что повышение доступности ипотечных кредитов также отразилось на росте стоимости жилья", - пояснили в областном правительстве.

В ответе пензенцу также указаны расценки. Так, в первом квартале текущего года средняя цена квадратного метра жилья на первичном рынке в областном центре составила 56 273 рубля. "Вторичка" стоит 45 665 рублей.

Для того, чтобы притормозить рост, в регионе применяют базовый закон баланса спроса и предложения в экономике. В Пензенской области нацелены на увеличение количества предложений на рынке жилья. В 2021 году только за 4 месяца было построено около 250 000 квадратных метров. Всего в этом году планируется сдать 855 000 квадратных метров жилья.

Кроме того, для застройщиков расширили меры поддержки.

"В 2021 -2024 годах в рамках нацпроекта "Жилье" на строительство инфраструктуры наш регион получит из федерального бюджета 1 млрд 136 млн рублей. Эти деньги пойдут на подведение инженерной и дорожной инфраструктуры к 21 объекту, расположенных в 6, 7 и 8 микрорайонах Арбеково, ЖК "Лугометрия", в районе ГПЗ-24, а также в Городе Спутник", - отметили представители правительства региона.

Данные меры снизят затраты застройщиков и позволят им увеличить количество объектов на рынке жилья, а также приступить к освоению новых перспективных районов застройки.

[**https://stolica58.ru/news/obcshestvo/v-pravitelstve-penzenskoj-oblasti-obyasnili-rost-cen-na-zhile**](https://stolica58.ru/news/obcshestvo/v-pravitelstve-penzenskoj-oblasti-obyasnili-rost-cen-na-zhile)

Зебра-ТВ (zebra-tv.ru), Владимир, 25 мая 2021

Власти Владимирской области пообещали к концу года сократить число обманутых дольщиков в шесть раз

Автор: Александрова Виктория

По данным региональных властей, сейчас во Владимирской области свои квартиры не получили почти 400 обманутых дольщика, но к концу года их число уменьшится до 63 человек

До конца 2021 года во Владимирской области планируют ввести 5 проблемных домов, чтобы решить проблему обманутых дольщиков, заявил директор департамента архитектуры и строительства Иван Щербаков:

"На данный момент в реестре проблемных объектов находится 8 объектов, в которых 396 обманутых дольщиков. По каждому объекту отрабатываем вопрос с каждым застройщиком: кто-то за собственные средства достраивать будет, кто-то по инструменту банкротства и реализации имущества в собственности, кто-то - по средствам Фонда защиты прав граждан.

Фонд на сегодняшний день находится в стадии регистрации на территории Владимирской области, до этого было представительство российского фонда, а сейчас мы делаем свой Фонд защиты прав граждан. В следующем месяце будет зарегистрирован. Посредством этого фонда будут привлечены средства из федерального бюджета для достройки и защиты прав дольщиков. Но это по тем объектам, где застройщик банкрот, и ничего у него нет, и процедура банкротства прошла, и конкурсный управляющий не справился. На сегодняшний день у нас два таких объекта - на Музейной,13 и в Покрове на улице Пролетарской. По обоим объектам по 14 обманутых дольщиков.

Вопрос с дольщиками мы закроем, нет никаких опасений нет. Мы всех знаем в лицо, контролируем объекты, проводим еженедельные совещания".

Признаки, по которым строящиеся дома могут попасть в реестр проблемных объектов, - нарушение графика работ и окончание разрешения на строительство - именно в таких условиях застройщик попадает в поле зрения надзорных органов.

В IV квартале 2021 года власти планируют закончить 5 проблемных объектов: в Юрьевце, в Веризино дома 17 и 31, в Коммунаре на улице Центральной,19 и "Вишня-парк" на улице Мира в городе Владимире. Благодаря этому к концу 2021 года во Владимирской области должно остаться только 63 обманутых дольщика.

Другие проблемные дома - в Покрове на Пролетарской улице и во Владимире на улице Музейной - хотят ввести в конце 2022 года, а дом на Школьном проезде в микрорайоне Юрьевец намерены сдать в конце 2023 года.

К 2023 году не должно остаться ни одного обманутого дольщика - это будет обеспечено работой застройщиков с использованием эскроу-счетов, когда процесс будут контролировать банки, уверены во владимирском Белом доме.

[**https://zebra-tv.ru/novosti/vlast/vlasti-vladimirskoy-oblasti-poobeshchali-k-kontsu-goda-sokratit-chislo-obmanutykh-dolshchikov-v-shes/**](https://zebra-tv.ru/novosti/vlast/vlasti-vladimirskoy-oblasti-poobeshchali-k-kontsu-goda-sokratit-chislo-obmanutykh-dolshchikov-v-shes/)

**Похожие сообщения:**

[**Владимирские СМИ (vladimir-smi.ru), Владимир, 25 мая 2021, Власти Владимирской области пообещали к концу года сократить число обманутых дольщиков в шесть раз**](https://vladimir-smi.ru/item/440051)

[**БезФормата Владимир (vladimir.bezformata.com), Владимир, 25 мая 2021, Власти Владимирской области пообещали к концу года сократить число обманутых дольщиков в шесть раз**](https://vladimir.bezformata.com/listnews/sokratit-chislo-obmanutih-dolshikov/94113901/)

[**Vladimir20.ru, Владимир, 25 мая 2021, Власти Владимирской области пообещали к концу года сократить число обманутых дольщиков в шесть раз**](https://vladimir20.ru/40331.html)

[**БезФормата Владимир (vladimir.bezformata.com), Владимир, 25 мая 2021, Власти Владимирской области пообещали к концу года сократить число обманутых дольщиков в шесть раз**](https://vladimir.bezformata.com/listnews/sokratit-chislo-obmanutih-dolshikov/94112124/)

[**Владимир online (vladimironline.ru), Владимир, 25 мая 2021, Власти Владимирской области пообещали к концу года сократить число обманутых дольщиков в шесть раз**](http://vladimironline.ru/politica/id_157522/)

[**Inregiontoday.ru, Москва, 25 мая 2021, Власти Владимирской области пообещали к концу года сократить число обманутых дольщиков в шесть раз**](https://vladimir.inregiontoday.ru/?p=13482)

Московская перспектива (mperspektiva.ru), Москва, 25 мая 2021

Долгострои уходят как класс

За последние 10 лет в городе построено 173 корпуса в жилых комплексах-долгостроях, что позволило обеспечить квартирами более 19,2 тыс. семей дольщиков. Перед стройкомплексом столицы стоит задача в течение двух лет полностью решить вопрос обманутых дольщиков. Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев в ходе субботнего объезда рассказал журналистам о восстановлении прав пострадавших граждан

Несмотря на трудности минувшего "коронавирусного" года и связанные с этим ограничения, по итогам 2020 года разрешения на ввод получили 34 корпуса в восьми объектах, намеченных в дорожной карте, причем квартирами в них обеспечены 2892 пострадавших дольщика. А с начала этого года в Москве введено в эксплуатацию семь корпусов проблемных объектов площадью 141,5 тыс. кв. метров, благодаря чему ключи от квартир получили 718 семей. В частности, в марте был введен в эксплуатацию жилой дом "СУ-155" на Балаклавском проспекте - последний долгострой этой компании в столице. Еще два корпуса введены в составе ЖК "Борисоглебское" в поселении Новофедоровское - таким образом, восстановлены права всех дольщиков комплекса. Кроме того, недавно были сданы три корпуса второй очереди ЖК "Марьино Град" в поселении Филимонковское, а в составе проблемного жилого комплекса Sky House на улице Мытной в апреле введен корпус № 4.

Как рассказал Андрей Бочкарев, согласно дорожной карте, включающей в себя 32 объекта, в планах на этот год - завершение строительства еще 51 дома, их ввод в эксплуатацию позволит восстановить права 6637 граждан. "В этом году на проблемные объекты, которые достраивают Московский фонд защиты прав обманутых дольщиков и АО "Мосотделстрой № 1", из бюджета выделено более 24,8 млрд рублей. Кроме того, Адресной инвестиционной программой Москвы предусмотрено финансирование на 2021 год в размере 3 млрд руб. КП "УГС" строительства компенсационных жилых домов для обманутых дольщиков", - отметил заместитель мэра.

Наряду с этим продолжается работа и по ряду "знаковых" долгостроев, например, по жилому комплексу "Академ Палас" на юго-западе столицы. Недавно Московский фонд защиты прав дольщиков подписал с техзаказчиком договор на обследование проблемного ЖК и разработку проектно-сметной документации. Проведение этих процедур позволит в дальнейшем подать документы на получение разрешения на строительство.

Необходимо особо отметить, что власти намерены не только восстановить права уже пострадавших граждан, но и не допустить появления новых нарушений. Таких результатов можно достичь благодаря комплексной работе с инвесторами и девелоперами, а предотвратить появление новых обманутых дольщиков во многом поможет использование механизмов проектного финансирования и счетов эскроу. Анализ показывает, что в общем объеме действующих сейчас разрешений на строительство объектов, возводимых в соответствии с положениями Федерального закона 214-ФЗ, с применением эскроу-счетов строится 56%, а это 16 млн кв. метров недвижимости, по которым заключено 48,7 тыс. договоров долевого участия. При этом отмечается, что из 37% проектов, реализуемых по старой схеме, проблемных нет, а оставшиеся 7% - проекты, достраиваемые в основном в рамках дорожной карты.

[**https://www.mperspektiva.ru/topics/dolgostroi-ukhodyat-kak-klass/**](https://www.mperspektiva.ru/topics/dolgostroi-ukhodyat-kak-klass/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 25 мая 2021, Долгострои уходят как класс**](https://moskva.bezformata.com/listnews/dolgostroi-uhodyat-kak-klass/94109100/)

[**MosDay.ru, Москва, 25 мая 2021, Долгострои уходят как класс**](http://mosday.ru/news/item.php?3095230)

**Московская перспектива, Москва, 25 мая 2021, Долгострои уходят как класс**

АРФИ (arfi.ru), Москва, 25 мая 2021

Введение эскроу-счетов в конечном итоге улучшит положение девелоперов

Спустя два года после перехода на проектное финансирование строительная отрасль потеряла практически четверть текущего строительства. Это было прогнозируемо, и многие участники рынка это предсказывали. Я бы выделил две причины, по которым это произошло.

Во-первых, решение, что с 1 июня 2019 года застройщики переходят на проектное финансирование, было принято несколько неожиданно для отрасли. Похоже, что к этому моменту не были готовы и банки: им было нужно быстро нарастить компетенции, сформировать штат, который позволил бы обработать весь объем поступающих заявок.

Во-вторых, раньше отрасль работала с бесплатными средствами дольщиков, у девелоперов не было большой необходимости обращаться в банки и изучать альтернативные источники финансирования. Строительство характеризовалась недостаточным объемом свободных денежных средств у самих девелоперов для инвестиций в развитие.

Сегодня ситуация постепенно меняется. Мы замечаем все больший интерес застройщиков к поиску альтернативных источников дополнительного капитала. И в первую очередь это касается выпуска облигаций. С середины 2019 года по текущий момент объем облигаций девелоперов увеличился практически в два раза и сейчас находится на границе 300 млрд руб.

Что девелоперы приобретают при этом? В первую очередь, опыт работы с кредиторами и инвесторами, так как выпуск облигаций требует специальной команды, "заточенной" под работу с инвестициями. Кроме того, выпуск облигаций является одним из самых главных трамплинов к формированию публичной истории компании, которая необходима, например, при работе с IPO.

К плюсам облигаций можно также отнести отсутствие залога и целевого использования средств. Эти деньги могут быть направлены, как на приобретение земельных участков, финансирование действующих корпоративных кредитов, так и на собственное финансирование компании. Не секрет, что при подаче заявок в банк на проектное финансирование, банки стресс-тестируют проект компании. И если банк не верит в оптимистичные прогнозы предприятия, то для минимизации своих рисков он будет просить увеличить собственное финансирование компании, тем самым увеличив надежность проекта.

Для того чтобы подготовиться к выпуску облигаций девелоперам необходимо сделать несколько шагов. Во-первых, структурировать строительный холдинг. Его должна возглавлять материнская структура, в которой сконцентрировано корпоративное управление, но при этом она сама проектами заниматься не должна. Второй важный момент - это подготовка МСФО отчетности. Затем нужно наладить работу с инвесторами. Здесь подразумевается подготовка различных презентационных материалов, которые будут раскрывать не только финансовые показатели компании, но и показывать ее операционные результаты: объем продаж, диверсификацию проектов, рост средней цены по итогам года и свое видение перспектив рынка. Наконец, последний этап - получение кредитного рейтинга.

Кредитный рейтинг поможет девелоперу не только в выпуске облигаций. Это инструмент повышения лояльности покупателей квартир, которые, по сути, являются инвесторами компании. Кроме того, рейтинг повысит доступность кредитного финансирования и расширит круг инвесторов. Кредитные рейтинги активно используются в регуляторных целях со стороны ЦБ. В зависимости от уровня рейтинга, разного вида инвесторы (например, негосударственные пенсионные фонды или биржи) получают разрешение вкладывать свои средства в облигации застройщиков. С присвоением кредитного рейтинга значительно повышается публичность компании.

На наш взгляд, введение эскроу-счетов улучшит ситуацию для девелоперов с точки зрения привлечения финансирования. До последнего времени жилищное строительство существовало в негативном фоне, который создавали обманутые дольщики и банкротство застройщиков. Но с уходом относительно слабых игроков, рынок становится прозрачнее, а игроки на нем усиливаются. Все это улучшает отрасль для инвесторов.

Источник https://rcmm.ru/ekspertnoe-mnenie/53081-vvedenie-jeskrou-schetov-v-konechnom-itoge-uluchshit-polozhenie-developerov.html

[**http://arfi.ru/news/index.php?SECTION\_ID=3&ID=75043**](http://arfi.ru/news/index.php?SECTION_ID=3&ID=75043)

Business FM (bfm.ru), Москва, 25 мая 2021

Константин Тимофеев: "Мы совместно с регионами планируем полностью избавиться от позорного словосочетания "обманутый дольщик" в ближайшие три года"

Автор: Мозганова Валерия

Гендиректор Фонда защиты прав участников долевого строительства рассказал Business FM о планах работы организации на этот год, контроле региональных "дорожных карт", мониторинге потенциально проблемных застройщиков и законодательных инициативах

Фонд защиты прав участников долевого строительства подвел итоги работы субъектов по восстановлению прав пострадавших граждан в первом квартале 2021 года. По тем объектам, которые остались в работе у регионов, картина получилась следующая.

Завершить в полном объеме запланированные мероприятия по восстановлению прав пострадавших граждан удалось только шести регионам: Брянской области (237 человек), Владимирской области (254 человека), Костромской области (211 человек), Орловской области (114 человек), Санкт-Петербургу (22 человека) и Ханты-Мансийскому автономному округу (123 человека). Кроме того, хорошие темпы продемонстрировали Иркутская и Московская области и Приморский край: Иркутская область восстановила права 137 граждан (88% от плана на первый квартал 2021 года), Московская область - 2368 граждан (74%), Приморский край - 345 граждан (42%).

В то же время фонд выделил топ-5 регионов, которые не справились со взятыми на себя обязательствами и сорвали сроки, прописанные в "дорожных картах". Речь идет об объектах, расположенных в Ростовской области (230 человек), Ямало-Ненецком автономном округе (101 человек), Тамбовской (76 человек), Волгоградской (46 человек) и Ульяновской (28 человек) областях. "Ни по одному из этих объектов права граждан не восстановлены регионами в срок. Это недопустимо. Сроки, установленные в "дорожных картах", должны соблюдаться. Если этого не происходит, мы должны понимать объективные причины переноса, - отметил генеральный директор Фонда защиты прав участников долевого строительства Константин Тимофеев. - Если субъекты не справляются, то пусть выделяют средства и передают объекты в фонд. Мы рассмотрим их на наблюдательном совете под руководством заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина и примем решение о выплатах или дострое".

По тем проблемным объектам, которые находятся в работе фонда и застройщики которых признаны банкротами, в 2021 году планируется принять необходимые решения. Оставшиеся объекты будут рассмотрены по мере готовности необходимой документации. О планах работы на этот год, контроле региональных "дорожных карт", мониторинге потенциально проблемных застройщиков и законодательных инициативах Business FM рассказал генеральный директор Фонда защиты прав участников долевого строительства Константин Тимофеев.

Среди результатов работы Фонда и в целом результатов изменения расклада с обманутыми дольщиками в прошлом году что вы считаете самым впечатляющим достижением и, напротив, самым печальным итогом?

Константин Тимофеев: Самый лучший результат деятельности фонда - это граждане, которые получили ключи от квартир или денежные средства. Собственно говоря, для этого фонд и был создан. Решения о том, как мы будем восстанавливать их права - достроим дома или выплатим денежные средства, принимаются наблюдательным советом фонда, который в 2020 году возглавил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин. Начиная с прошлого года у нас увеличилось число проведенных заседаний, и, как следствие, мы смогли больше граждан защитить.

Приведу для примера несколько цифр: если в 2019 году мы провели три заседания, то в 2020 году этот показатель вырос до 23, и за первые четыре месяца 2021 года мы провели их уже восемь. Всего на сегодняшний день приняты решения по 78,8 тысячи граждан, из них 19,6 тысячи получат денежные средства, а 59,2 тысячи смогут переехать в свои квартиры после завершения строительства их домов. По принятым решениям мы уже фактически помогли более 28 тысячам человек: 18,1 тысячи выплачены возмещения, остальные 10,1 тысячи получили квартиры.

К сожалению, нам пока не удалось восстановить права всех пострадавших граждан, поскольку не по всем объектам была готова документация. Это, пожалуй, можно отнести к самым печальным результатам прошлого года. Но у нас есть поддержка со стороны депутатов, правительства, Минстроя, поэтому в этом году оставшиеся проблемные объекты будут взяты в работу, и по ним будут приняты решения.

Каковы основные планы фонда на 2021 год?

Константин Тимофеев: Сегодня в работе фонда находятся 724 проблемных объекта. По ним пострадавшими признаны около 45 тысяч граждан. Те объекты, где застройщик признан банкротом, где есть региональное финансирование, мы вынесем на наблюдательный совет фонда в 2021 году и примем решения. Но у нас есть порядка 150 проблемных домов, где конкурсное производство в отношении застройщиков еще не введено. Этих застройщиков предстоит обанкротить, а в среднем на это уходит от трех до 12 месяцев. Плюс процесс сбора документов конкурсным управляющим - еще около трех месяцев. Поэтому решения по этим объектам могут быть приняты только в конце 2021 - начале 2022 года. Также на 2022 год перейдут объекты, которые еще могут стать проблемными в этом году. Речь идет об объектах, которые застройщики начинали по старым схемам, без использования счетов эскроу, - таких сегодня 39% от общего объема строящегося жилья.

В этом году мы планируем усилить работу по восстановлению прав пострадавших граждан в двух направлениях. Во-первых, нам надо увеличить количество объектов, которые будут выноситься на заседания наблюдательного совета. Во-вторых, нам надо наладить контроль за выполнением субъектами утвержденных "дорожных карт". Сегодня за регионами остаются порядка 65 тысяч пострадавших граждан, права которых еще не восстановлены. По большинству проблемных объектов определен перечень мероприятий и прописаны сроки, но эти сроки регулярно срываются. Вот, например, Ростовская, Тамбовская, Волгоградская и Ульяновская области, а также Ямало-Ненецкий автономный округ: ни по одному из 13 объектов плана первого квартала права граждан не восстановлены. Кроме того, у нас регулярно нарушают сроки Новосибирская и Ленинградская области.

Сколько объектов было включено в ЕРПО (Единый реестр проблемных объектов) после того, как был отменен введенный на самый сложный ковидный период мораторий на подобное включение? Есть ли и тут регионы-антирекордсмены?

Константин Тимофеев: Действительно, в прошлом году правительством было принято решение о введении моратория на включение строящихся домов в ЕРПО. Иными словами, те объекты, по которым застройщики нарушали сроки завершения строительства или фонд фиксировал признаки банкротства, не включались в ЕРПО, начиная со 2 апреля 2020 года. Таким образом планировалось поддержать отрасль, которая испытывала проблемы в связи с коронавирусной инфекцией. В то же время у застройщиков появилось дополнительное время, чтобы возобновить свою активность на стройках и найти возможность завершить работы. Те объекты, по которым застройщики таким шансом не воспользовались, были после 1 января 2021 года включены в реестр проблемных. Таких объектов по итогам первого квартала 2021 года у нас 51: больше всего в Ульяновской области - 11, в Краснодарском крае - девять, в Красноярском - шесть. А всего по состоянию на середину мая с начала текущего года реестр проблемных объектов увеличился на 224 дома. Пострадавшими по ним являются, по предварительным оценкам фонда, более 8 тысяч человек.

С января фонд имеет право строить дома на участках, которые переходят к нему после выплаты компенсации дольщикам. Как работает этот механизм и что дает фонду, региону, конечному потребителю?

Константин Тимофеев: Да, в конце прошлого года был принят закон, позволяющий фонду выступать застройщиком и развивать те земельные участки, которые мы получаем после расчетов с гражданами. Если раньше мы могли только продавать такие участки на торгах, то теперь совместно с регионами мы можем реализовать важную социальную программу - строительство жилья для нуждающихся граждан. 15 апреля 2021 года мы подписали пилотное соглашение о реализации такой совместной программы по строительству жилых домов на участках фонда с Саратовской областью. Часть квартир будет выставлена на продажу (вырученные деньги будут направлены на защиту граждан), а часть - отойдет субъекту, который определит, какие категории граждан нуждаются в улучшении жилищных условий.

По Саратовской области у нас в работе находятся 33 земельных участка. В целом по стране подразделения фонда проводят предварительную оценку градостроительного потенциала для дальнейшего развития более 200 земельных участков, которые расположены в 34 субъектах РФ. Также фонд планирует использовать проектное финансирование на строительство жилых объектов, в связи с чем ведутся переговоры с крупнейшими банками.

Как бы вы оценили работу фонда по мониторингу ситуации и предотвращению появления новых проблемных объектов? А главное, как реагируют в регионах на предоставляемую информацию о том, что тот или другой объект могут пополнить список проблемных?

Константин Тимофеев: Мониторинг - одно из основных направлений работы фонда. Его цель не допустить появления новых проблемных объектов. Поэтому, если мы фиксируем такие признаки, то своевременно информируем руководство регионов о риске нарушения прав граждан. На что мы обращаем внимание при мониторинге? Есть ли отставание от примерного графика строительства, нет ли заявлений от кредиторов об инициировании банкротства в отношении застройщика, есть ли обращения граждан о том, что застройщик не исполняет взятые на себя обязательства.

Конечно, ни один из регионов не заинтересован в появлении новых проблемных объектов, поэтому к нашей информации о негативных факторах все относятся, скажем так, осознанно. В то же время меры, принимаемые регионами, различны. Например, в Ханты-Мансийском автономном округе в "дорожную карту" по восстановлению прав граждан наряду с проблемными объектами включены объекты, по которым были выявлены серьезные негативные факторы. В Ленинградской области, как правило, создаются рабочие группы по взаимодействию с застройщиком, а Челябинская область включила треть таких объектов в ходатайство о применении механизмов фонда.

В одном из интервью вы говорили, что в этом году на заседании профильного комитета Госдумы должно состояться очередное обсуждение предложений фонда. Состоялось? И что это за предложения?

Константин Тимофеев: Фонд подготовил большой комплект законодательных инициатив. Их поддержал комитет Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям под руководством Николая Николаева, который и внес совместно с коллегами данный законопроект на рассмотрение. 12 мая 2021 года законопроект был принят Государственной думой в первом чтении. Например, мы предлагаем выстроить централизованный контроль за завершением строительства в регионах и в первую очередь за качеством возводимого для граждан жилья. Для этого планируется возложить на фонд функции технического заказчика не только по объектам, где мы являемся застройщиком, но и по объектам региональных фондов, которые завершают проблемные объекты с привлечением федеральных средств. Чем больше у фонда будет полномочий, тем меньше мы будем зависеть от внешних факторов, которые тормозят нашу работу, и тем быстрее сможем принимать решения.

В последнее время права и возможности фонда уже были существенно расширены - прежде всего, в сфере строительства и достройки объектов. На что теперь имеет право фонд и на что, соответственно, ориентироваться дольщикам проблемных объектов?

Константин Тимофеев: В апреле вышло постановление правительства РФ, уточняющее перечень объектов, к которым могут быть применены механизмы Фонда защиты прав граждан. Теперь мы можем выносить на наблюдательный совет фонда объекты даже при отсутствии у застройщика прав на земельный участок, разрешения на строительство, а также если застройщик не являлся юридическим лицом. Правда, такие объекты должны отвечать одновременно ряду условий: застройщик - банкрот, положительное заключение экспертизы, возможность завершения строительства, действующие технические условия, степень строительной готовности не ниже 50%, наличие денежных средств в региональном бюджете, отсутствие ареста на недостроенный дом и земельный участок.

Еще одно важное нововведение: с апреля 2021 года субъекты должны направлять ходатайство в фонд по новой форме и прикладывать к нему исчерпывающий комплект документов. Это позволит нам оперативно выполнить свою часть работы и подготовить необходимые материалы для вынесения объектов на наблюдательный совет фонда.

Конечно, всем очень хотелось бы взять и одним махом решить проблему долгостроев и обманутых дольщиков. А чего для этого не хватает?

Константин Тимофеев: Каждый объект перед принятием решения досконально анализируется. В первую очередь необходимо понять, что выгоднее (по времени и по финансам) - достроить объект (все-таки гражданам было нужно жилье) или выплатить возмещение. Есть ряд причин, которые негативно влияют на скорость принятия решения фондом. В их числе неоформленные земельно-правовые отношения, когда, например, истек срок договора аренды, или участок не поставлен на кадастровый учет, или не проведено межевание. Затягивает сроки и некорректная оценка конкурсным управляющим активов застройщиков-банкротов. Также мы не можем принять решение, если по объекту отсутствует исходно-разрешительная документация или мы выявляем таких покупателей, объем требований которых предполагает инвестиционный характер сделок ДДУ. Такие случаи отдельно рассматривает подразделение "Экономическая безопасность", потому что мы должны тратить бюджетные деньги и восстанавливать права только тех граждан, которые реально в этом нуждаются, а не защищать инвесторов. Все эти причины негативно влияют на темпы рассмотрения проблемных объектов и сроки восстановления прав граждан, но не зависят от оперативности работы подразделений фонда.

Казалось бы, самый простой выход - взять да раздать всем гражданам деньги и забыть об этом. Но, к сожалению, среди честных граждан, которые вложили в стройку свои личные сбережения, взяли ипотеку, снимают жилье, находятся также и недобросовестные. Новая команда фонда приступила к работе в середине 2020 года, и за шесть месяцев работы мы сэкономили для бюджета 4 млрд рублей, выявляя различные схемы, по которым лжедольщики пытались незаконно получить возмещения. В любом случае мы совместно с регионами планируем полностью избавиться от позорного словосочетания "обманутый дольщик" в ближайшие три года.

[**https://www.bfm.ru/news/472718**](https://www.bfm.ru/news/472718)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 25 мая 2021, Константин Тимофеев: "Мы совместно с регионами планируем полностью избавиться от позорного словосочетания "обманутый дольщик" в ближайшие три года"**](https://finance.rambler.ru/realty/46483913-konstantin-timofeev-my-sovmestno-s-regionami-planiruem-polnostyu-izbavitsya-ot-pozornogo-slovosochetaniya-obmanutyy-dolschik-v-blizhayshie-tri-goda/)

[**https://erzrf.ru/news/fond-zashchity-dolshchikov-obyem-stroitelstva-zhilya-po-skheme-eskrou-s-nachala-goda-vyros-boleye-chem-na-18**](https://erzrf.ru/news/fond-zashchity-dolshchikov-obyem-stroitelstva-zhilya-po-skheme-eskrou-s-nachala-goda-vyros-boleye-chem-na-18)

Novostroy-M.ru, Москва, 25 мая 2021

До конца года в Москве введут более 50 домов для обманутых дольщиков

В столице к концу 2021 года планируется сдать 51 дом для обманутых дольщиков, это позволит восстановить права 6 637 граждан. Об этом сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев.

Глава столичного Стройкомплекса добавил, что еще 97 обманутых граждан будут обеспечены компенсационным жильем.

С января по середину мая в Москве достроили семь корпусов проблемных объектов площадью 141,5 тыс. кв. м. Ключи от новых квартир получат 718 семей. Так, в марте был введен в эксплуатацию последний жилой долгострой компании СУ-155 в Москве - на Балаклавском проспекте. Всего в столице было шесть недостроенных объектов этого застройщика, все они уже завершены.

Также введены два корпуса ЖК "Борисоглебское" в поселении Новофедоровское, три корпуса второй очереди ЖК "Марьино Град" в поселении Филимонковское, один корпус ЖК Sky House в районе Якиманка.

2020 год стал рекордным по достройке жилья для обманутых дольщиков: было введено 34 корпуса на 386 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше, чем в 2019 году. Сейчас в Москве больше половины проектов реализуются с применением эскроу-счетов, это исключает появление новых обманутых дольщиков. Те объекты, которые строятся по "старым" правилам, по словам Бочкарева, не являются проблемными.

[**https://www.novostroy-m.ru/novosti/v\_moskve\_vvedut\_bolee**](https://www.novostroy-m.ru/novosti/v_moskve_vvedut_bolee)

**Похожие сообщения:**

[**MosDay.ru, Москва, 25 мая 2021, До конца года в Москве введут более 50 домов для обманутых дольщиков**](http://mosday.ru/news/item.php?3094109)

Хабаровские вести, Хабаровск, 25 мая 2021

Вклад в "квадрат"

На треть выросли объемы долевого финансирования жилья в Хабаровском крае с начала года.

За первый квартал 2021-го застройщики привлекли на реализацию объектов около 19 млрд руб. При этом одним из основных источников финансирования стали кредиты банков.

По завершенным проектам раскрыто 530 эскроу-счетов. Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и финансовым организациям в погашение предоставленных займов, составила более 2.6 млрд руб. Такая активность в начале года объясняется вводом строящихся объектов в эксплуатацию и передачей квартир в собственность участникам долевого строительства. - Неоспоримое преимущество механизма проектного финансирования жилья - защита дольщика, - отметила заместитель управляющего Отделением Банка России по Хабаровскому краю Наталья Вьюгина. - Средства покупателей хранятся на счетах эскроу в банках и становятся доступны застройщику только после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При этом финансирование работ ведется за счет кредитных или собственных средств строительной компании. Всего в регионе по состоянию на 1 апреля открыто 1.7 тысячи счетов эскроу, на которых дольщики разместили свыше 7,5 млрд руб.

Город N, Ростов-на-Дону, 25 мая 2021

Первичный рынок квартир дорожал втрое быстрее вторичного

Цены на ростовские новостройки продолжают расти, хотя и более низкими темпами. За год отмечен троекратно опережающий рост цен на первичном рынке квартир по сравнению со вторичным. В то же время спрос на новое жилье снижается, а объем заявленных проектов растет.

По мнению эксперта, стабилизация цен может наступить осенью.

Средняя цена 1 кв. м на первичном рынке квартир Ростова достигла 71,2 тыс. рублей на 1 апреля 2021 года, что выше, чем годом ранее, на 28,7%.

К таким выводам пришло ООО "Лендлорд-эксперт" в своем анализе недвижимости за I квартал. Цены в разрезе сегментов многоквартирных домов (МКД) см. на инфографике.

Последние два месяца средний темп удорожания соответствует 1,5% в месяц, что в 2,5 раза ниже, чем в предыдущие 4 месяца. Объем сделок в I квартале снизился на 7,7% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Ранее N писал о сокращении ввода жилья в области почти вдвое.

- Ростов-на-Дону, имея лишь 28% от численности областного населения, сосредоточил у себя почти 90% объема многоэтажного жилищного строительства, - прокомментировал N гендиректор ООО "Лендлорд-эксперт" Игорь Смолев. - При этом лишь Батайск и Таганрог помимо Ростова за последние пять лет имеют объемы ввода МКД сопоставимые с объемом ввода индивидуального жилья (ИЖС), а в остальных городах и районах превалирует ввод ИЖС. Вызвано это прежде всего тем, что подавляющее число проектов в городах области не соответствует требованиям финансовой устойчивости, а программа поддержки низкомаржинальных проектов еще не работает. Это приводит как к снижению строительства МКД, так и является следствием снижения ввода в эксплуатацию.

Эксперт отметил опережающий рост цен первичного рынка над вторичным (рост с апреля 2020 по апрель 2021 г. составил всего 7,8%), что создает трудности для населения при обмене своей старой квартиры на новостройку.

Кроме того, Игорь Смолев считает важным событием недавнее повышение Сбербанком ставок на ипотечные продукты в районе 0,4 п.п. как реакцию на апрельское поднятие ключевой ставки. Несомненно, что этой тенденции будут следовать и другие кредитные учреждения.

- В апреле аннуитетный платеж по субсидируемой средней ставке 6,14% на 3,8% превышает аналогичный платеж за квартиру в декабре 2019 г. при ставке 8,56%, - заявил эксперт. - При отказе от субсидирования ипотеки ситуация будет усугубляться еще больше.

В I квартале Ростов ставил рекорды по количеству новых разрешений на строительство жилья, но пока это не останавливает цены.

- Главным индикатором является выход новых проектов в стройку и в продажу, - считает Игорь Смолев. - Объемы строящихся объектов перестали падать в I квартале, количество лотов в продаже выросло на 16,8%, но пока их объем недостаточен для полного сдерживания цен. На апрель в экспозиции находится лишь 31,6% квартир в строящихся домах, в то время как на 01.07.2019 этот показатель составлял 45%. Это связано как с "вымыванием" квартир новыми требованиями закона о долевом строительстве на фоне ажиотажного спроса, так и желанием застройщиков получить максимальную маржу при реализации. Застройщики адаптируются к новым условиям проектного финансирования, готовят новые проекты для выхода на рынок, но баланса спроса и предложения, скорее всего, удастся достичь не ранее осени 2021 г.

Территорию старого аэропорта вновь распланируют

Ростовское ООО "Аэро-Сити" вновь займется планировкой и межеванием территории старого ростовского аэропорта. Компания аффилирована с Виктором Вексельбергом. Новое разрешение аннулирует такой же документ, выданный в сентябре 2019 года. Речь идет о 467,20 га в периметре. Осенью 2019 года эксперты отмечали, что, заказав планировку старого аэропорта, город не увязал это решение с планами развития Ростовской агломерации. Сейчас о перспективах района известно больше. Региональное правительство рассчитывает, что в будущем здесь построят 3,5 млн кв. м различных зданий. Из них 400 тыс. кв. м - общественно-деловые и социальные. Предполагается строительство 5 школ на более чем 7 тыс. мест, 15 детских садов. Реализацию проекта намерен поддержать финансовый институт развития "ДОМ.РФ" 10 млрд руб.

**Похожие сообщения:**

[**Город N (gorodn.ru), Ростов-на-Дону, 24 мая 2021, Первичный рынок квартир дорожал втрое быстрее вторичного**](https://gorodn.ru/razdel/rynki/nedvizhimost/34592/)

Золотой Рог, Владивосток, 25 мая 2021

Дольщики Приморья распробовали счета эскроу

Количество открытых на Дальнем Востоке счетов эскроу к апрелю 2021 года приблизилось к 10 тысячам. Такие данные приводит Дальневосточное ГУ Банка России.

На этих счетах участники долевого жилищного строительства разместили почти 40 млрд рублей, при этом с начала года объем средств на счетах увеличился на 9,5 млрд.

Больше половины открытых в ДФО счетов эскроу по-прежнему приходится на Приморье - 5,1 тыс. За три последних месяца их число увеличилось на 1,6 тыс. Также активно начали открывать счета в Бурятии и Забайкалье, хотя их доля в общем количестве счетов эскроу пока невелика.

В I квартале по числу раскрытых счетов эскроу лидирующую позицию занимает Хабаровский край - здесь ключи от новых квартир получили уже 530 дольщиков.

"Пока дом не сдан, деньги на счете эскроу принадлежат покупателю. Со дня их размещения на счете и до дня официальной передачи недвижимости по договору купли-продажи денежные средства застрахованы государством через Агентство по страхованию вкладов. В случае банкротства банка владельцы средств получат до 10 млн рублей", - прокомментировала "Золотому Рогу" главный эксперт аппарата Дальневосточного ГУ Банка России Ирина Баянова.

Всего на территории регионов Дальнего Востока почти 1,8 тыс. счетов. С них перечислено застройщикам и банкам для погашения кредитов за строительство объектов 8,4 млрд рублей. Таким образом, показатель увеличился почти в 2,5 раза по сравнению с началом года.

"В общей сложности на 1 апреля в Приморском крае раскрыто 837 счетов эскроу, в Хабаровском крае - 532. Более высокий показатель раскрываемости счетов эскроу по итогам первого квартала связан с тем, что в этот период на территории региона в эксплуатацию было введено больше объектов долевого строительства", - рассказали специалисты Дальневосточного ГУ Банка России.

За первые три месяца 2021 года строительные компании заключили с банками 31 кредитный договор - к апрелю их количество увеличилось до 157. На возведение жилых домов застройщики привлекли свыше 95 млрд рублей заемных средств.

"По итогам 2020 года в Приморском крае было открыто более 3,2 тыс. счетов эскроу, на них участники долевого жилищного строительства разместили 12,2 млрд рублей. После активного роста числа открытых эскроу-счетов их количество во втором квартале снизилось с 731 до 539. Это было связано с общей неопределенностью на рынке и вводимыми на фоне пандемии ограничительными мерами, в том числе с приостановкой работы строительных площадок", - рассказали "Золотому Рогу" специалисты регулятора.

Для смягчения негативного влияния кризиса на отрасль Банк России и Правительство РФ приняли меры по поддержанию ипотечного кредитования. Например, ввели регуляторные послабления по кредитам застройщикам жилой недвижимости. Начиная с III квартала сегмент проектного финансирования долевого жилищного строительства снова начал показывать положительную динамику. Специалисты связывают это с развитием дистанционных сервисов и постепенным ослаблением карантинного режима.

В первом квартале 2021 года в Приморском крае было открыто 1,6 тыс. счетов, на них депонировано 6,8 млрд рублей.

По закону средства дольщиков депонируются на счетах эскроу в банках до завершения строительства объекта и не могут быть использованы на другие цели. Прежде чем раскрыть счет эскроу, банк запрашивает у застройщика акт выполненных работ и документы на ввод дома в эксплуатацию.

В целом в России на 1 апреля 2021 года 94 банка отвечают установленным Правительством РФ критериям и имеют право открывать счета для физических лиц и застройщиков.

Регулятор напоминает, что актуальный перечень банков, имеющих право открывать счета застройщикам и счета эскроу, ежемесячно публикуется на сайте Банка России. Список банков, в которых открыты сами эскроу-счета, можно найти на сайте Дом.рф.

**Похожие сообщения:**

[**ZRPress (zr.media), Владивосток, 25 мая 2021, Дольщики Приморья распробовали счета эскроу**](https://zr.media/article/general/25-05-2021/dolschiki-primorya-rasprobovali-scheta-eskrou)

Российская газета # Экономика Поволжья, Самара, 25 мая 2021

ЦИФРЫ

1 миллиард рублей получила Пензенская область на реализацию нацпроекта "Образование". В региональном мин образе отметили, что до конца мая будет завершена работа по оформлению конкурсной документации, а в начале июня уже состоятся аукционы.

82,3 миллиарда рублей - общая сумма лимита кредитных договоров, которые банки заключили с застройщиками в Татарстане. Количество "раскрытых" эскроу-счетов на 1 апреля составило 4,1 тысячи. Общее количество эскроу-счетов в Татарстане увеличилось до 11,7 тысячи. По данным на 1 апреля, на них размещено свыше 40 миллиардов рублей.

Российская газета # Экономика Поволжья, Самара, 25 мая 2021

Долевка подросла

Автор: Алексеев Петр

Пермский край стал одним из лидеров по количеству эскроу-счетов в ПФО

Механизм применения банковских счетов эскроу в долевом строительстве показал свою эффективность на рынке Прикамья. Уже открыто более 9,9 тысячи счетов эскроу, а объем размещенных на них средств за год увеличился в пять раз и сегодня составляет более 27 миллиардов рублей. По данным Уральского ГУ Банка России, Пермский край находится на втором месте среди регионов ПФО по уровню использования этого финансового инструмента.

Напомним, механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу был введен в рамках нацпроекта "Жилье и городская среда" для защиты интересов приобретателей недвижимости. Новые правила долевого строительства действуют в России с 2019 года. Привлекать средства частных лиц можно только на специальные счета, деньги застройщик получает после возведения объекта жилой недвижимости и сдачи его в эксплуатацию.

Причем средства граждан, участвующих в долевом строительстве, застрахованы от банкротства финансовой организации Агентством по страхованию вкладов. Как известно, для депозитов населения максимальная страховая сумма при отзыве лицензии у банка составляет 1,4 миллиона рублей. Для счетов эскроу при долевом строительстве предел значительно выше: в случае банкротства банка дольщик получит до 10 миллионов. Денежные средства покупателя жилой недвижимости страхуются со дня их размещения на счете до дня официальной передачи квартиры по договору купли-продажи.

- При использовании счетов эскроу риски для участников долевого строительства минимальны, - пояснил губернатор Пермского края Дмитрий Махонин. - Сегодня в регионе остро стоит проблема долгостроев, которые появились до обновления федерального закона. Мы рассчитываем, что новый механизм снизит вероятность появления новых проблемных объектов, а тема обманутых дольщиков останется в прошлом. Кроме того, использование счетов эскроу требует более ответственного подхода к работе от строительных компаний, в новых условиях смогут развиваться только надежные застройщики. Это тоже поможет повысить экономическую безопасность пермяков.

По данным единой информационной системы жилищного строительства, на сегодняшний день в Пермском крае действуют 107 разрешений на строительство, выданных юрлицам. Большинство объектов (84) возводится с использованием счетов эскроу. Их общая площадь составляет 1,2 миллиона квадратных метров. В соответствии с целями нацпроекта "Жилье и городская среда" перед регионом стоит задача к 2030 году увеличить объем ввода жилья (многоквартирного и индивидуального в сумме) до 1,6 миллиона квадратных метров в год.

По мнению экспертов строительной отрасли, такие показатели могут быть достигнуты при условии стабилизации цен на рынке недвижимости. В конце прошлого года они существенно возросли, что заставило некоторых граждан отложить покупку квартир. На ситуацию обратило внимание УФАС России по Пермскому краю. Антимонопольное ведомство проанализировало деятельность 68 застройщиков и пришло к выводу, что ценового сговора на строительном рынке не было.

- Фактов доминирования или сговора при анализе рынка жилищного строительства мы на текущий момент не обнаружили, - пояснил руководитель Пермского УФАС России Александр Плаксин. - Цены на жилье на первичном рынке в крае различаются, на них влияют многие факторы, начиная от категории жилья ( эконом класс, комфорт, комфорт-плюс, бизнес-класс) и заканчивая территорией, где ведется строительство. Кроме того, проверка не выявила на рынке доминирующие компании. Поэтому мы склонны полагать, что рост цен на жилую недвижимость вызван естественными причинами.

Так, на цену квартир повлияло увеличение себестоимости строительно-монтажных работ за счет удорожания стройматериалов, а также вынужденное повышение средней заработной платы рабочих из-за увеличения МРОТ и ограничения въезда в страну гастарбайтеров из ближнего зарубежья. Кроме того, на рынке произошло снижение предложения из-за падения на 25 процентов темпов возведения жилья по причине дефицита ликвидных земельных участков, пригодных для строительства.

По словам руководителя регионального УФАС, решить проблему дефицита земли могут муниципальные и краевые власти, поскольку предложение ликвидных строительных площадок находится в их ведении. В настоящее время антимонопольщики вышли с инициативой к властям Прикамья о том, чтобы уделить этой проблеме особое внимание, а именно проанализировать действующие площадки, которые можно предложить застройщикам в качестве пригодных для строительства, и разыграть их в ходе конкурсных процедур.

АКЦЕНТ Цены на рынке недвижимости в конце прошлого года существенно возросли, что заставило некоторых пермяков отложить покупку квартир МЕЖДУ ТЕМ Общий банковский портфель ипотечных кредитов в регионе увеличился по сравнению с прошлым годом на 22 процента и на 1 апреля 2021 года составил 164,5 миллиарда рублей. При этом доля просроченной задолженности упала до минимального значения - 0,9 процента в общем объеме ипотечных кредитов. "За последние несколько лет ипотечные заемщики Прикамья стали более дисциплинированными, что положительно отразилось на качестве ипотечного кредитного портфеля. Это подтверждает не только сокращение доли просрочки, но и уменьшение ее объема. Так, за последний год данный показатель снизился на 17 процентов", - отметил управляющий отделением Банка России по Пермскому краю Алексей Моночков. В первом квартале текущего года объем выданных ипотечных кредитов превысил 19 миллиардов рублей, что больше аналогичного показателя 2020 года на 38 процентов. За первые три месяца жители Прикамья заключили с банками более 9,2 тысячи ипотечных договоров (плюс 23 процента). За год средний размер кредита вырос на 13 процентов и достиг 2,06 миллиона рублей. Средний срок ипотеки увеличился на два года - до 19 лет.

Go31.ru, Белгород, 24 мая 2021

Белгородцы не спешат участвовать в долевке с эскроу-счетами при строительстве жилья

На 1 апреля 2021 года Белгородская область не отличилась пиковыми результатами в развитии проектного финансирования жилья. По размеру ключевых показателей процесса регион не входит в число лидеров, хотя и не пребывает в хвосте списка как в формате ЦФО, так и в целом по России.

Проектное финансирование применяется для повышения прозрачности рынка строительства жилья. Схема подразумевает, что застройщик может использовать при возведении объекта финансовые источники различных типов: деньги покупателей, кредиты, собственные средства. Они хранятся на специальных эскроу-счетах в аккредитованных банках. Банк в таком случае становится гарантом чистоты различных сделок. Если проект застройщика по каким-то причинам лопнул, денежку покупателю возвращают.

Согласно данным Центрального банка РФ, к концу первого квартала 2021 года в Белгородской области действовало 16 кредитных договоров на общую сумму в 3,013 млрд рублей. Количество эскроу-счетов составляло 1 230. На тот момент на счетах лежало 3,194 млрд рублей. При этом количество "раскрытых" (деньги обычно снимаются после завершения строительства и истечения срока действия договора с девелопером) счетов эскроу составляло 330. Сняли с них 1,219 млрд рублей.

Более детально структура ключевых показателей проектного финансирования жилья в регионах ЦФО представлена на картинке ниже.

Эскроу-счета широко ввели в России в 2019 году для борьбы с практикой обмана участников проектов долевого строительства. Были факты обмана дольщиков и в Белгородской области. Известна печальная история компании "Витязь" в Старом Осколе. Дом для обманутых клиентов фирмы другие строители. Последним проблемным объектом в регионе стал дом на улице Молодежной в Белгороде. Участникам проекта власти потери.

Отметим, что общая площадь жилого фонда в Белгородской области составляла в 2019 году, по данным Белгородстата, 49,724 млн м ². По сравнению с 2005 годом, показатель вырос почти на 40 %. Тогда в регионе эксплуатировалось 34,813 млн м ² жилья.

Более 90 % жилой недвижимости в Белгородской области принадлежит частным лицам. В их собственности находится 48,3 млн м ² жилья. В собственности органов государственной власти в регионе - 376 тыс. м ² жилья. Муниципалитеты владеют 585 тыс. м ² недвижимости.

[**https://www.go31.ru/news/3111293/belgorodcy-ne-spesat-ucastvovat-v-dolevke-s-eskrou-scetami-pri-stroitelstve-zila**](https://www.go31.ru/news/3111293/belgorodcy-ne-spesat-ucastvovat-v-dolevke-s-eskrou-scetami-pri-stroitelstve-zila)

**Похожие сообщения:**

[**Чехия сегодня (czechtoday.eu), Прага, 25 мая 2021, Белгородцы не спешат участвовать в долевке с эскроу-счетами при строительстве жилья**](https://czechtoday.eu/nedvizhimost/2021/belgorodczy-ne-speshat-uchastvovat-v-dolyovke-s-eskrou-schetami-pri-stroitelstve-zhilya/)

[**Лента новостей Белгорода (belgorod-news.net), Белгород, 24 мая 2021, Белгородцы не спешат участвовать в долевке с эскроу-счетами при строительстве жилья**](http://belgorod-news.net/society/2021/05/24/50885.html)

[**Inregiontoday.ru, Москва, 24 мая 2021, Белгородцы не спешат участвовать в долевке с эскроу-счетами при строительстве жилья**](https://belgorog.inregiontoday.ru/?p=8542)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 24 мая 2021, Белгородцы не спешат участвовать в долевке с эскроу-счетами при строительстве жилья**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-167501.html)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 24 мая 2021, Белгородцы не спешат участвовать в долевке с эскроу-счетами при строительстве жилья**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=144684542)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 24 мая 2021, Белгородцы не спешат участвовать в долевке с эскроу-счетами при строительстве жилья**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_05_612348.html)

Официальный сайт Удмуртской Республики (udmurt.ru), Ижевск, 24 мая 2021

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**](http://www.udmurt.ru/about/info/news/?ELEMENT_ID=328333)

**Похожие сообщения:**

[**Новости Ижевска (izhevsk-news.net), Ижевск, 25 мая 2021, За четыре месяца 2021 года Удмуртия выполнила план по вводу жилья на 31%**](http://izhevsk-news.net/other/2021/05/25/179262.html)

[**Знамя Октября (ukam-gazeta.ru), с. Юкаменское, 25 мая 2021, За четыре месяца 2021 года в Удмуртии введено в эксплуатацию 265 тыс.кв.м жилья**](http://ukam-gazeta.ru/articles/media/2021/5/25/za-chetyire-mesyatsa-2021-goda-v-udmurtii-vvedeno-v-ekspluatatsiyu-265-tyis-kv-m-zhilya/)

[**Известия Удмуртской Республики (izvestiaur.ru), Ижевск, 25 мая 2021, С начала года Удмуртия выполнила план по вводу жилья на 31%**](https://izvestiaur.ru/news/view/19993401.html)

[**Маяк (moyaokruga.ru/id-majak), с. Малая Пурга, 24 мая 2021, За четыре месяца текущего года Удмуртия выполнила план по вводу жилья на 31%**](https://moyaokruga.ru/id-majak/Articles.aspx?articleId=458901)

[**БезФормата Красногорское (krasnogorskoe.bezformata.com), с. Красногорское (Алтайский край), 24 мая 2021, За четыре месяца текущего года Удмуртия выполнила план по вводу жилья на 31%**](https://ijevsk.bezformata.com/listnews/vipolnila-plan-po-vvodu-zhilya/94078863/)

[**Деловой квадрат (d-kvadrat.ru), Ижевск, 24 мая 2021, На 31% выполнили план по вводу жилья в Удмуртии за 4 месяца текущего года**](http://www.d-kvadrat.ru/novosti/14123)

[**Красноеприкамье.рф, Сарапул, 24 мая 2021, За четыре месяца текущего года Удмуртия выполнила план по вводу жилья на 31%**](http://красноеприкамье.рф/2021/05/24/30656/)

[**Новости Ижевска (izhevsk-news.net), Ижевск, 24 мая 2021, За четыре месяца текущего года Удмуртия выполнила план по вводу жилья на 31%**](http://izhevsk-news.net/other/2021/05/24/179223.html)

[**БезФормата Ижевск (ijevsk.bezformata.com), Ижевск, 24 мая 2021, На 31% выполнили план по вводу жилья в Удмуртии за 4 месяца текущего года**](https://ijevsk.bezformata.com/listnews/vvodu-zhilya-v-udmurtii-za-4-mesyatca/94079741/)

[**БезФормата Ижевск (ijevsk.bezformata.com), Ижевск, 24 мая 2021, За четыре месяца текущего года Удмуртия выполнила план по вводу жилья на 31%**](https://sarapul.bezformata.com/listnews/vipolnila-plan-po-vvodu-zhilya/94079056/)

[**https://www.izh.kp.ru/online/news/4304700/**](https://www.izh.kp.ru/online/news/4304700/)

[**http://www.kommersant.ru/doc/4826898**](http://www.kommersant.ru/doc/4826898)

ТАСС, Москва, 24 мая 2021

Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей

Гендиректор Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Константин Тимофеев добавил, что на 2021-2022 годы фонд полностью обеспечен финансированием

МОСКВА, 24 мая. /ТАСС/. Около 60 млрд рублей из федерального бюджета дополнительно необходимо для решения проблем всех обманутых дольщиков в России, сообщил в интервью ТАСС гендиректор Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Константин Тимофеев.

"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", - сказал он.

В достраиваемых объектах у фонда остаются непроданные квартиры, которые будут продавать, а полученные деньги направлять на защиту пострадавших дольщиков. Вместе с этим продолжаются поступления в компенсационный фонд от застройщиков, которые ведут строительство по старой схеме финансирования, без счетов эскроу - 1,2% от цены каждого договора долевого участия, рассказал гендиректор фонда.

По словам Тимофеева, размер компенсационного фонда на сегодняшний день составляет 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. С 2023 года средства поступать перестанут, потому что к этому времени все застройщики перейдут на счета эскроу", - отметил он.

Тимофеев добавил, что на 2021-2022 годы фонд полностью обеспечен финансированием. Так, в 2021 году из федерального бюджета фонду выделено 27 млрд рублей, на 2022 год предусмотрен 1 млрд, на 2023-й - 26 млрд рублей. Кроме того, в начале пандемии, весной 2020 года, благодаря решению президента правительство выделило фонду дополнительно 30 млрд рублей на завершение строительства объектов.

Как отметил Тимофеев, необходимость в дополнительных 60 млрд рублей появится не раньше 2022 года. "Если средства начнут поступать в 2022 году, этого будет более чем достаточно", - добавил он.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11454627**](https://tass.ru/nedvizhimost/11454627)

**Похожие сообщения:**

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 24 мая 2021, Для решения проблем всех обманутых дольщиков в России требуется дополнительно около 60 млрд руб.**](https://www.irn.ru/news/141609.html)

[**Новости Казахстана (kostanay.aqparat.info), Костанай, 24 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://aqparat.info/news/2021/05/24/10046369-reshenie_problem_obmanutyh_dolschikov_oc.html)

[**Banki.ru, Москва, 24 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10946819)

[**Bankir.ru, Москва, 24 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://bankir.ru/novosti/20210524/resenie-problem-obmanutyh-dolsikov-ocenili-v-60-mlrd-rublej-10193241/)

[**Katashi.ru, Москва, 24 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://katashi.ru/news/2975823/)

[**BankoDrom.ru, Москва, 24 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://www.bankodrom.ru/novosti/321268/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 24 мая 2021, Глава Фонда дольщиков: решение проблем обманутых дольщиков потребует еще 60 млрд рублей**](https://finance.rambler.ru/business/46478667-glava-fonda-dolschikov-reshenie-problem-obmanutyh-dolschikov-potrebuet-esche-60-mlrd-rubley/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 24 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://finance.rambler.ru/business/46478667-reshenie-problem-obmanutyh-dolschikov-otsenili-v-60-mlrd-rubley/)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 24 мая 2021, ИНТЕРВЬЮ: Решение проблем обманутых дольщиков потребует еще 60 млрд рублей из бюджета - Тимофеев**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 24 мая 2021, ИНТЕРВЬЮ: Решение проблем обманутых дольщиков потребует еще 60 млрд рублей из бюджета - Тимофеев**

**ТАСС # Единая лента, Москва, 24 мая 2021, ИНТЕРВЬЮ: Решение проблем обманутых дольщиков потребует еще 60 млрд рублей из бюджета - Тимофеев**

ТАСС, Москва, 24 мая 2021

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. C 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 долгострои?

- 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 продолжаются 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-премьера 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 долгострои, 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 длятся 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 долгострои.

- 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**](https://tass.ru/interviews/11452307)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 24 мая 2021, Глава Фонда дольщиков: сделаем все, чтобы как можно быстрее решить проблему долгостроев**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=AA159032-C1E8-404D-81CA-8DCFFE838EB4)

[**https://newsru.com/realty/24may2021/dolshiki.html**](https://newsru.com/realty/24may2021/dolshiki.html)

[**NewsRbk.ru, Москва, 24 мая 2021, Решить проблему обманутых дольщиков в России обещают до конца 2023 года**](http://newsrbk.ru/news/5859329-reshit-problemu-obmanutyih-dolschikov-v-rossii-obeschayut-do-konca-2023-goda.html)

[**https://asninfo.ru/news/96770-fond-dolshchikov-nadeyetsya-vosstanovit-prava-vsekh-postradavshikh-k-kontsu-2023-goda**](https://asninfo.ru/news/96770-fond-dolshchikov-nadeyetsya-vosstanovit-prava-vsekh-postradavshikh-k-kontsu-2023-goda)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 25 мая 2021, Фонд дольщиков надеется восстановить права всех пострадавших к концу 2023 года**](https://stnews.ru/sankt-peterburg/94025-fond-dolschikov-nadeetsya-vosstanovit-prava-vseh-postradavshih-k-koncu-2023-goda.html)

[**Istroyka.com, Москва, 25 мая 2021, Фонд дольщиков надеется восстановить права всех пострадавших к концу 2023 года**](http://istroyka.com/36375-Fond-dol-shikov-nadeetsya-vosstanovit-prava-vseh-postradavshih-k-koncu-2023-goda.html)

[**https://www.irn.ru/news/141657.html**](https://www.irn.ru/news/141657.html)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 26 мая 2021, Более 60% многоквартирных домов в России строится по эскроу**](https://kvartirny-control.ru/novosti/bolee-60-mnogokvartirnyh-domov-v-rossii-stroitsya-po-eskrou/)

[**Findjob.ru, Москва, 26 мая 2021, Более 60% многоквартирных домов в России строится по эскроу**](https://findjob.ru/news/bolee_60_mnogokvartirnykh_domov_v_rossii_stroitsya_po_eskrou.html)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 26 мая 2021, Более 60% многоквартирных домов в России строится по эскроу**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=126044&date=26.05.2021)

[**Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства (фонд214.рф), Москва, 26 мая 2021, Глава Фонда дольщиков: сделаем все, чтобы как можно быстрее решить проблему долгостроев**](https://фонд214.рф/news/83824/)

[**https://kvartirny-control.ru/novosti/fond-dolwikov-nadeetsya-vosstanovit-prava-vseh-postradavshih-k-koncu-2023-goda/**](https://kvartirny-control.ru/novosti/fond-dolwikov-nadeetsya-vosstanovit-prava-vseh-postradavshih-k-koncu-2023-goda/)

[**N-s-k.net, Новосибирск, 27 мая 2021, Фонд дольщиков надеется восстановить права всех пострадавших к концу 2023 года**](http://www.n-s-k.net/fix/news/12056)

[**http://gkh64.ru/interview/52435-glava-fonda-dolschikov-sdelaem-vse-chtoby-kak-mozhno-bystree-reshit-problemu-dolgostroev.html**](http://gkh64.ru/interview/52435-glava-fonda-dolschikov-sdelaem-vse-chtoby-kak-mozhno-bystree-reshit-problemu-dolgostroev.html)

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11454681**](https://tass.ru/nedvizhimost/11454681)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 24 мая 2021, Фонд дольщиков надеется восстановить права всех пострадавших к концу 2023 года**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/fond-dolshchikov-nadeetsya-vosstanovit-prava-vseh-postradavshih-k-koncu-2023-goda/)

[**КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 24 мая 2021, Фонд дольщиков надеется восстановить права всех пострадавших к концу 2023 года**](https://ktostroit.ru/news/304892/)

[**Finanz.ru, Москва, 24 мая 2021, ИНТЕРВЬЮ: Права всех обманутых дольщиков в России восстановят к концу 2023 г. - Тимофеев**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/intervyu-prava-vsekh-obmanutykh-dolshchikov-v-rossii-vosstanovyat-k-koncu-2023-g-timofeev-1030458126)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 24 мая 2021, Фонд дольщиков надеется восстановить права всех пострадавших к концу 2023 года**](https://finance.rambler.ru/realty/46478598-fond-dolschikov-nadeetsya-vosstanovit-prava-vseh-postradavshih-k-kontsu-2023-goda/)

**ТАСС # Единая лента, Москва, 24 мая 2021, ИНТЕРВЬЮ: Права всех обманутых дольщиков в России восстановят к концу 2023 г. - Тимофеев**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 24 мая 2021, ИНТЕРВЬЮ: Права всех обманутых дольщиков в России восстановят к концу 2023 г. - Тимофеев**

[**https://www.irn.ru/news/141608.html**](https://www.irn.ru/news/141608.html)

[**Красная линия (rline.tv), Москва, 25 мая 2021, В России насчитали 158 тыс. обманутых дольщиков**](https://www.rline.tv/news/2021-05-25-v-rossii-naschitali-158-tys-obmanutykh-dolshchikov/)

[**Igryzone.ru, Москва, 25 мая 2021, Фонд дольщиков надеется восстановить права всех пострадавших к концу 2023 года. Новости строительства - igryzone.ru**](http://igryzone.ru/stroitelstvo/fond-dolshikov-nadeetsia-vosstanovit-prava-vseh-postradavshih-k-koncy-2023-goda-novosti-stroitelstva-igryzone-ru.html)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 24 мая 2021, Фонд дольщиков надеется восстановить права всех пострадавших к концу 2023 года**](http://finansenew.ru/estate/fond-dolshikov-nadeetsia-vosstanovit-prava-vseh-postradavshih-k-koncy-2023-goda)

[**ЖКХ64 (gkh64.ru), Саратов, 24 мая 2021, В Фонде дольщиков надеются восстановить права всех пострадавших к концу 2023 года**](http://gkh64.ru/news/52410-v-fonde-dolschikov-nadeyutsya-vosstanovit-prava-vseh-postradavshih-k-koncu-2023-goda.html)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 24 мая 2021, Права на жилье всех обманутых дольщиков в России планируют восстановить до конца 2023 года**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125998&date=24.05.2021)

[**http://newsrk.ru/news/592000-reshit-problemu-obmanutyih-dolschikov-v-rossii-obeschayut-do-konca-2023-goda.html**](http://newsrk.ru/news/592000-reshit-problemu-obmanutyih-dolschikov-v-rossii-obeschayut-do-konca-2023-goda.html)

[**http://www.nar.ru/publications/zhilischnoe-stroitel-stvo-ob-em-sdelok-s-eskrou-vyros/**](http://www.nar.ru/publications/zhilischnoe-stroitel-stvo-ob-em-sdelok-s-eskrou-vyros/)

[**https://journal.n1.ru/articles/obem-stroitelstva-s-ispolzovaniem-eskrou-s-nachala-2021-go-goda-uvelichilsya-na-7-millionov-kvadratov/**](https://journal.n1.ru/articles/obem-stroitelstva-s-ispolzovaniem-eskrou-s-nachala-2021-go-goda-uvelichilsya-na-7-millionov-kvadratov/)

[**https://homechart.ru/news/v-rossii-bolee-60-zhilya-stroitsya-po-sisteme-eskrou/**](https://homechart.ru/news/v-rossii-bolee-60-zhilya-stroitsya-po-sisteme-eskrou/)

[**http://finansenew.ru/estate/reshenie-problem-obmanytyh-dolshikov-ocenili-v-60-mlrd-ryblei**](http://finansenew.ru/estate/reshenie-problem-obmanytyh-dolshikov-ocenili-v-60-mlrd-ryblei)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 24 мая 2021, Для решения проблем всех обманутых дольщиков в России требуется дополнительно около 60 млрд руб.**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125997&date=24.05.2021)

[**https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/05/24/871092-obmanutih-dolschikov**](https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/05/24/871092-obmanutih-dolschikov)

[**https://radiokp.ru/ekonomika/reshenie-problemy-obmanutykh-dolschikov-oboydetsya-v-60-mlrd-rubley\_nid418640\_au37721au**](https://radiokp.ru/ekonomika/reshenie-problemy-obmanutykh-dolschikov-oboydetsya-v-60-mlrd-rubley_nid418640_au37721au)

[**https://www.rosbalt.ru/business/2021/05/24/1903102.html**](https://www.rosbalt.ru/business/2021/05/24/1903102.html)

[**В Горном (v-gornom.ru), с. Тихонькая, 25 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://v-gornom.ru/lenty/altapress/224325-reshenie-problem-obmanutyh-dolshchikov-ocenili-v60-mlrd-rubley)

[**Altay-News (altay-news.ru), Барнаул, 25 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://altay-news.ru/news/reshenie-problem-obmanutyh-dolshhikov-ocenili-v-60-mlrd-rublej.html)

[**Иркутская торговая газета (irktorgnews.ru), Иркутск, 25 мая 2021, Оценка: "обманутых дольщиков" можно спасти за 60 млрд**](https://realty.irktorgnews.ru/mir-profi-soveti-profi/otsenka-obmanutich-dolschikov-mozhno-spasti-za-60-mlrd)

[**Altapress.ru, Барнаул, 25 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://altapress.ru/realty/story/reshenie-problem-obmanutih-dolshchikov-otsenili-v-mlrd-rubley-287137)

[**Gorodskoyportal.ru/barnaul, Барнаул, 25 мая 2021, Решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](http://gorodskoyportal.ru/barnaul/news/news/70244676/)

[**Findjob.ru, Москва, 24 мая 2021, В России решение проблем обманутых дольщиков оценили в 60 млрд рублей**](https://findjob.ru/news/v_rossii_reshenie_problem_obmanutykh_dolshchikov_ocenili_v_60mlrd_rubley.html)

[**https://rossaprimavera.ru/news/856de8f6**](https://rossaprimavera.ru/news/856de8f6)

[**https://rossaprimavera.ru/news/4f03df14**](https://rossaprimavera.ru/news/4f03df14)

[**https://nsp.ru/28632-dolshhikov-vedut-v-kabinet**](https://nsp.ru/28632-dolshhikov-vedut-v-kabinet)

РБК (rt.rbc.ru), Казань, 24 мая 2021

Думы о недвижимости: что спасет рынок РТ от роста цен и падения спроса

Автор: Сотник Оксана

Возможная отмена льготной ипотеки и рост ключевой ставки стали катализаторами повышенного спроса на недвижимость. Застройщики и игроки банковского сектора оценили риски подорожания квартир и доступность ипотеки

Тотальный эскроу

На сегодняшний день большая часть домов в республике строится в рамках проектного финансирования. Как рассказал замминистра строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана Ильшат Гимаев, в августе 2020 года общая площадь многоквартирных домов, строящихся с помощью эскроу-счетов, превысила площадь объектов, возводимых по старым правилам, когда застройщики привлекают деньги дольщиков напрямую.

"На сегодня в Татарстане общая площадь возводимого жилья составляет 2,9 млн кв. метров. При этом только 26% возводится по старым правилам. Доминирующую роль на рынке играет проектное финансирование. Республика в этом плане находится в общей тенденции с РФ, и даже превышает средние показатели по стране. По нашим прогнозам, работа по всем объектам, строящимся по старым правилам, будет завершена в ближайшие пару лет", - сказал Гимаев на прошедшем в Казани круглом столе, посвященном тенденциям на рынке строящегося жилья. В целом по России, отметил замминистра, на завершение таких объектов отводится пять лет.

Тенденцию к полному переходу отрасли на проектное финансирование подтвердил и управляющий банком "Открытие" в РТ Дамир Габдулхаков. По его словам, финансирование застройщиков является одним из приоритетных направлений работы банка. "По количеству финансируемых домов "Открытие" занимает одну из лидирующих позиций в РТ. Сегодня мы финансируем строительство 41 дома, общей площадью - 479 тыс. кв. метров. За все время работы у нас появилось более 2 тыс. эскроу-счетов, 644 из которых мы уже открыли. Порядка 2 млрд рублей перечислили застройщикам, завершившим строительство. В настоящий момент на счетах эскроу находится около 5 млрд рублей. Количество нераскрытых счетов - 1433", - сказал Габдулхаков.

Как сообщала пресс-служба Росреестра Татарстана, за первые 2 месяца 2021 года было зарегистрировано 1,99 тыс. договоров долевого участия в строительстве. Количество договоров с использованием эскроу-счетов в этом году возросло 3,5 раза - с 608 до 2,1 тысяч. Одним из драйверов для развития сферы долевого участия могли стать ипотечные продукты, в том числе государственная программа льготной ипотеки под 6,5% годовых, а также переход к обязательному использованию счетов эскроу.

Дамир Габдулхаков считает, что введение новых правил в финансовую составляющую строительства домов положительно сказалось на рынке. "Изначально переход на проектное финансирование, как любое нововведение, был воспринят застройщиками с осторожностью. Требования банков выглядели непривычно. Но по прошествии полутора лет работы мы видим, что недовольных нет. Принятие закона позволило практически полностью исключить возникновения обманутых дольщиков. Главная цель была достигнута", - сказал он.

По данным на 1 марта 2021 года, в Казани из 30 многоквартирных домов для обманутых дольщиков достроили 23 объекта на 4740 квартир. Недостроенными остаются дома, которые начинали строить ГК "ФОН" и "Фирма "Свей". На завершение строительства домов направят порядка 9 млрд рублей, из них 6 млрд рублей - из федерального бюджета, 3 млрд - из бюджета республики.

Кроме того, новая система строительства, по словам спикера, гарантировала застройщикам стабильное финансирование. "Компании могут выстраивать график работы в оптимальные с точки зрения технологии сроки. Тогда как раньше они были привязаны к наличию собственных средств или темпам продаж. Теперь же и сами продажи можно организовать наиболее удобным и выгодным образом. Нет необходимости распродавать все на уроне котлована, можно дождаться окончания строительства", - сказал Габдулхаков.

Читайте на РБК Pro

Первые триллионеры: кто дышит в спину Илону Маску и Джеффу Безосу Как Airbnb нашел новый источник дохода в мире без туризма Почему стало не модно быть руководителем Увольнением не отделаетесь: за что финансовому директору грозит тюрьма

Он подчеркнул, что самые большие опасения застройщиков были связаны с увеличением стоимости строительства. "Сегодня у нас уже много реализованных проектов. Их опыт говорит о том, что переплаты по кредиту составляют всего 1%, а средняя ставка по кредиту - 2%. Это настолько незначительные цифры на фоне того же подорожания металлоконструкций, рабочей силы или изменения стоимости жилья. Негативного эффекта от перехода на систему проектного финансирования не было", - сказал спикер.

Парадокс цен

При этом участники круглого стола сошлись во мнении, что цены на казанском рынке недвижимости серьезно выросли. Вместе с тем, по словам Ильшата Гимаева, возможная отмена льготной ипотеки после 1 июля 2021 года и рост ключевой ставки стали катализатором ажиотажного спроса на квартиры. Население активно покупает недвижимость, ожидая еще большего роста цен и поднятия ставок по ипотеке.

"Хотя уже сейчас есть недвижимость, где стоимость квадратного метра превышает и 100 тыс. рублей. Это ненормально. Это очень высокая цена для наших граждан. На сегодня большинство сделок проходит через банковские структуры. Собственных денег у населения осталось мало. Пандемия сыграла свою негативную роль. Будет ли дальше расти верхняя планка цен - регулируется рынок", - сказал Гимаев.

Однако представители банковского сектора и застройщики не ждут резкого падения спроса и роста цен. Заместитель генерального директора по финансам компании "Унистрой" Руслан Капанов считает, что после отмены льготной ипотеки возможно небольшое падение спроса. "Но помимо правительственной льготной ипотеки, которую мы еще и субсидируем для наших клиентов, у нас есть не менее привлекательные инструменты, которые помогут сохранить темпы продаж. Это рассрочка, сервис обмен квартир Trade in, бонусы для иногородних клиентов, при одновременной покупке квартиры и парковочного места и другие", - сказал Капанов.

Начальник отдела ипотечного кредитования банка "Открытие" в РТ Артур Ибятов в свою очередь подчеркнул, что после изменения ключевой ставки банки незначительно отреагировали в части ипотеки. "Ставки поднялись от 0,2 до 0,4%. Поэтому спада продаж не произошло. Ставка остается на том же уровне, госпрограмма действует, продажи идут. Есть ряд инструментов, способствующих удержанию процентных ставок", - сказал Ибятов.

В апреле 2021 года Центробанк России поднял ключевую ставку сразу на 50 п.п., до 5%. На протяжении 2020 года она не поднималась выше этого уровня. Рекорда за последние годы ставка достигала в конце 2014 года, когда составила 17%. Также в апреле ЦБ объявил, что планирует завершать регуляторные послабления, действовавшие для банков. Темпы потребительского кредитования в марте выросли и составили 1,9% (то есть вернулись к докризисному уровню), а потери банков от признания потерь по кредитам, реструктурированным в пандемию, будут меньше, чем ожидалось, и не превысят 70-90 млрд руб., оценил ЦБ.

Однако рассчитывать на снижение цен на недвижимость, по мнению управляющего директора отдела отраслевой экспертизы Аналитического управления - Открытие Research Константина Енина, не стоит. По его словам, сильно возросшая стоимость строительных материалов, а также методика продаж застройщиков не позволят ценам серьезно упасть. "Исходя из того, что льготная ипотека закончится, а ставки увеличатся, цены на жилье должны значительно просесть. Но застройщикам будет выгодно удерживать высокие цены, жертвуя объемами продаж. При этом отмечу, что существует много продуктов, которые позволяют дать клиенту скидку. Это окажется скрыто для статистики. Но будет более гибкая работа маркетологов застройщиков. Тем не менее, цены будут оставаться на высоком уровне", - сказал Енин.

Он указал на опасность серьезной зависимости рынка от льготной ипотеки. "В какой-то момент государство перестанет закрывать глаза на рост цен и потребует от застройщиков обратную связь. Это может вылиться в снижение маржинальности, усиление контроля над самим строительством, над финансовыми потоками. В конце концов, и для покупателей станет хуже. Мы вернемся к типовой застройке с минимальной стоимостью строительных работ. Поэтому нужно сохранять баланс бизнеса и государства", - сказал Енин.

По его мнению, государству необходимо своевременно завершать программы, чтобы не росла зависимости застройщиков, а спрос не зависел напрямую от господдержки. "От застройщиков же требуется расширение линейки, диверсификация предложения. Можно добавлять новые линейки: тот же ИЖС, малоэтажное строительство. Выходить в поле коммерческой недвижимости", - сказал Енин.

Развитие в комплексе

Доступность жилья можно обеспечить за счет развития новых территорий, считает замминистра строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана Ильшат Гимаев. "Задача создавать новые проекты, чтобы появился спрос превышающий предложение. Тогда цены на рынке будут сбалансированы", - сказал Гимаев.

Сейчас, по его словам, количество строящегося жилья в Казани удовлетворяет спросу. "Но мы понимаем, что в перспективе может возникнуть необходимость в наращивании объемов. Для этого нужно комплексное развитие территорий, чтобы мы могли создавать заделы на пятилетки вперед", - сказал Гимаев.

В апреле в Казани утвердили проект планировки территорий, находящихся в границах улиц Родины, Даурская, Гвардейская и Аделя Кутуя. Планируется построить 936,1 тыс. квадратных метров жилья. На территории планируется размещение 11 многоэтажных жилых комплексов. Предусмотрены участки под отели, а также строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, обеспечивающими комфортную для проживания городскую среду.

В резерв отправили земли для школ, детских садов, поликлиники. 10 марта на выездном заседании комитета Госсовета по жилищной политике и инфраструктурному развитию главный архитектор Казани Ильсияр Тухватуллина сообщила, что данный район был выбран для комплексного развития в рамках нового закона, принятого Госдумой РФ в конце 2020 года. Всего в список попали 60 нежилых территорий в столице РТ.

По словам управляющего директора отдела отраслевой экспертизы Аналитического управления - Открытие Research Константина Енина, закон о КРТ дает возможность строить и коммерческую, и социальную недвижимость. "Сложно сказать, как КРТ изменит ландшафт. Каждый регион уникален. Но очевидно, что застройщикам придется бороться за покупателя, конкуренция станет сильнее. Придется выходить на новые рынки: как региональные, так и рынки в свежих сегментах. Требуется и усиление коллаборации всех участников рынка. Это не только застройщик и банки. Это и архитекторы, и маркетологи, и государство", - сказал Енин.

На 1 мая в Татарстане план по строительству жилья выполнен на 38,3%. Построены 59 многоквартирных жилых домов - это 24% от плана. Еще 46 домов находятся в высокой степени готовности (более 70%), 37 - в средней степени (от 30 до 70%), 22 дома готовы менее чем на треть.

[**https://rt.rbc.ru/tatarstan/24/05/2021/60ab74659a794775461fca87**](https://rt.rbc.ru/tatarstan/24/05/2021/60ab74659a794775461fca87)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 24 мая 2021, Думы о недвижимости: что спасет рынок РТ от роста цен и падения спроса**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=99E6C280-6F6F-5C47-8ED9-43B13D363621)

ПРАЙМ, Москва, 24 мая 2021

В России по эскроу уже построено почти девять миллионов "квадратов" жилья

МОСКВА, 24 мая - ПРАЙМ. 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://1prime.ru/development/20210524/833736493.html**](https://1prime.ru/development/20210524/833736493.html)

**Похожие сообщения:**

[**News2world.net, Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн квадратов жилья**](https://news2world.net/novosti-moskvy/v-rossii-po-eskrou-uzhe-postroeno-pochti-9-mln-kvadratov-zhilya.html)

[**Inline.ru, Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти девять миллионов "квадратов" жилья**](http://www.inline.ru/economi.asp?NewsID=616266)

[**Rosinvest.com, Москва, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://rosinvest.com/novosti/1442175)

[**Москва-ТуТ (moskva-tyt.ru), Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**](https://www.moskva-tyt.ru/news/20210524-v-rossii-po-eskrou-uzhe-postroyeno-19.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 24 мая 2021, В России по эскроу уже возвещено почитай 9 млн "квадратов" жилья - Недвижимость, 24.05.2021**](https://hornews.ru/2021/05/24/v-rossii-po-eskrou-uzhe-postroeno-pochti-9-mln-kvadratov-zhilya-nedvizhimost-24052021.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 24 мая 2021, В России по эскроу уже возвещено почитай 9 млн "квадратов" жилья - Недвижимость, 24.05.2021**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/70223876/)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-167477.html)

[**РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**](https://realty.ria.ru/20210524/escrow-1733596889.html)

[**MosDay.ru, Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**](http://mosday.ru/news/item.php?3091811)

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**

**РИА Новости # Эксклюзивы, Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**

[**НИА Кавказ (nia-kavkaz.ru), Ессентуки, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://nia-kavkaz.ru/news/economy/34023)

[**Gorodskoyportal.ru/murmansk, Мурманск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://gorodskoyportal.ru/murmansk/news/news/70228527/)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=144636299)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_05_612042.html)

[**НИА Красноярск (24rus.ru), Красноярск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](https://24rus.ru/news/economy/185772.html)

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11452345**](https://tass.ru/nedvizhimost/11452345)

[**Finanz.ru, Москва, 24 мая 2021, Почти 200 тыс. квартир построено по схеме с эскроу в многоэтажках России - ДОМ.РФ**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/pochti-200-tys-kvartir-postroeno-po-skheme-s-eskrou-v-mnogoetazhkakh-rossii-dom-rf-1030457849)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 24 мая 2021, Почти 200 тыс. квартир построено по схеме с эскроу в многоэтажках России - ДОМ.РФ**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 24 мая 2021, Почти 200 тыс. квартир построено по схеме с эскроу в многоэтажках России - ДОМ.РФ**

**ТАСС # Единая лента, Москва, 24 мая 2021, Почти 200 тыс. квартир построено по схеме с эскроу в многоэтажках России - ДОМ.РФ**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 24 мая 2021, Почти 200 тыс. квартир построено по схеме с эскроу в многоэтажках России - ДОМ.РФ**

[**http://www.n-s-k.net/fix/news/12049**](http://www.n-s-k.net/fix/news/12049)

[**https://pr-flat.ru/news/v-rf-postroili-180-tysyach-kvartir-po-skheme-eskrou/**](https://pr-flat.ru/news/v-rf-postroili-180-tysyach-kvartir-po-skheme-eskrou/)

[**https://rendv.ru/news/news-real-estate/17138/**](https://rendv.ru/news/news-real-estate/17138/)

[**https://realnoevremya.ru/news/213581-po-sheme-s-eskrou-schetami-postroili-doma-uzhe-na-180-tysyach-kvartir**](https://realnoevremya.ru/news/213581-po-sheme-s-eskrou-schetami-postroili-doma-uzhe-na-180-tysyach-kvartir)

[**http://www.19rus.ru/more.php?UID=102771**](http://www.19rus.ru/more.php?UID=102771)

[**News.propertypiter.ru, Санкт-Петербург, 24 мая 2021, Около 180 тыс. квартир построили в России по новой схеме финансирования**](http://news.propertypiter.ru/okolo-180-tys-kvartir-postroili-v-rossii-po-novoj-sheme-finansirovaniya/)

[**БезФормата Чита (chita.bezformata.com), Чита, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](https://chita.bezformata.com/listnews/postroili-s-eskrou-okolo-180/94070356/)

[**НИА Севастополь (nia-sevastopol.ru), Симферополь, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://nia-sevastopol.ru/news/economy/11589.html)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 24 мая 2021, В стране построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](https://www.tatre.ru/articles_id22161)

[**БезФормата Калининград (kaliningrad.bezformata.com), Калининград, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](https://kaliningrad.bezformata.com/listnews/postroili-s-eskrou-okolo-180/94068794/)

[**Gorodskoyportal.ru/kaliningrad, Калининград, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://gorodskoyportal.ru/kaliningrad/news/biz/70228235/)

[**НИА-Ростов (nia-rostov.ru), Ростов-на-Дону, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://nia-rostov.ru/news/economy/5291.html)

[**https://nation-news.ru/628628-kolichestvo-novostroek-s-eskrou-rastet-v-rossii**](https://nation-news.ru/628628-kolichestvo-novostroek-s-eskrou-rastet-v-rossii)

[**http://39rus.org/news/economy/43938**](http://39rus.org/news/economy/43938)

[**НИА Забайкалье (75rus.org), Чита, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://www.75rus.org/more/16674/)

[**НИА Томск (niatomsk.ru), Томск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://www.niatomsk.ru/more.php?UID=85011)

[**НИА Железногорск (zato26.org), Красноярск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://zato26.org/news/10580)

[**НИА Волга (76rus.org), Ярославль, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://76rus.org//index.php?UID=21485)

[**НИА Крым (nia-krym.ru), Симферополь, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://nia-krym.ru/news/economy/11073.html)

[**НИА Владивосток (25rus.org), Владивосток, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://25rus.org/news/economy/10681.html)

[**НИА Новосибирск (54rus.org), Новосибирск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://www.54rus.org/more/48505)

[**НИА Санкт-Петербург (nia-spb.ru), Санкт-Петербург, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://nia-spb.ru/news/economy/13256.html)

[**НИА Байкал (38rus.com), Иркутск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://www.38rus.com/more/80327)

[**НИА-Алтай (nia-altay24.ru), Горно-Алтайск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://nia-altay24.ru/news/economy/5979.html)

[**НИА Ставропольский край (stavropol.nia-kavkaz.ru), Ставрополь, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://stavropol.nia-kavkaz.ru/news/economy/7827)

[**НИА-Алания (alaniya.nia-kavkaz.ru), Владикавказ, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://alaniya.nia-kavkaz.ru/news/economy/6274.html)

[**НИА Кубань (23rus.org), Краснодар, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://23rus.org//index.php?UID=34502)

[**НИА Мурманск (51rus.org), Мурманск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://51rus.org/news/economy/27124)

[**Gorodskoyportal.ru/krasnoyarsk, Красноярск, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://gorodskoyportal.ru/krasnoyarsk/news/biz/70228721/)

[**НИА Федерация (nia-rf.ru), Москва, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках**](http://www.nia-rf.ru/news/economy/70714)[**https://domostroyrf.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/poltory-tysyachi-mnogokvartirnyh-domov-postroili-v-rossii-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou**](https://domostroyrf.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/poltory-tysyachi-mnogokvartirnyh-domov-postroili-v-rossii-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou)

[**https://www.novostroy.ru/news/market/ekspert-rasskazal-chto-spaslo-ot-krizisnoy-zamorozki-pochti-60-stroek/**](https://www.novostroy.ru/news/market/ekspert-rasskazal-chto-spaslo-ot-krizisnoy-zamorozki-pochti-60-stroek/)

[**https://journal.n1.ru/articles/glava-dom-rf-rasskazal-skolko-kvartir-v-rossii-postroili-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/**](https://journal.n1.ru/articles/glava-dom-rf-rasskazal-skolko-kvartir-v-rossii-postroili-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**http://finansenew.ru/estate/pochti-200-tys-kvartir-postroeno-po-sheme-s-eskroy-v-mnogoetajkah-rossii**](http://finansenew.ru/estate/pochti-200-tys-kvartir-postroeno-po-sheme-s-eskroy-v-mnogoetajkah-rossii)

[**https://tatarstan24.tv/news/novosti-tatarstana/eksperty-v-tatarstane-po-skheme-eskrou-bylo-postroeno-86-tys-kvartir-v-68-domakh**](https://tatarstan24.tv/news/novosti-tatarstana/eksperty-v-tatarstane-po-skheme-eskrou-bylo-postroeno-86-tys-kvartir-v-68-domakh)

[**https://erzrf.ru/news/moskovskaya-oblast-vozglavlyayet-top-10-regionov-lidiruyushchikh-po-obyemu-zhilya-postroyennogo-po-skheme-eskrou**](https://erzrf.ru/news/moskovskaya-oblast-vozglavlyayet-top-10-regionov-lidiruyushchikh-po-obyemu-zhilya-postroyennogo-po-skheme-eskrou)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти девять миллионов "квадратов" жилья**](http://finansenew.ru/news/v-rossii-po-eskrou-uzhe-postroeno-pochti-devyat-millionov-kvadratov-zhilya)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья , сообщает RUcountry**](http://rucountry.ru/news/v_rossii_po_eskrou_uge_postroeno_pochti_9_mln_kvadratov_gilya_180150.html)

[**https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/novosti/nazvany-regiony-lidery-po-vvodu-domov-cherez-mehanizm-eskrou**](https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/novosti/nazvany-regiony-lidery-po-vvodu-domov-cherez-mehanizm-eskrou)

[**https://inforeactor.ru/373448-mutko-ocenil-obem-zhilya-s-eskrou-v-rossii**](https://inforeactor.ru/373448-mutko-ocenil-obem-zhilya-s-eskrou-v-rossii)

[**Viralife.ru, Москва, 24 мая 2021, Мутко оценил объем жилья с эскроу в России**](https://viralife.ru/mutko-otsenil-obem-zhilya-s-eskrou-v-rossii/)

[**https://www.business-gazeta.ru/news/510455**](https://www.business-gazeta.ru/news/510455)

[**Russian.city, Москва, 24 мая 2021, Татарстан обогнал Москву по числу домов, построенных по эскроу-счетам**](https://russian.city/kazan/285679415/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 24 мая 2021, Татарстан обогнал Москву по числу домов, построенных по эскроу-счетам**](https://news-life.pro/msk-obl/285679415/)

[**Moscow.media, Москва, 24 мая 2021, Татарстан обогнал Москву по числу домов, построенных по эскроу-счетам**](https://moscow.media/moscow/285679415/)

[**https://www.ttfinance.ru/news.php?id=49544**](https://www.ttfinance.ru/news.php?id=49544)

[**Краснодарик (krasnodarik.ru), Краснодар, 25 мая 2021, Кубань вошла в ТОП-3 регионов РФ по количеству домов, строящихся по схеме эскроу**](https://krasnodarik.ru/novosti/kuban-voshla-v-top-3-regionov-rf-po-kolichestvu-domov-stroyaschihsya-po-sheme-eskrou/)

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 25 мая 2021, Кубань вошла в ТОП-3 регионов РФ по количеству домов, строящихся по схеме эскроу**](http://holme.ru/news/60acc3fedb992f55f8734015/)

[**БезФормата Краснодар (krasnodar.bezformata.com), Краснодар, 25 мая 2021, Кубань вошла в ТОП-3 регионов РФ по количеству домов, строящихся по схеме эскроу**](https://krasnodar.bezformata.com/listnews/domov-stroyashihsya-po-sheme-eskrou/94105678/)

[**KrasnodarMedia.su, Краснодар, 25 мая 2021, Кубань вошла в ТОП-3 регионов РФ по количеству домов, строящихся по схеме эскроу**](https://krasnodarmedia.su/news/1104955/)

[**https://bankinform.ru/news/113032**](https://bankinform.ru/news/113032)

[**https://www.dg-yug.ru/news/117654.html**](https://www.dg-yug.ru/news/117654.html)

[**http://www.realto.ru/journal/articles/eskrou-nabiraet-oboroty-lidiruet-moskovskaya-oblast/**](http://www.realto.ru/journal/articles/eskrou-nabiraet-oboroty-lidiruet-moskovskaya-oblast/)

[**https://finance.rambler.ru/realty/46477156-ni-odin-dom-so-schetami-eskrou-poka-ne-stal-problemnym/**](https://finance.rambler.ru/realty/46477156-ni-odin-dom-so-schetami-eskrou-poka-ne-stal-problemnym/)

[**Business.ru, Москва, 24 мая 2021, По системе эскроу построили почти 9 млн квадратов жилья**](https://www.business.ru/news/24650-po-sisteme-eskrou-postroili-pochti-9-mln-kvadratov-jilya)

[**Istroyka.com, Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**](http://istroyka.com/36343-V-Rossii-po-eskrou-uzhe-postroeno-pochti-9-mln-kvadratov-zhil-ya.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 24 мая 2021, В России по эскроу уже построено почти 9 млн "квадратов" жилья**](http://ancb.ru/news/read/11288)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 24 мая 2021, В России построили с эскроу около 180 тысяч квартир в многоэтажках.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=BB0DD9E2-A2F6-644A-A8D8-ECBE00C096DE)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 24 мая 2021, Больше всего домов по эскроу построили в Московской области и Татарстане**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/bolshe-vsego-domov-po-eskrou-postroili-v-moskovskoy-oblasti-i-tatarstane/)

[**https://rg.ru/2021/05/24/reg-cfo/ni-odin-dom-so-schetami-eskrou-poka-ne-stal-problemnym.html**](https://rg.ru/2021/05/24/reg-cfo/ni-odin-dom-so-schetami-eskrou-poka-ne-stal-problemnym.html)

[**https://www.urbanus.ru/news/2021-05-24/v-rossii-postroili-9-mln-kvadratov-s-eskrou-schetami**](https://www.urbanus.ru/news/2021-05-24/v-rossii-postroili-9-mln-kvadratov-s-eskrou-schetami)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 24 мая 2021

Ипотека на коттеджи: как власть, банки и бизнес будут развивать ИЖС

Российский рынок жилой недвижимости - одна из самых динамично развивающихся отраслей экономики. Прошлый год стал для отрасли удачным: ввод жилья превысил базу 2019 года, спрос поддержала программа льготной ипотеки. Сегодня трансформация российского рынка жилой недвижимости продолжается. Для реализации стратегических целей, главная из которых - достичь к 2030 году ввода жилой недвижимости в 120 млн кв. м в год, нужны кардинальные изменения. Этой теме была посвящена ежегодная конференция "СберПро" для девелоперов "Время изменений: disrupt'ы отрасли. Открытый диалог участников". В центре внимания строительной отрасли в этом году - развитие ИЖС, инфраструктуры, влияние льготной ипотеки на рынок и финансирование жилищного строительства.

Триггером обсуждения стало послание президента России к Федеральному собранию, в котором было обозначено новое направление развития рынка жилья - индивидуальное жилое строительство (ИЖС). Его массовое развитие становится возможным с использованием тех механизмов, которые прошли обкатку в индустриальном многоквартирном домостроении.

Развитие ИЖС идет в рамках утвержденной дорожной карты по стимулированию частного домостроения.

Как отметили участники конференции, 40-45% вводимого жилья строится гражданами самостоятельно, и эту ситуацию нужно изменить.

Модератор первой сессии, вице-президент - директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сбербанка Сергей Бессонов акцентировал внимание на том, что для достижения показателей национальной цели к 2030 году не менее 50 млн кв. м должно приходиться на ИЖС. Причем результаты 2019-2020 годов показывают, что по линии ИЖС вводится около 38 млн кв. м в год. Но, добавил Сергей Бессонов, часть из этого - так называемая дачная амнистия.

По мнению заместителя председателя правления Сбербанка Анатолия Попова, чтобы изменить ситуацию, механизмы 214-ФЗ должны быть распространены на индивидуальное жилищное строительство. Также для объектов ИЖС нужно подведение необходимой инфраструктуры: дорожной, энергетической, социально-инженерной. И для этого также необходимо разработать поддерживаемые механизмы. Следующим шагом для развития ИЖС может стать субсидирование ставки по ипотеке для продвижения в регионах. По словам Анатолия Попова, "Сбер" активно работает над развитием данного направления, предлагая переходить от парадигмы стихийного строительства отдельных домов к строительству поселков профессиональными девелоперами. Эти поселки должны обладать транспортной доступностью и единым архитектурным решением, включать все инженерные коммуникации и необходимую социальную инфраструктуру, иметь управляющую компанию для обслуживания поселка.

Замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин отметил, что проблемой для получения кредита под ИЖС является отсутствие предмета залога на этапе стройки, из-за чего банк не может выдать ипотечный кредит. По словам замминистра, до конца года будет принят закон, который устранит эту проблему и позволит распространить эскроу-счета на ИЖС. Это сделает для банков более привлекательным финансирование девелоперов, занимающихся ИЖС, а также даст возможность выдавать на покупку в таких поселках ипотеку на условиях, сравнимых с ипотекой на жилье в многоквартирных домах.

"Мы сделаем регулирование в части предмета залога, мы сделаем регулирование в части стандартов освоения территорий и мы сделаем регулирование в части эксплуатации и содержания будущих таких поселков. Это позволит выдавать в том числе льготную ипотеку по всем программам под ИЖС на этапе стройки, что позволит банкам сформировать понятный прозрачный ликвидный залог. В результате это позволит увеличить в стране объем строительства индивидуальных жилых домов", - отметил Никита Стасишин.

Также замминистра напомнил, что совместно с единым институтом развития "Дом.РФ" и производственными компаниями, которые занимаются индустриальным строительством, запущен конкурс, в рамках которого будут созданы типовые проекты индивидуальных жилых домов из разных материалов и по разным технологиям, с прохождением госэкспертизы, с четким пониманием стоимости и сроков строительства. Цель конкурса - создать библиотеку проектов, понятных банкам для выдачи ипотечного кредита. Если речь идет о централизованной застройке, то компания-застройщик, взяв за основу типовые проекты, получает проектное финансирование, а человек - готовый дом в течение года. Для таких площадок, по словам Никиты Стасишина, должен быть обеспечен опережающий темп подведения сетей, дорог, строиться социальная инфраструктура. Никита Стасишин отметил, что с регионами сейчас отрабатываются конкретные площадки и "инфраструктурное меню".

Один из лидеров по вводу ИЖС - Липецкая область.

Как напомнил Сергей Бессонов, в Липецкой области более 85% ввода - индивидуальное жилье, и традиционно это площадка, где пилотируются и развиваются новые технологии. Пилотная сделка, реализованная Сбербанком, была заключена в Липецкой области - Сбербанк предоставил застройщику "Ремстройсервис Романово" финансирование в размере 500 млн руб. сроком на три года для строительства ЖК Romanovo City, и этот проект уже реализуется с подходами, аналогичными 214-ФЗ, и с использованием счетов эскроу.

Однако, считает губернатор Липецкой области Игорь Артамонов, это хороший, но единичный пример, "все же остальное - а это более миллиона квадратных метров - частники". "Мы забыли про неорганизованных строителей, которых не прокредитовать, как не прокредитовать бригады строителей, работающих неофициально. Для нас это является самой главной проблемой, и нам, возможно, нужно делать с федеральной властью пилот для таких строек", - сказал Игорь Артамонов. По словам губернатора, организованный поселок с подведенной инфраструктурой - это хорошая форма, но нечасто используемая. "Такими поселками можно охватить 15-20% потенциального рынка, и хотелось бы подумать, как включить в регулируемый пласт именно частников", - отметил губернатор.

Возвращаясь к организованному строительству, Игорь Артамонов обратился к Никите Стасишину с еще одним нерешенным вопросом: механизм выдачи низкомаржинальных кредитов рассчитывается в соответствии с уровнем доходов населения. Липецкая область не попадает в эту программу. Игорь Артамонов считает разумным признать ИЖС низкомаржинальным вне зависимости от региона и таким образом стимулировать компании, которые думают заходить на участки, а также просить у Минстроя подведение инфраструктуры.

Не до конца проработан и вопрос выдачи ипотечных кредитов. Генеральный директор компании "Корнер" Артем Корнилов напомнил, что 90% клиентов компании покупают дома либо с помощью программы рассрочки, которую компания сделала самостоятельно, либо с помощью ипотечной программы, которую предлагает банк-партнер, создавший программу, позволяющую закрыть риски банка за счет других инструментов и выдавать ипотеку под 7,5%.

"Дом.РФ" совместно с Минстроем России и Минцифрой ведет работу по цифровизации ИЖС. Планируется, что результатом станет разработка суперсервиса, который позволит клиентам в онлайн-режиме выбирать типовые проекты домов с готовой документацией, строительную компанию для реализации проекта и банк для получения ипотеки.

"Важно, чтобы услуги, которые граждане получают в части выбора проектов, в части разрешительных документов можно было получить онлайн. Участники рынка тоже должны иметь возможность работать в рамках цифровых сервисов", - считает заместитель генерального директора "Дом.РФ" Артем Федорко.

Управляющий партнер KASKAD Family Борис Цыркин отметил, что требования людей к жилью за последние десятилетия сильно изменились. По его словам, сейчас важно создание инфраструктурных центров, качественного образа жизни, включая инженерную и социальную инфраструктуру, для того чтобы продукт был ликвидным и востребованным покупателем.

Главным сдерживающим фактором развития ИЖС Борис Цыркин назвал постоянно меняющиеся нормативные требования. По его словам, для развития отрасли необходимы единые стандарты и доступные ипотечные продукты. Эксперт подчеркнул, что последние 20 лет рынок ИЖС находился в кризисе, и для кардинального изменения ситуации в отрасли необходимо разработать стандарты ИЖС, распространить элементы 214-ФЗ на ИЖС, убрать дискриминационный характер предоставления услуг и уравнять условия по ипотечным кредитам к квартирному сектору.

Относительно многоквартирного домостроения на конференции было отмечено, что важными механизмами поддержки отрасли являются финансирование застройщиков и ипотечное кредитование. Лидирующую позицию здесь занимает Сбербанк.

Анатолий Попов подчеркнул, что за прошедшие два года кредитный портфель "Сбера" в жилой недвижимости ежегодно удваивался и преодолел рубеж в 1 трлн руб. В банк поступило на 20% проектов больше, чем за сопоставимый период прошлого года, и на 40% проектов больше было одобрено. При этом на проекты с применением счетов эскроу приходится около 80% кредитного портфеля девелоперов жилья - это говорит о том, что переход на новую модель финансирования, начатый в 2018 году, прошел успешно. На четверть увеличилась скорость строительства: застройщики, имея устойчивую финансовую помощь от банка, своевременно вводят квадратные метры, дисциплинированно проходят все этапы строительства, что привело еще к одному достижению - отсутствию в кредитном портфеле Сбербанка проблемных проектов, а значит, вопрос с обманутыми дольщиками в целом решен, проекты становятся более эффективными - и это делает отрасль жилищного строительства еще более привлекательной.

Положительно сказалась на работе отрасли и поддержка низкомаржинальных проектов, которые были запущены в 49 субъектах. "Сбер" уже заключил сделку по финансированию первого проекта в городе Энгельсе на 400 млн руб. "Мы считаем, что это очень правильная и своевременная мера, такие меры надо поддерживать и расширять. Не везде квадратные метры дают такую рентабельность застройщику, как в крупных городах. Очевидно, надо поддержать застройщиков в средних и небольших городах. И предложенный механизм очень эффективен", - считает Анатолий Попов. Реализация мер господдержки по субсидированию низкомаржинальных проектов является приоритетом Сбербанка, отметил Анатолий Попов. Сейчас на "Сбер" выделена почти половина всего лимита на субсидии - это более 3 млрд руб. Банк рассматривает около 80 проектов, и ожидается, что не менее половины из них попадут в программу.

Сбербанк активно работает над возможностью онлайн-кредитования застройщиков, включая и вопрос принятия решения. Кроме того, банк готов предложить застройщикам не только помощь в финансировании, но и помощь в правильной организации процессов продаж.

Зампред правления Сбербанка Кирилл Царев также напомнил, что 2020 год был рекордным для рынка ипотеки, на что повлияли несколько факторов. К августу средняя ставка составила исторический минимум - 7,28%. В Сбербанке было выдано за прошлый год 914 тыс. кредитов на 2,1 трлн руб. То есть на 62% больше, чем в 2019 году.

Важным disrupt'ом стала господдержка - субсидирование процентной ставки по ипотеке, которое должно завершиться 1 июля. Вопрос, как отмена льготной ипотеки повлияет на рынок, стал одним из самых дискуссионных.

К началу года россияне заключили более 370 тыс. сделок по этой программе. "Сбер" выдал льготной ипотеки более чем на 630 млрд руб., что позитивно сказывается на запуске и реализации новых проектов.

В целом по рынку в прошлом году число сделок по покупке жилья увеличилось на 25% по сравнению в 2019-м, при этом растет средняя стоимость квадратного метра, что беспокоит Центробанк. "Льготная ипотека оказала большое влияние на рынок - застройщики увеличили объемы продаж. Для банков тоже очень привлекательно - их портфели выросли больше, чем в 2019 году. При этом сам субсидированный продукт за счет передачи процентного риска на бюджет позволил банкам снижать ставки больше, чем сам процент субсидии", - рассказал замдиректора департамента обеспечения банковского надзора Банка России Руслан Булатов. Но эффект, по его словам, был краткосрочным - рост цен во второй половине года нивелировал всю доступность жилья. "По сути, мы разогрели рынок, временно поддержали отрасль. Сегодня мы как Банк России считаем, что все льготные программы должны иметь адресный характер и не такой масштабный", - отметил представитель ЦБ.

Вице-президент ГК "Гранель" Дмитрий Адушев считает обеспокоенность ЦБ понятной. Регулятор следит за соблюдением рыночных механизмов, чтобы сохранять макроэкономические показатели стабильными. Меры по субсидированию воспринимаются как нарушение принципов, принятых ЦБ. "Однако экономике нужно оправиться после пандемии, - отметил Дмитрий Адушев. - Еще слишком рано говорить о полноценной деятельности многих бизнесов. Необходима активная помощь государства, в том числе и строительной отрасли. От нее во многом зависит восстановление экономики. Поэтому продлевать программу в том или ином виде нужно, возможно, в тех регионах, где спрос еще недостаточный".

Старший вице-президент Сбербанка Джангир Джангиров отметил стрессоустойчивость кредитного портфеля и застройщиков, и дольщиков.

"И в портфеле застройщиков, и в ипотечном портфеле риски приемлемые, портфели ведут себя лучше, чем мы ожидали. Выходы в просрочку по ипотеке вообще вернулись на минимальные уровни, наблюдаемые в 2019 году", - говорит Джангиров. Сбербанк в прошлом году выдал большой объем кредитов застройщикам, сделал крупную ставку на эту отрасль. "Когда мы их выдавали, то, как и весь рынок, смотрели на показатель LLCR - какой денежный поток будет создан проектом по сравнению с тем, сколько заемщик должен вернуть банку. Результат лучше ожидаемого: цены продаж в среднем выше, чем предполагалось по нашим моделям, и скорость продаж тоже выше, - говорит Джангиров, - Что касается стрессоустойчивости портфеля, то здесь фактор возможного падения цен имеет большее значение, чем для ипотеки".

Вице-президент, директор дивизиона "ДомКлик" Николай Васев добавил, что госпрограмма поддержала спрос, но говорить, что за счет роста цен объем сделок снизился, некорректно: до пандемии Сбербанк ежедневно проводил около 2,5 тыс. сделок, сейчас - 4,5-5 тыс. сделок в день. Спрос стабильно держится на том уровне, до которого он добрался в августе прошлого года. Есть и еще один положительный момент - со снижением ставок растет продолжительность периода, в течение которого заемщик выплачивает кредит. А это более здоровая ситуация как для него, так и для экономики в целом.

Девелоперы к судьбе льготной программы относятся философски. Дмитрий Адушев объясняет, что за счет льготной ипотеки компания получила гарантированные продажи, как следствие - наполнение счетов эскроу и снижение затрат на обслуживание кредита, а значит, для банка проекты девелопера стали более надежными. "Сейчас мы наблюдаем временную стабилизацию спроса - покупатели ждут решения, продлят ли льготную ипотеку. Если продления не будет, в компании ждут всплеска продаж в течение месяца до завершения программы, потом прогнозируется провал, за которым последует стабилизация объемов продаж и коррекция по ценам".

О том, какое решение будет принято, рынок узнает в ближайшее время, а о последствиях решения можно будет узнать на следующих конференциях "СберПро".

[**https://realty.rbc.ru/news/60a788ff9a7947810e6f3766**](https://realty.rbc.ru/news/60a788ff9a7947810e6f3766)

**Похожие сообщения:**

[**Деловая Луганщина (dl.lg.ua), Луганск, 25 мая 2021, Ипотека на коттеджи: как власть, банки и бизнес будут развивать ИЖС**](http://dl.lg.ua/ipoteka-na-kottedzhi-kak-vlast-banki-i-biznes-budut-razvivat-izhs)

[**Amur28.info, Белогорск (Амурская обл.), 25 мая 2021, Ипотека на коттеджи: как власть, банки и бизнес будут развивать ИЖС**](https://amur28.info/news/russia/35948/)

Российский строительный комплекс (rossk.ru), Москва, 24 мая 2021

Каждая восьмая квартира в Москве покупается еще до начала строительства

Рост цен на жилье вынуждает значительную часть покупателей торопиться со сделками. Об этом сообщается в исследовании портала Urbanus.ru и аналитической платформы bnMAP.pro. Так, в "старомосковских" округах свыше 15% квартир и апартаментов распродаются на первом этапе реализации - еще до официального старта строительных работ.

За первый квартал 2021 г. в столичных новостройках выбыло 19,3 тыс. лотов (без учета оптовых сделок). При этом в 12,1% случаев покупатели даже не стали дожидаться начала строительства. Еще 37,6% продаж фиксируются на этапе котлована. К столь быстрому выходу на сделку мотивирует усиливающийся подъем цен на недвижимость. Если в январе средний ценник по "старой" Москве находился на уровне 253,3 тыс. рублей за квадратный метр, то в апреле он вплотную приблизился к планке в 300 тыс. рублей. Покупка на ранних стадиях позволяет уменьшить возрастающие издержки. В "старых" округах доля подобных сделок достигает 51,9% (15,1% до начала строительства плюс 36,8% на этапе котлована).

"Недвижимость в пределах МКАД стремительно дорожает. В экспозиции не осталось квартир дешевле 5 млн рублей. Для многих покупателей начальный период продаж дает единственный шанс купить жилье на более выгодных условиях. Чтобы воспользоваться этой возможностью, они готовы преодолеть психологический барьер и потратить деньги буквально на воздух. Но несмотря на внедрение системы с эскроу-счетами, которая имеет свою цену, покупка на ранних стадиях все еще дает выигрыш в цене", - комментирует руководитель премии Urban Awards Ольга Хасанова.

В ТиНАО давление цен сказывается не так сильно. С января по апрель квадратный метр в этой локации подорожал в среднем на 6,9 тыс. рублей - до 169,4 тыс. рублей. Поэтому и спрос на премьерные порции квартир гораздо ниже. Всего 4,5% лотов в Новой Москве покупаются до активации строительной площадки. Однако с момента публикации соответствующего объявления покупательский интерес сразу же обостряется. 39,5% квартир было куплено в домах, которые еще не успели вырасти из котлованов.

Самый активный период продаж по-прежнему связан со стадией монтажных и отделочных работ. Именно в это время половина покупательской аудитории (49,5%) демонстрирует готовность к совершению сделки. На заключительном этапе реализации, когда жилому комплексу выдается РВЭ, темпы реализации резко падают. Эта категория недвижимости охватывает менее 1% от валового объема продаж. В Подмосковье указанный индикатор чуть выше - 1,5%.

В целом подмосковная аудитория отличается большей консервативностью. Почти две трети покупателей в регионе (62,2%) согласны на сделку только, когда проект выйдет на этап монтажа или отделки. Этому способствует умеренный характер подорожания: с января по апрель стоимость квадратного метра прибавила порядка 8,0% (9,6 тыс. рублей).

[**http://www.rossk.ru/new-section/18/kazhdaya-vosmaya-kvartira-v-moskve-pokupaetsya-eshch/**](http://www.rossk.ru/new-section/18/kazhdaya-vosmaya-kvartira-v-moskve-pokupaetsya-eshch/)

Коммерсантъ # Воронеж (Черноземье).ru, Воронеж, 24 мая 2021

Воронежцы должны по ипотечным кредитам около 122 млрд рублей

Автор: Зоркий Владимир

За первые три месяца 2021 года в Воронежской области выдано 6409 ипотечных кредитов на сумму свыше 13,5 млрд руб., сообщили "Ъ-Черноземье" в региональном отделении Центрального банка. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество жилищных кредитов выросло на четверть, а объем - на 40%.

Как уточнили в ЦБ, в первом квартале средний ипотечный кредит в регионе составил около 2,1 млн руб., что на 11,5% больше чем годом ранее. Средневзвешенная ставка в марте текущего года снизилась до 6,9% по сравнению с 8,9% в марте 2020-го. "На жилищные кредиты, связанные с долевым строительством, приходится около трети выданной ипотеки. Их доля по сравнению с первым кварталом прошлого года увеличилась,- отметила заместитель управляющего воронежским отделением Банка России Анна Сухова. - За первый квартал в регионе открыто более 1,5 тыс. счетов эскроу, а раскрыто (средства перечислены после ввода жилья в эксплуатацию) - почти 1,3 тыс.".

При этом общий объем задолженности населения Воронежской области по ипотечным кредитам на 1 апреля 2021-го увеличился с начала года почти на 5% и составил уже около 122 млрд рублей. Но в ЦБ отмечают, что порядка 99% задолженности по ипотеке погашается своевременно.

На каких "ветхих" площадках в Воронеже запланировали возвести 44 тыс. кв.м жилья, читайте в материале "Ъ-Черноземье".

[**http://www.kommersant.ru/doc/4826025**](http://www.kommersant.ru/doc/4826025)

Эксперт, Москва, 24 мая 2021

Субурбанизация откладывается

Автор: Щукин Алексей

БОЛЬШЕ ЧЕМ ДАЧА

Почему дорожает загородное жилье

Коронакризис вызвал всплеск интереса к жизни за городом.

Но взрывной рост мировых цен на стройматериалы и отсутствие государственной политики развития субурбий не позволили перезапуститься коттеджному рынку перезапуститься

Весной прошлого года загородный рынок жилья казался одним из бенефициаров коронакризиса. Во время локдауна жизнь на природе выглядела намного привлекательнее, чем обитание в четырех стенах городской квартиры. Переход к удаленной работе и учебе вкупе с невозможностью поехать за границу вызвал колоссальный спрос на загородный образ жизни. Урбанисты предрекали век субурбий с активным строительством односемейных домов. Казалось, что для загородного строительства на многие годы наступает золотой век.

Ожидания оправдались лишь отчасти: после нескольких волн повышенного спроса ажиотаж спал. Спрос был придавлен скачком цен на коттеджи и сокращающимися доходами населения. Люди с трудом привыкают к новому уровню цен - коттеджи подорожали в среднем на 15-25%. В результате новых проектов коттеджных поселков практически не появилось. Более того, резко возросшие цены на строительные материалы, в первую очередь на древесину, не только увеличили себестоимость строительства, но и создали принципиально новую, мало прогнозируемую ситуацию.

Рекордный год на загородном рынке

Прошлый год был одним из лучших в истории загородного рынка. Пандемия вызвала как минимум три волны ажиотажного спроса. В апреле в стремлении уехать из города любой ценой были арендованы все пригодные для жизни загородные дома. Затем наступил период эмоциональных покупок. "Летом возник ажиотажный спрос, когда скупили практически все ликвидные варианты", - вспоминает ситуацию на рынке Ленинградской области гендиректор ГК "Омакульма" Виолетта Басина. "Сначала за неделю-полторы раскупили все готовые дома в поселках. Потом те, что были в состоянии white box, то есть с предчистовой отделкой. Затем стали приглядываться к домам с высокой степенью готовности. В это время не продался только откровенный неликвид", - описывает ситуацию на подмосковном рынке заместитель гендиректора компании "Kaskad Недвижимость" Ольга Магилина. Третья волна ажиотажного спроса прокатилась осенью.

Следствием ажиотажного спроса стал рост цен. В Подмосковье коттеджи подорожали на 15-25%, примерно так же подорожала малоэтажка и около других российских мегаполисов. "Цены на загородном рынке Ленинградской области выросли в среднем на 30 процентов. Существеннее всего подорожали земельные участки - на 30- 40 процентов за год", - рассказывает Виолетта Басина. В Ленинградской области за 2020 год было продано рекордное количество частных домов.

Весну этого года рынок коттеджных поселков встретил в двойственном положении: спрос по-прежнему есть, но он уже гораздо меньше, чем в прошлом году, как и количество сделок. С одной стороны, налицо дефицит предложения. В прошлом году с рынка были "вымыты" все объекты с высокой степенью готовности. С другой стороны, спрос снизился после ажиотажного 2020 года. Негативное влияние на спрос оказал и скачок цен: часть потенциальных покупателей ушла с рынка.

Для загородного рынка важно, что в 2020 году покупатели вновь на него вернулись. Это произошло после более чем десяти лет стагнации. "В 2000-2008 годах на загородном рынке была фаза роста. Все бросились строить поселки, покупать коттеджи. С 2008 года начался длительный спад, он усилился после 2014-го, когда часть россиян из-за присоединения Крыма переключились на покупку недвижимости в Испании или Болгарии. 2017-2019 годы - это дно цикла: новые поселки почти не строятся, мощности свернуты. Спрос низкий, рынок очень сжался. И вот с 2020 года мы вновь попали в фазу роста. Она, по моим ощущениям, продлится года до 2025-го", - проводит периодизацию развития подмосковного загородного рынка генеральный директор компании Landwerk Дмитрий Гордов. Пока оптимистический прогноз не очень сбывается, перезапуска загородного рынка не произошло.

Дефицит древесины в самой лесной стране мира

Самый стрессовый и парадоксальный фактор нынешнего строительного сезона - дефицит древесины и резкий рост цен на нее. По данным Ассоциации деревянного домостроения, стоимость пиломатериалов, применяемых в строительстве, за год выросла в среднем вдвое. В каких-то регионах, например на Урале, есть физический дефицит изделий из древесины. "За последний год в России резко вырос спрос на строительство деревянных домов: количество обращений выросло в три-четыре раза. Плюс прошлая зима была теплой, и это усложнило работы заготовщиков леса, - говорит управляющий партнер "Норвекс НЛК" Семен Гоглев. - Однако главная причина удорожания древесины - рекордный спрос на нее со стороны США, Европы и Китая. В сочетании со слабым рублем это приводит к тому, что все, что может быть экспортировано, продается за границу".

Индекс Random Length Framing Lumber Composite показывает, что за год цены на пиломатериалы выросли в США более чем в четыре раза и достигли 915 долларов за тысячу досочных футов, это исторический рекорд. После ввода локдауна американские лесозаготовители резко сократили производство, опасаясь падения спроса. Но произошло обратное. "Многие люди, вынужденные оставаться дома, решили сделать какой-то ремонт - от починки крыши до обновления комнат", - отмечает Крис Макайвер, вице-президент по продажам West Fraser.

Тренд переезда из мегаполисов в загородные коттеджи в сочетании с дешевой ипотекой стимулировал и новое строительство. Американцы имели средства на стройку и ремонт: они получили щедрую финансовую помощь от правительства, и при этом ряд трат - например, на путешествия, рестораны и развлечения - из-за локдауна снизился до нуля. К тому же американское правительство объявило о плане масштабных инвестиций в инфраструктуру и жилой сектор США.

Американские строители уже испытали шок от ценовых скачков на древесину, по стране прокатилась волна банкротств: компании из-за роста цен не могут выполнить взятые на себя обязательства. Европейские производители стали "гнать" дерево в США, и цены в Старом Свете тоже резко выросли. И вот в 2021 году строительная инфляция в полной мере была импортирована и в Россию.

Ряд экспертов считает, что осенью цены на древесину могут скорректироваться: в апреле американская стройка уже сократилась в годовом исчислении на 9,5% под давлением высоких цен. Осенью люди, как правило, завершают ремонт, а на севере США стройка затихает из-за плохой погоды. Но есть мнение, что дорогая древесина - это надолго. "Мы видим только начало мирового суперцикла роста цен на древесину. Высокие цены сохранятся как минимум до конца 2022 года", - считает генеральный директор Lesprom Network Алексей Богатырев.

Взрывной рост цен на древесину провоцирует существенное повышение себестоимости строительства. "С октября 2020 года цена деревянного дома уже выросла на 20-25 процентов из-за подорожания пиломатериалов. В течение двух-трех месяцев себестоимость может увеличиться еще на 40 процентов", - считает сопредседатель правления Ассоциации деревянного домостроения Юлия Юрлова. У ряда производителей цена деревянных домокомплектов уже увеличилась вдвое.

Впрочем, правительство оперативно отреагировало на ситуацию: с 1 июля вводятся пошлины в размере 10% на экспорт ряда видов грубо обработанной древесины. Но эффективность такого шага трудно предсказать. В похожей ситуации с металлом Минпромторг уже повышал экспортные пошлины на лом, но роста цен это не остановило.

Дорожает все

Себестоимость строительства растет не только из-за удорожания древесины. "Говорить только о том, что подорожало дерево, некорректно. Подорожали почти все стройматериалы. В среднем процентов на двадцать-тридцать. Инфляционный цикл начался в марте-апреле 2020 года со скачка курса доллара, на это наложился фактор пандемии. Уже к зиме все подорожало, но люди заметили это только весной, когда начался строительный сезон, - говорит Ольга Магилина. - Удорожание происходит по стандартной схеме: сначала цена растет на прямой импорт, потом на то, где есть импортные компоненты. Вслед за этим и все остальное".

Еще один рекорд роста цен принадлежит металлу: за год он вырос в цене в два раза. Причина та же, что и с деревом: резкий рост мировых цен. Удорожание металла продолжается. "На днях получил новый прайс на металлические ворота от компании, с которой мы давно работаем. Цену подняли с 68 тысяч рублей до 88", - рассказывает владелец строительной компании "Дом Лазовского" Максим Лазовский.

На росте себестоимости строительства сказывается и резкое повышение стоимости труда строительных рабочих.

Из-за пандемии образовался дефицит рабочих: значительная часть жителей Средней Азии уехала на родину и не смогла вернуться из-за въездных ограничений. Нехватка рабочих увеличила расценки на труд на 40-50 процентов. "Возросшие зарплаты подняли с диванов россиян, которые раньше не хотели трудиться на стройке, - говорит подмосковный девелопер. - Но пока это не выглядит долгосрочным выходом из ситуации: дорого и не очень качественно".

Резко возросшая себестоимость строительства создает новую ситуацию на рынке загородного строительства. Во-первых, это ограничивает спрос. Покупатели все чаще откладывают решение о строительстве. Некоторые застройщики допускают, что в итоге нынешний год окажется по продажам даже хуже 2019-го.

Во-вторых, резко возрастают риски всех участников рынка. Строители не могут прогнозировать свою себестоимость. "В этом году мы достраиваем объекты 2019 года, по некоторым у нас нулевая рентабельность. Мы просто достраиваем, чтобы выполнить обязательства перед клиентами", - говорит Максим Лазовский. Ряд подрядчиков пытаются передоговориться с заказчиками, пересчитав цену с учетом удорожания стройматериалов. Участились случаи, когда бригады, получив аванс и поняв, что не могут исполнить контракт, бросают стройки. Учитывая это, многие заказчики вообще отказываются от авансов и переходят на оплату только фактически выполненных работ.

В-третьих, ускоренное удорожание древесины может привести к переделу рынка технологий строительства. В последние годы технологии, связанные с деревом: каркасная и "клееный брус" - за счет скорости строительства довольно быстро отвоевывали рыночную долю. "Каркасники", которые в 2000-е годы заслужили плохую репутацию из-за низкого качества, себя полностью реабилитировали. Если исходные компоненты качественные, а строители имеют опыт работы, эта технология вполне рабочая. После удорожания древесины рынок может вновь качнуться в сторону строительства из газои пенобетонных, а также керамических блоков. Такое строительство дорожает всего на 10-15%.

Производители деревянных домов оказываются в двойственной ситуации. Сейчас компании с именем перегружены заказами: у некоторых мощности расписаны на год вперед. Но это были заказы, можно сказать, по старым ценам. Если рост цен на древесину продолжится, это оттолкнет часть новых покупателей. В предельном случае деревянное строительство может перейти в сегмент luxury.

Маленький дом, но с современной архитектурой

Коттеджи, как продукт загородного рынка, сильно трансформировались под влиянием последних трендов потребительского спроса. Тренд первый: площади коттеджей и земельных участков уменьшились. "Вместо участков в 20-25 соток людям достаточно восьми-десяти соток, а иногда и меньше. На смену домам площадью 300-400 квадратных метров пришли коттеджи площадью 150- 250 "квадратов", - говорит Дмитрий Гордов. - Люди хотят снизить средний чек покупки. Ну и никто уже не хочет бесконечно убирать в большом доме".

Продолжение этого тренда - появление мини-коттеджей площадью до 100 квадратных метров. В ряде подмосковных поселков таких мини-домов уже примерно половина. В новом мультиформатном поселке застройщика "Партнер Строй" в Тюмени все 110 индивидуальных домов имеют площадь менее 115 "квадратов". Небольшие дома - это своего рода аналог городской трехкомнатной квартиры: гостиная, кухня и пара спален. Лет пять назад таких коттеджей было крайне мало: считалось, что загородный дом в поселке должен быть намного больше городской квартиры. Падение доходов населения заставило принять новые правила.

Совсем непривычный пока вариант небольших коттеджей - дома из морских контейнеров. При площади всего 15 квадратных метров туда помещается гостиная-спальня и крошечные кухня и санузел. Такие дома часто продаются уже с отделкой, мебелью и определенным набором инженерных коммуникаций для полуавтономного образа жизни. Буквально за несколько лет в России появилась индустрия по производству таких мини-зданий. Ради справедливости заметим, что их редко покупают частные заказчики для установки на своем участке, гораздо чаще - владельцы глэмпингов для сдачи в аренду как гостиничные номера.

Практически всем покупателям нужны готовые для проживания дома, в крайнем случае коттеджи в состоянии "под финишную отделку". Общее настроение: люди хотят быстрее въехать и жить, не тратя месяцы и годы на доведение дома до кондиции. И еще один тренд: в моде современная архитектура с большим остеклением, плоскими крышами. Набирают популярность дома в стиле барнхаус - похожие на высокий амбар минималистичные здания с отделкой типа лофт. За пятнадцать-двадцать лет мода сильно изменилась, и поэтому большая часть коттеджей 2000-х годов неактуальны, к тому же многие были построены с массой ошибок. Таким образом, вторичный рынок загородных домов почти не конкурирует с новыми коттеджами.

Новых проектов очень мало

За последний год произошло вымывание всех готовых или почти достроенных коттеджей по адекватным ценам. Ожидалось, что дефицит предложения и хайп по поводу загородной недвижимости должны спровоцировать волну новых проектов. Этого не произошло, новые проекты поступают на рынок примерно доковидными темпами. Почему?

Коттеджный рынок весьма неэластичный, быстро нарастить предложение невозможно. "Запуск нового проекта довольно длительный процесс.

Поиск земельного участка, его покупка и оформление, получение технических условий на присоединение коммуникаций, разработка концепции. Для непрофильного инвестора это минимум два года. Опытная девелоперская компания может сократить этот срок, но меньше шести-девяти месяцев вряд ли получится, - говорит Дмитрий Гордов. - Сейчас активность на земельном рынке Подмосковья достаточно большая. Думаю, новые проекты начнут выходит на рынок в 2022 году. И только в конце следующего года предложение стабилизируется".

Ситуация осложняется тем, что на загородном рынке нет сильных игроков: рынок фрагментирован, ни на одну компанию не приходится и пяти процентов рынка. Многие застройщики ушли во время длительной стагнации этого рынка. Готовых команд со специалистами, которые могли бы быстро раскрутить масштабные проекты, просто нет. В марте появилась информация, что направление загородного строительства было создано в компании ПИК - крупнейшем российском застройщике многоэтажного жилья. Еще несколько крупных девелоперов-"многоэтажников" прорабатывают такие проекты. Однако загородный рынок совершенно не похож на рынок высотного жилья: другие строительные технологии, специалисты, регламенты. На нем крайне трудно масштабировать проекты. Большинство экспертов считает, что для ПИК работа на загородном рынке окажется слишком хлопотной и компания не станет пытаться развивать масштабную программу.

Застройщики не хотят и рисковать.

"Никто не знает, каким будет спрос. Это напоминает игру, когда все ходят вокруг стульев, а потом по сигналу садятся, но стульев на всех не хватает. Так и девелоперы: хочется поймать нынешний спрос, но входить в большие проекты страшно, - говорит директор по маркетингу СК "Красная стрела" Марина Агеева. - Мы ожидаем, что до конца года спрос на коттеджи не будет ажиотажным, но сохранится на приличном уровне, и начинаем два небольших проекта. Прогнозировать спрос сейчас крайне сложно".

Ход за государством

Итак, рынок загородного жилья не смог кардинально перезапуститься даже на хайпе, связанном с пандемией. Однако причина не только в росте цен на стройматериалы. Еще больше на ситуацию повлияло отсутствие государственной политики в этой области. Несмотря на декларации правительства, малоэтажка остается крайне либерализованным рынком, где практически нет ни четких правил игры, ни системы участия государства в создании среды жизни. В сравнении с рынком многоэтажных новостроек с льготной ипотекой под 6,5% коттеджный рынок выглядит бедным сиротой. Чтобы создать массовый рынок качественного малоэтажного жилья, государству предстоит решить несколько задач.

Первое: решить вопрос с ипотекой.

На коттеджном рынке она малодоступна. Если в проектах многоэтажек на ипотеку приходится 50-80% сделок, то в коттеджных поселках не более пяти процентов. По данным вице-президента Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Валерия Казейкина, на долю "загородки" приходится примерно один процент от общего числа выданных в стране ипотечных кредитов. Причем если на покупку готового дома шанс получить кредит еще есть, то ипотека на строящийся коттедж малореальна.

Банки неактивны в выдаче ипотеки на малоэтажку по нескольким причинам: от высоких нормативов резервирования по таким кредитам до отсутствия стандартизации коттеджей. Объекты загородной недвижимости слишком различны по качеству и местоположению, их кредитование несет для банков повышенные риски. Часть рисков можно было бы снять при введении стандартов.

Вторая проблема: отсутствие проектного финансирования девелоперских проектов, связанных с малоэтажкой. Банки, обжегшись в 2000-е на финансировании таких проектов, теперь вообще игнорируют этот сегмент недвижимости. Риски банков можно снизить за счет той же стандартизации и общего обеления рынка, где покупатель сегодня практически не защищен. Пилотный проект по отработке практики проектного финансирования малоэтажки ведет сегодня банк "Дом.РФ" в проекте "Омакульма - Аннино". В нем застройщик не имеет доступа к деньгам покупателя до постановки построенного коттеджа на кадастр, до этого момента они лежат на аккредитиве.

"Сегодня загородный рынок практически отрезан от финансирования: нет ни проектного кредитования, ни ипотеки. Банки не верят в коттеджи из-за больших рисков, говорят, что у частных домов низкая ликвидность, - говорит Дмитрий Гордов. - Но "двушка" в Мытищах стоит сейчас восемь миллионов рублей, а мы продаем дома площадью 136 метров с участком восемь соток, отделкой и коммуникациями за шесть с половиной миллионов рублей. Разница по местоположению - двадцать минут езды на автомобиле. Уверен, если бы на загородном рынке была такая же ипотека, как у многоэтажки, он легко выиграл бы конкуренцию за покупателя".

Еще одна проблема, требующая решения, - финансирование социальной и транспортной инфраструктуры. Рентабельность малоэтажных проектов сегодня не позволяет строить детские сады и школы. Только при финансовом участии государства можно создавать масштабные проекты с высоким качеством жизни. Наконец, создание недорогого массового жилья вряд ли возможно без строительства крупных комбинатов по производству домов, без индустриализации этого сектора.

Сегодня государство пытается активизировать рынок малоэтажного строительства. Минпромторг предложил субсидировать покупателям 10% от стоимости деревянного домокомплекта индустриального производства, но проект не "полетел". В прошлом году банк "Дом.РФ" попытался ввести пилотную программу льготной ипотеки на малоэтажное жилье, но только вторая ее версия смогла доказать свою адекватность рынку. Запущена программа сельской ипотеки, Минэкономразвития предлагает активировать программу субсидирования льготной ставки за счет федерального бюджета. Однако все это выглядит как разрозненные попытки дать импульс малоэтажке. Причем раскручивание ипотеки без инвестиций в инженерную, социальную и транспортную инфраструктуру с большой вероятностью приведет лишь к ускоренному росту цен. Без системных мер государственной поддержки и формирования новых правил игры массово строить качественное малоэтажное жилье не получится.

Самый стрессовый и парадоксальный фактор нынешнего строительного сезона - дефицит древесины и резкий рост цен на нее. Причины - резкий выросший спрос на деревянные дома в России и рекордный спрос на древесину со стороны США, Европы и Китая

Раскручивание ипотеки без инвестиций в инженерную, социальную и транспортную инфраструктуру приведет лишь к ускоренному росту цен. Без системных мер государственной поддержки и формирования новых правил игры массово строить качественное малоэтажное жилье не получится

**Похожие сообщения:**

[**Эксперт (expert.ru), Москва, 24 мая 2021, Субурбанизация откладывается**](https://expert.ru/expert/2021/22/suburbanizatsiya-otkladyvayetsya/)

РИА PrimaMedia (primamedia.ru), Владивосток, 24 мая 2021

Инвестировать в недвижимость во Владивостоке. Выгодно?

По данным статистики "Росстат", рост цен на квартиры в новостройках России в 2020 году был максимальным за последние 13 лет и составил 23,3%

Недвижимость во всем мире считается одним из наиболее выгодных активом для сохранения и преумножения средств. Особенно сейчас, когда инфляция растет, процент по вкладам и ставка рефинансирования падают, при этом цены на жилую недвижимость продолжают расти. Только по данным статистики "Росстат", рост цен на квартиры в новостройках России в 2020 году был максимальным за последние 13 лет и составил 23,3%. Невольно задумываешься о возможности приобретения жилой недвижимости с целью инвестирования.

Однако, есть и вопросы: Как долго будет продолжаться рост цен? Насколько выгодно инвестировать в недвижимость во Владивостоке в 2021 году? Как определить инвестиционную привлекательность объекта?

Стараясь разобраться в этих вопросах, мы обратились к экспертам, которые знают рынок недвижимости Владивостока и следят за всеми изменениями, происходящими на нем: Смышникову Владимиру Александровичу - коммерческому директору агентства недвижимости "Альянс Застройщиков" и Марченко Наталье Александровне - генеральному директору компании "АРКАДА".

- Владимир Александрович, какие ваши прогнозы роста цен на недвижимость во Владивостоке?

В.А.: Цены на недвижимость во Владивостоке растут и будут расти всегда. Последние два года - особенно наблюдается такая тенденция. Во-первых, с 1 июля 2019 года запустилась обязательная модель финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов. Эскроу счета - хороший инструмент для защиты интересов дольщиков - при затянувшейся стройке или банкротстве застройщика покупатель гарантированно получит свои деньги обратно. Однако, у застройщиков появилась новая статья расходов. То есть, если раньше застройщики возводили дома на средства дольщиков, то теперь им приходится это делать или на собственные средства, или через проектное финансирование - то есть брать кредит на строительство в банке. Обслуживание кредита и выплаты процентов банку застройщики могут компенсировать повышением стоимости продаваемых квартир. Во-вторых, весной прошлого года правительство запустило программу льготной ипотеки под 6,5% на покупку жилья от застройщика и до 2% по Дальневосточной ипотеке. Спрос на жилье вырос моментально, и это также способствовало увеличению цен на жилье в новостройках. Помимо этого, вырос курс доллара. Из-за того, что границы закрыты, поднялись цены на рабочую силу, на материалы, в том числе и на те, которые производятся внутри страны: бетон, цемент. Поэтому, да, цены на жилье растут, а недвижимость во Владивостоке по-прежнему остается хорошим инструментом для инвестиций.

- Как долго будет сохраняться эта тенденция?

В.А.: Здесь важно понимать, что объемы строительства во Владивостоке по сравнению с другими городами России очень малы. И мы говорим не только о Москве и Санкт-Петербурге, но и о Новосибирске, Екатеринбурге и других городах, в которых идет масштабная квартальная застройка.

Из чего можно сделать вывод, что во Владивостоке предложение еще долго не превысит спрос.

- А какие районы являются наиболее привлекательными для покупателей?

В.А.: С точки зрения жизни, покупателей по-прежнему привлекает центр и районы близкие к нему. Но тут нужно понимать, что исторический центр города уже застроен, преимущественно продаются квартиры в домах старого фонда. Поэтому интерес покупателей смещается на соседние районы. Например, расстояние от Чуркина до центра по мосту всего 1 км, преодолеть его можно буквально за 2 минуты на автомобиле, жизнь там спокойнее, цены на жилье - ниже, а проблем с парковкой - меньше. А вообще, с точки зрения инвестирования, каждый объект нужно рассматривать по отдельности, смотреть на разницу стоимости квартиры во время строительства и на этапе сдачи дома.

- Какие еще факторы способствуют удорожанию недвижимости?

В.А.: Как это не банально, но высокие этажи, красивые виды из окон, сторона света, а также небольшие площади. Ни для кого не секрет, что, чем меньше площадь квартиры, тем дороже стоит квадратный метр в ней.

Эту тенденцию подхватили и застройщики, которые последние года 2-3 стремятся уместить на небольшой площади максимально возможное количество квартир. Отсюда мы наблюдаем исковерканное понятие "SMART-жилья". Вообще, SMART-жилье - это умное жилье, которое строится в Москве и Питере, но во Владивостоке слово "SMART" превратили в обыкновенные малосемейки. Нацеленность на то, чтобы продавать маленькие квартиры, но много. Такое жилье как раз таки обычно и покупают, чтобы потом легко перепродать или сдавать в аренду. Минус в том, что в этих домах из 10 квартир 5 сдается, жители дома часто меняются. При этом малогабаритные квартиры не всегда снимает благонадежный контингент, и гарантии, что новыми соседями не окажутся парочка шумных студентов - нет никакой.

- Наталья Александровна, при строительстве объектов, компания "АРКАДА" обращает внимание на инвестиционную привлекательность района?

Н.А.: Скорее да, чем нет. Например, при строительстве нашего объекта ЖК "Аркада АРТ", мы не случайно выбрали район Чуркин. В 2012 году, когда мы принимали участие в строительстве Мариинского театра, уже стало ясно, что Чуркин в скором времени станет вторым центром. Удобная локация, которая объединяет все основные магистрали города и невероятные виды на бухту Золотой рог. Мы одни из первых выбрали этот район для строительства жилой недвижимости и наши прогнозы оправдались. Мариинский театр и Золотой мост стали визитной карточкой города и сейчас даже более узнаваемы, чем, исторический центр Владивостока. За последние пару лет бизнес также сместился в район Чуркина: открылись рестораны "Супра" и "Токио", а также самый большой торговый центр во Владивостоке - "Калина Молл".

- На каком этапе строительства выгоднее всего покупать недвижимость?

Н.А.: Здесь важно рассматривать каждый объект индивидуально. С точки зрения инвестиций, на этапе котлована, действительно, самые низкие цены за квадратный метр. Удорожание как правило обуславливается степенью готовности объекта и его близостью к вводу в эксплуатацию. Однако, в условиях нестабильной экономики, где горизонт планирования не более года, такой вариант может быть рискованным. Например, если вы решили покупать недвижимость только сейчас, то стоит поторопиться. За последние полгода удорожание строительных материалов наблюдается почти каждый месяц. К тому же многие материалы и оборудование привязаны к курсу евро и доллара, поэтому темп роста цен на недвижимость набирает обороты, а некоторые объекты на старте стоят соизмеримых денег с объектами, которые уже заканчивают свое строительство. Так зачем замораживать деньги на несколько лет, когда можно уже в ближайшее время пользоваться своей покупкой?

Как вы оцениваете инвестиционную привлекательность объекта "Аркада АРТ"?

Н.А.: Аркада АРТ - это хороший объект для жизни и для инвестиций. На примере нашего объекта "Аркада Хаус", который был сдан еще в 2007 году, мы отчетливо видим, что жилье в домах бизнес класса с годами только растет в цене, а спрос на него не спадает - нам до сих пор периодически звонят с вопросами о возможности купить там квартиру.

Это закономерное явление, когда застройщик думает о комфорте будущих жильцов дома и строит на совесть. Это ценно во все времена.

Так, например, наш текущий объект "Аркада АРТ" возводится по монолитно-каркасной технологии с минимальным заполнением блоками. Это высококлассный подход, требующий от застройщика значительного опыта, при этом гарантирует исключительно качественные "метры", прямые стены и ровный пол. Такие дома строятся "на века". Что касается, самих квартир, то они от 49 кв.м со свободной планировкой. Здесь комфортно будет жить семьей - на этаже всего 5 квартир, не придется долго ждать лифты, а соседи не будут меняться часто - бизнес класс не подразумевает много арендного жилья. Здесь свой микроклимат, который создают сами жители дома.

А еще, что важно, во Владивостоке покупатели не могут быть застрахованы в том, что перед их окнами через несколько лет не появится нового дома, который перекроет полностью виды. Расположение объекта "Аркада АРТ" такое, что рядом с ним не может появиться новый дом, который смог бы перекрыть вид. Как сказал выше Владимир, высокие этажи и хорошие виды - всегда в цене. В этом вопросе покупатели "Аркада АРТ" однозначно застрахованы.

[**https://primamedia.ru/news/1102607/**](https://primamedia.ru/news/1102607/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 24 мая 2021, Инвестировать в недвижимость во Владивостоке. Выгодно?**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/251267132)

[**Gorodskoyportal.ru/vladivostok, Владивосток, 23 мая 2021, Инвестировать в недвижимость во Владивостоке. Выгодно?**](http://gorodskoyportal.ru/vladivostok/news/news/70216495/)

Недвижимость КМВ (bkmv.ru), Минеральные воды, 23 мая 2021

Спрос на курортную недвижимость продолжает расти

Эксперты предполагают в 2021 году рост цен на курортную недвижимость в России. Свое мнение изложила заведующая кафедрой менеджмента недвижимости факультета рыночных технологий института отраслевого менеджмента РАНХиГС - Елена Иванкина. Тем самым она прокомментировала новость о том, что в РФ вырос спрос на курортную недвижимость.

По ее словам: "Пандемия привела к значительному росту спроса на курортную недвижимость. Ограничения перелетов, закрытие стран с теплыми морями обусловили повышение спроса на нашу курортную недвижимость в среднем в 1,5 раза, а в Калининграде - в 1,8 раз. Это очень высокие показатели. Можно ожидать, что высокий спрос сохранится и в 2021 году. Поскольку высокий спрос определяет рост цен, можно также ожидать сохранения в 2021 году тенденции увеличения цен на курортную недвижимость".

Что касается курортов КМВ, то здесь в основном не озвучиваются данные о продаже санаториев, пансионатов и прочих объектов курортной недвижимости по той причине, что главными владельцами являются жители столичного региона и государственные структуры. За последние годы, в частности по Кисловодску, не выставлено на продажу ни одного объекта курортной недвижимости.

Вполне возможно по другим российским регионам, как заявила экономист Надежда Седова, резкий рост спроса в России на курортную недвижимость вызван, прежде всего, коронавирусными ограничениями. Может быть, но это утверждение не на первом месте, в основном из-за отсутствия предложений. Что касается недвижимости в курортных городах, это другая тема. И здесь в связи с пандемией действительно наблюдается стабильный рост стоимости на индивидуальные жилые дома, квартиры и земельные участки в пределах городской зоны. Однако в России высокая цена на недвижимость в крупных городах является давней проблемой.

Главным решением здесь могли бы послужить новостройки, однако до настоящего времени дольщикам приходится брать на себя высокие риски, связанные с возможным банкротством строительной компании.

Как защиту прав граждан предложен переход на проектное финансирование, при котором деньги на строительство новостроек выделяются банком, а средства дольщиков передаются компании-девелоперу только после сдачи объекта. В то же время такой подход только способствует новому росту цен и разорению мелких застройщиков.

[**https://bkmv.ru/news/realty-news/2593-spros-na-kurortnuyu-nedvizhimost**](https://bkmv.ru/news/realty-news/2593-spros-na-kurortnuyu-nedvizhimost)

ИА Телеинформ (i38.ru), Иркутск, 23 мая 2021

Жители Приангарья приобрели через счета эскроу более 3 тысяч квартир

Иркутская область , 23.05.21 (ИА "Телеинформ"), - С начала работы механизма по приобретению жилья через счета эскроу в Иркутской области таким способом купили более 3,4 тысячи квартир. Четверть договоров заключены в первом квартале 2021 года. На 1 апреля на счетах эскроу в регионе хранилось более 7 млрд рублей. Это в 5 раз больше, чем годом ранее.

Как сообщает пресс-служба иркутского отделения Центрального банка России, некоторые застройщики в Иркутской области уже завершили возведение жилых домов по новым правилам, а новоселы получили ключи. Всего в регионе раскрыто более 900 эскроу-счетов, почти половина - в первом квартале этого года. По новому механизму только после сдачи жилья в эксплуатацию застройщик может получить деньги клиента. Так, строительным компаниям перечислено уже почти 3 млрд рублей.

- Схема покупки жилья через эскроу достаточно простая и надежная. Клиент подписывает договор долевого участия. Затем через приложение банка или в его отделении открывает счет эскроу. На нем будут храниться деньги до завершения строительства. Для дольщиков это в первую очередь спокойствие и гарантия того, что они не потеряют свои накопления на жилье. До 10 млн рублей на счетах эскроу застрахованы в системе страхования вкладов, - отметил управляющий Отделением Иркутск Банка России Игорь Коржук.

С 1 июля 2019 года застройщики не могут использовать деньги дольщиков для строительства жилых домов. Они обязаны возводить жилье на собственные или кредитные средства. Исключением стали дома, которые на дату вступления закона в силу были готовы более чем на 30%, а более 10% квартир уже были проданы.

На 1 апреля 2021 года, по данным Единой информационной системы жилищного строительства, в регионе строится более 600 тысяч квадратных метров жилья в многоквартирных домах, включая объекты, на которые только получены разрешительные документы. Большинство проектов предусматривают участие дольщиков в строительстве через счета эскроу.

[**https://i38.ru/nedvizhimost-obichnie/zhiteli-priangarya-priobreli-cherez-scheta-eskrou-bolee-3-tisyach-kvartir**](https://i38.ru/nedvizhimost-obichnie/zhiteli-priangarya-priobreli-cherez-scheta-eskrou-bolee-3-tisyach-kvartir)

**Похожие сообщения:**

[**https://realty.irktorgnews.ru/rinok-v-tsifrach/priangare-osvaivaet-scheta-eskrou-s-ich-pomoschiu-kupleno-uzhe-3-4-tisyachi-kvartir**](https://realty.irktorgnews.ru/rinok-v-tsifrach/priangare-osvaivaet-scheta-eskrou-s-ich-pomoschiu-kupleno-uzhe-3-4-tisyachi-kvartir)

Life.ru, Москва, 23 мая 2021

Продажный метр: почему летом должны измениться цены на квартиры и когда наступит лучшее время для покупки

Автор: Важдаева Нина

В ближайшие полтора месяца ожидается сразу два важных события, которые могут отразиться на стоимости жилья. 11 июня Центробанк огласит решение по ключевой ставке, а с 1 июля прекращается срок действия льготной ипотеки. При этом уже сейчас многие риелторы признают: рынок перегрет. Чем обернется противостояние между продавцами и покупателями, как изменятся цены на жилье в ближайшие месяцы и когда выгоднее всего заключать сделку?

Когда станет выгоднее купить квартиру на вторичном рынке

В прошлом году резкое увеличение активности покупателей на вторичном рынке жилья столицы привело к заметному росту цен. По данным аналитического центра "ИНКОМ-Недвижимость", в сравнении с апрелем прошлого года средняя цена предложения 1 кв. м на вторичке старой Москвы выросла на 18,8%, усредненная стоимость объекта - на 12,7%. Правда, уже в начале этого года средние ценники сделок в популярных районах с относительно бюджетным жильем снизились на 200-300 тысяч рублей и остаются пока на том же уровне.

- В данный момент рынок жилья перегрет. Совсем скоро он столкнется с дефицитом платежеспособного спроса. 2020 год в этом отношении был феноменальным. Мы давно занимаемся юридическим сопровождением сделок по купле-продаже недвижимости, и такого наплыва, как в прошлом году, еще не было - ни в кризис 2014-го, ни ранее. Весной этого года спрос начал падать, количество сделок сокращается, - рассказал старший управляющий партнер юридической компании PG Partners Петр Гусятников.

Юрист обращает внимание, что лето - традиционно мертвый сезон для рынка городской недвижимости. Поэтому, по его мнению, цены здесь точно остановятся, а может быть, даже просядут в пределах 5%.

- По нашим наблюдениям, пик роста цен был пройден еще в конце прошлого года. Кроме того, мы считаем, что экспозиция на вторичке будет постепенно восстанавливаться. В таких условиях продавцы не смогут повышать ценники, как они делают при дефиците предложения. Но, с другой стороны, сокращения стоимости вторичных квартир также не ожидается. Уровень спроса на недвижимость остается высоким. В марте компания получила на 25% больше авансов за покупку вторичного жилья, чем в феврале, в апреле их количество выросло еще на 5%, - рассказал директор департамента вторичного рынка "ИНКОМ-Недвижимость" Сергей Шлома.

По его словам, весьма активной остается группа ипотечных покупателей. Многие из них сейчас ускоряются с выходом на сделку, опасаясь повышения ставок по жилищным кредитам. Кроме того, значительной остается доля так называемых консервативных инвесторов. Они приобретают квартиры ради сохранения своих сбережений. К этой категории относится каждая седьмая сделка на вторичке.

Сергей Шлома считает, что в ближайшей перспективе сильного изменения цен на вторичное жилье ждать не стоит. Даже если квартиры и начнут дешеветь, то произойдет это крайне медленно и поначалу почти незаметно для непрофессионалов рынка недвижимости. На его взгляд, похожая ситуация уже складывалась ранее, когда после скачка спроса в конце 2014-го цены на вторичном рынке стали постепенно снижаться. Причем этот процесс продолжался в течение нескольких лет - с 2015-го по 2018 год. Затем активность покупателей резко выросла - и жилье вновь начало дорожать.

- Да, цены на вторичном рынке жилья перегреты. Но их подстегивает высокий спрос. В начале мая наблюдался некоторый спад интереса со стороны покупателей, но после праздников он снова восстановился. Спрос сейчас соответствует традиционному апрелю, то есть высокий. Сейчас прямо чувствуется покупательский голод, когда люди стремятся сохранить и преумножить свои накопления. Стимулом, безусловно, является доступная ипотека. Но при этом покупателей с наличными стало на 10% больше, чем в аналогичный период прошлого года, - отметила руководитель департамента городской недвижимости "НДВ - Супермаркет недвижимости" Елена Мищенко.

По ее прогнозам, рост цен не остановится. Можно ждать лишь небольшой временной стагнации. В дальнейшем стоимость жилья снова пойдет вверх. По итогам года рост цен составит порядка 20%.

- Сдержать коррекцию стоимости не получится, и в течение 2021-2022 годов она должна скорректироваться как минимум на 5%. Это не выйдет из общего повышательного тренда, но залоговых квартир на рынок может выйти до 3% от его общего объема. Это очень много, - полагает эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями Алексей Кричевский.

Как дешевле купить квартиру в новостройке

Возможное повышение ключевой ставки ЦБ и свертывание программы льготной ипотеки приведет к серьезному снижению спроса - на 40-50%. Такое мнение высказал заместитель директора департамента новостроек по продажам "ИНКОМ-Недвижимость" Валерий Кочетков. По его словам, сейчас рост цен на первичку останавливается. После 1 июля цены могут быть снижены на 5%, а в переоцененных проектах до 10%. Такое удешевление коснется в основном экономкласса.

- Мы рекомендуем воспользоваться сложившейся на рынке ситуацией и приобрести квартиру этим летом. Ведь в сентябре - после окончания сезона отпусков - потребители свыкнутся с подорожавшей ипотекой и жилье перестанет дешеветь. Цены снова пойдут вверх, и квартиры подорожают на 10-15%, - считает Валерий Кочетков.

По итогам I квартала 2021 года спрос на квартиры в новостройках стал ниже на 6% по стране, если сравнивать данные с аналогичными показателями прошлого года. В свою очередь объем предложения по России в I квартале стал выше на 14%, а средняя цена за квадратный метр выросла на 26%. Такие цифры приводит руководитель направления первичной и загородной недвижимости в "Авито. Недвижимость" Дмитрий Алексеев.

Впрочем, серьезного снижения цен он пока не ожидает. Дело в том, что переход на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов и рост цен на стройматериалы повышают себестоимость недвижимости.

Такого же мнения придерживается и представитель компании "Мегалит-Охта групп" Андрей Кириллов. Однако и для роста цен, по его мнению, предпосылок тоже нет. Таким образом, по его прогнозу, стоимость жилья останется на нынешнем уровне.

Правда, по мнению Дмитрия Алексеева, возможно появление на рынке специальных предложений от застройщиков. Например, систем скидок или собственных программ ипотеки по сниженным ставкам.

- Экономика постепенно восстанавливается, потребность улучшать свои жилищные условия - переезжать в более просторные квартиры, современные дома, построенные из качественных материалов, - остается. Поэтому жилье в сегментах "бизнес-класс" и "комфорт" востребованно у покупателей даже в условиях роста цен. Исходя из этого, ответ на вопрос, брать сейчас или подождать, однозначный: откладывать покупку недвижимости в ожидании дисконта не имеет смысла. Жилье на первичном рынке не станет дешевле, но сейчас, до 1 июля, еще есть возможность оформить ипотеку по льготной ставке, - отметил коммерческий директор компании GloraX Руслан Сырцов.

Если недвижимость приобретается с использованием программы с господдержкой, то тянуть с покупкой не стоит. Если планируется 100-процентная оплата, то лучше подождать. Так считает руководитель департамента консалтинга и аналитики "НДВ - Супермаркет недвижимости" Сергей Ковров. По его словам, о падении цен говорить не приходится, но может быть небольшая коррекция в зависимости от класса и успешности каждого конкретного проекта. Хуже придется именно тем проектам, в которых доля ипотечных сделок выше 80%.

- Могу предположить, что во второй половине года - после отмены программы господдержки - стоимость жилья начнет "отскакивать". Но не напрямую, а, например, через субсидирование ипотечных ставок застройщиками, когда они платят комиссии банкам за снижение ставок для потребителей. Кто-то пойдет в классические акции, скидки и спецпредложения. Что касается роста цен, то прошлый год показал нам рост в среднем 25%. Думаю, в этом году он будет менее стремительным, можно рассчитывать на 6-10%, и будет меняться в зависимости от стадии строительной готовности объектов. По нашим прогнозам, в 2021 году ситуация с ценами на жилье кардинально не изменится ни в сторону уменьшения стоимости квадратного метра, ни в сторону ее увеличения, - комментирует коммерческий директор компании "Главстрой-Регионы" Алексей Артошин.

Алексей Кричевский считает, что если есть срочная необходимость в решении жилищного вопроса, то ждать не стоит. Он уверен, что столько низкой ставки по ипотеке в России больше не будет. ЦБ вновь взял курс на увеличение ключевой ставки, которую вполне могут поднять на 0,25-0,5 пункта уже в июне. По словам аналитика, сравнительный анализ аренды и вторички показывает, что выгоднее снимать. Конечно, при условии, если в это время копить деньги, вкладывая в доходные финансовые инструменты. Экономист уверен: это выгоднее, чем брать ипотеку и платить за нее в полтора раза больше ежемесячно, чем за аренду.

[**https://life.ru/p/1398288**](https://life.ru/p/1398288)

**Похожие сообщения:**

[**НВ daily (nvdaily.ru), Москва, 24 мая 2021, Продажный метр**](https://nvdaily.ru/info/209834.html)

[**Новый взгляд (newvz.ru), Москва, 24 мая 2021, Продажный метр**](http://newvz.ru/info/219450.html)

[**Reendex News (reendex.ru), Москва, 24 мая 2021, Продажный метр: почему летом должны измениться цены на квартиры и когда наступит лучшее время для покупки**](http://reendex.ru/продажный-метр-почему-летом-должны-из.html)

[**FotkaeW.Ru, Кишинёв, 23 мая 2021, Продажный метр: почему летом должны измениться цены на квартиры и когда наступит лучшее время для покупки**](https://fotkaew.ru/prodazhnyy-metr-pochemu-letom-dolzhny-izmenitsya-tseny-na-kvartiry-i-kogda-nastupit-luchshee-vremya-dlya-pokupki)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 23 мая 2021, Продажный метр: почему летом должны измениться цены на квартиры и когда наступит лучшее время для покупки**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/251265431)

Лента новостей Рязани (ryazan-news.net), Рязань, 23 мая 2021

Контрольное взвешивание квартир

Жилищное строительство в Рязанской области демонстрирует впечатляющие показатели. Стоимость квадратного метра поражает еще больше

По итогам первого квартала 2021 года количество сданной жилплощади выросло на 14,2% (более 164 тысяч кв.м), а в городе Рязани - и вовсе на 24,4% (85 тысяч кв.м).

Правда, о роли государства здесь можно говорить как только о "руководящей и направляющей силе" - роль бюджетных инвестиций или даже государственного фонда защиты дольщиков минимальна. Да и вообще, когда речь заходит о деньгах в строительстве, то Рязаньстат отчитывается: объем выполненных работ в январе-марте (5 млрд 992,6 млн руб.) по сравнению с первыми тремя месяцами прошлого года вырос всего на 5,9%. То есть на цифру, близкую к уровню инфляции.

Цены едут на социальном лифте

Все больше жилых домов в Рязани строят по-новому: деньги покупателей идут не сразу строительной компании, а вначале "маринуются" год или два на эскроу-счетах в банках, которые, в свою очередь, выдают кредиты застройщикам. Раньше заимствование денег на постройку дома у дольщиков было беспроцентным, а банку за кредит надо платить - расходы растут и цена квадратного метра тоже.

Президент Путин в апреле удивился, почему в Рязанской области по итогам 2020 года рост цен на жилье составил 17,6%, тогда как в целом по России недвижимость выросла на 12%. Но в Рязанской области и объем построенного упал на 19%, предложение на рынке сократилось! И "государственную ипотеку" под низкий процент стали выдавать большему количеству категорий населения - то есть возможный спрос вырос!

В 2021 году такой ситуации уже не будет. Строительство опять пошло в рост, а доходы населения топчутся на месте. К тому же на покупку жилья хватает только у верхней прослойки. 10% самых богатых семей имеют душевой доход в размере около 100 тыс. руб. в месяц, в то время как 10% самых бедных семей - только 6000 руб. на каждого члена семьи, то есть в 15 раз меньше.

Так что же, цены идут вниз? Обратимся снова к статистике.

Старший приказал...

В 2020 году рост цен в регионе на строящиеся типовые квартиры составил 16,5%, улучшенного качества - 23,6%, а на элитные - 5,5%. При этом вторичный рынок - там, где у квартиры меняется уже второй, третий и более владелец, где продавцов тысячи, а ценообразование свободное - показал рост цен на 8,3%.

А вот данные за первый квартал 2021 года. На вторичном рынке квартиры низкого качества стали падать в цене - на 4,3% по сравнению с октябрем-декабрем, а цена на квартиры улучшенного качества практически те же, что и год назад, когда Рязань была "новогодней столицей России". Но что происходит с первичным рынком, то есть с только что построенным жильем? Типовые квартиры выросли в цене за три месяца на 8,8%, улучшенного качества - на 6,4%.

Откуда берутся эти цифры? Застройщики наверняка кивнут на новую систему оплаты строительства, введенную еще в 2018 году. Сможет ли найти какие-то другие причины (например, признаки сговора) антимонопольная служба? По ответам на эти вопросы мы сможем судить, было ли поручение президента Путина формальным или он действительно хотел разобраться в проблеме.Алексей ДАРИКОВ

Источник: https://novgaz-rzn.ru

[**http://ryazan-news.net/society/2021/05/23/86101.html**](http://ryazan-news.net/society/2021/05/23/86101.html)

Все о недвижимости (don-news.ru), Москва, 23 мая 2021

Льготная семейная ипотека на дома и участки: где и на каких условиях?

В конце апреля была утверждена программа льготной семейной ипотеки на приобретение земельных участков и строительство частных домов. Циан.Журнал узнал, какие требования предъявляются к семейным заемщикам и какие ипотечные ставки предлагают банки.

Программа льготной семейной ипотеки расширена на индивидуальное жилищное строительство, она позволяет брать ипотечный кредит под 6% годовых. Соответствующее постановление правительства подписано 23 апреля. По мнению премьер-министра Михаила Мишустина, шансом приобрести земельный участок и построить частный дом на заемные средства воспользуются более 20 тыс. семей.

Что предлагают банки?

Упрощенную схему получения ипотеки

Банки отреагировали на решение правительства молниеносно. Так, Сбер объявил о том, что запускает пилотную программу для ИЖС: девелопер, получающий проектное финансирование в банке, часть скидки перераспределяет в пользу покупателя, который возьмет ипотеку в Сбербанке. Как полагают в кредитной организации, это повысит интерес застройщиков к ИЖС, а проектное финансирование снизит риски для покупателей. По пилотной программе предполагается построить более 300 жилых домов, затем механизм будет распространен на регионы.

С 26 апреля банк изменил программы "Строительство жилого дома" и "Загородная недвижимость", чтобы упростить получение ипотеки. Например, клиенту не нужно предоставлять банку смету на строительство дома. Банк выдаст кредит, исходя из суммы, указанной в договоре подряда. Заем будет предоставляться траншами, но перед их выдачей не придется отчитываться о целевом использовании предыдущего транша. Вместо этого достаточно предъявить выписку из ЕГРН о регистрации права собственности на дом после окончания строительства.

Заманчивую льготную ставку на ИЖС: от 4,7%

Банк "Дом.РФ" обновил условия программы "Семейная ипотека" на индивидуальное жилищное строительство. Теперь льготная ставка по программе в банке стартует от 4,7% и фиксируется на весь срок кредитования (до 30 лет). Воспользоваться программой имеют право семьи с двумя или более детьми, хотя бы один из которых родился после 1 января 2018-го и до 31 декабря 2022 года. Условия госпрограммы распространяются на заемщиков, имеющих ребенка с ограниченными возможностями вне зависимости от числа детей в семье. Как рассказали в пресс-службе банка, полученные средства допустимо направить как на строительство дома с одновременным приобретением земли, так и на строительство жилья на своем участке.

Оформить ипотеку на ИЖС в "Дом.РФ" удастся и по пилотной программе банка, запущенной в декабре 2020 года. Кредит доступен всем гражданам РФ от 21 до 65 лет по ставке от 6,1%. Программа действует до 30 июня 2021 года. По этой программе выдают кредит на строительство домов по индивидуальному проекту на территории с транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой. Кредит предназначен как для строительства дома на имеющемся земельном участке, так и на приобретение земли с возведением дома.

Бо́льший срок кредитования

Наряду с льготной программой банк "Дом.РФ" предлагает стандартные ипотечные кредиты на строительство частных домов по ставке от 6,1%. По этой программе предоставляют бо́льшую сумму кредита по сравнению с льготной ипотекой на ИЖС - до 30 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей, до 10 млн рублей - для других регионов России. Также предусмотрен больший срок кредитования - до 30 лет. Первоначальный взнос - от 20%.

Одобрение ипотеки на жилой дом по паспорту и СНИЛС

Как отметили в ВТБ, в настоящее время банк работает с загородной недвижимостью на вторичном рынке. В апреле банк увеличил максимальные суммы кредитования - до 20 млн в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Ленобласти, до 10 млн - в других регионах.

Существенно снижено требование к местоположению: если приобретаемый дом находится в Московской области или в коттеджном поселке - ограничений нет, в других случаях дом должен располагаться на расстоянии не более 50 км от города присутствия банка. Одобрение ипотеки при покупке жилого дома доступно по паспорту и СНИЛС за один день по программе "Победа над формальностями", первоначальный взнос - не менее 50%. Сейчас ставка по кредиту на покупку - от 8%.

В этом году банк ВТБ намерен присоединиться к программе сельской ипотеки.

На какие объекты ипотеку не дадут?

Уточним, что требования банков к загородной недвижимости остаются достаточно жесткими. Например, Райффайзенбанк требует, чтобы основным строительным материалом стен дома был бетон, кирпич или строительные блоки, древесина; дом должен быть подключен к электросетям, паровым, газовым или электрическим системам отопления. Общая площадь дома - не более 300 кв. м, год постройки - не ранее 2000 года. Дом должен располагаться в пределах 50 км от МКАД или границ Санкт-Петербурга в транспортной доступности от столиц (включая общественный транспорт). У дома должен быть точный адрес с указанием улицы и номера.

"Дом.РФ" также предъявляет дополнительные требования к локации (объект должен находится на расстоянии не более 70 км от МКАД либо от границ Санкт-Петербурга), к инфраструктуре (до транспортной инфраструктуры - не более 15 км), инженерным коммуникациям; площади дома (от 70 до 300 кв. м) и площади земельного участка (не более 4 тыс. кв. м).

Подобные требования предъявляют к недвижимости и остальные банки.

Эксперты подчеркивают, что ипотечные ставки на "загородку" выше по сравнению со ставками на недвижимость в городе, так как ликвидность таких объектов значительно ниже городских. По крайней мере так было до пандемии. Если говорить о форматах жилья, то сегодня уже реально получить стандартную ипотеку на таунхаус, хотя еще год назад это было затруднительно. Самым сложным объектом для ипотеки остается индивидуальный дом.

Резюме. Если вы давно собирались купить загородный дом, настало время действовать: ипотечные ставки на загородную недвижимость почти сравнялись со ставками на новостройки по госпрограмме, размеры кредита выросли, сроки кредитования увеличились до 25-30 лет, первоначальный взнос в некоторых программах значительно снизился.

Редакция благодарит за помощь в подготовке материала: Антона Красильникова, руководителя направления по развитию ипотечного кредитования Райффайзенбанка; Игоря Ларина, директора ипотечного бизнеса банка "Дом.РФ", Константина Филиппишина, генерального директора УК "Экодолье"; пресс-службу ВТБ; Юлию Деменюк, руководителя блока развития розничного бизнеса и дистанционного обслуживания Россельхозбанка.

[**https://don-news.ru/novosti/lgotnaya-semejnaya-ipoteka-na-doma-i-uchastki-gde-i-na-kakih-usloviyah.html**](https://don-news.ru/novosti/lgotnaya-semejnaya-ipoteka-na-doma-i-uchastki-gde-i-na-kakih-usloviyah.html)

Труд # Черноземье (trudcher.ru), Воронеж, 23 мая 2021

Ипотечное кредитование пользуется все большим спросом

За первые три месяца текущего года в Воронежской области выдано 6409 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму более 13,5 млрд рублей. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество выданных кредитов выросло на четверть, а объем - на 40%. В первом квартале текущего года средний ИЖК жителя области составил около 2,1 млн рублей, что на 11,5% больше чем годом ранее.

Средневзвешенная ставка в марте текущего года снизилась до 6,9% по сравнению с 8,9% в марте 2020 года.

"На ипотечные кредиты, связанные с долевым строительством, приходится около трети выданной ипотеки, при этом их доля по сравнению с первым кварталом прошлого года увеличилась, - отмечает заместитель управляющего воронежским отделением Банка России Анна Сухова. - Статистика говорит об активном интересе воронежцев к долевому строительству - за первый квартал текущего года в области открыто более полутора тысяч счетов эскроу, а раскрыто, то есть средства перечислены после ввода жилья в эксплуатацию, почти 1,3 тысячи счетов".

Общий объем задолженности населения области по жилищным ипотечным кредитам на 1 апреля 2021 года увеличился с начала года почти на 5% и составил около 122 млрд рублей. При этом около 99% задолженности погашается своевременно.

[**http://trudcher.ru/news/constructing/ipotechnoe-kreditovanie-polzuetsya-vse-bolshim-spr/**](http://trudcher.ru/news/constructing/ipotechnoe-kreditovanie-polzuetsya-vse-bolshim-spr/)

Московский Комсомолец (mk.ru), Москва, 22 мая 2021

В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса

Автор: Соколова Елена

"Продление льготной программы даже до конца года поспособствует росту цен на квартиры еще на 15-20%"

1 июля заканчивается программа льготной ипотеки под 6,5% годовых. А может, и не заканчивается - власти держат интригу. Народ, однако, побоялся возвращения к диким ставкам (10-13%) и побежал за ипотекой. По данным Росреестра, в апреле количество кредитных сделок по квартирам приблизилось к максимуму. Что ждет рынок ипотечного кредитования дальше, нам рассказали эксперты.

В Москве в апреле 2021 года зафиксировано 12 951 ипотечных сделок - цифра приближается к декабрьскому историческому максимуму в 13 тысяч. Застройщики не дремлют: есть спрос - есть и рост цен. Да еще какой. Средняя стоимость "квадрата" в новых домах сравнялась с ценой бизнес-класса два года назад.

- Если льготную ипотеку не продлят, возможен резкий скачок спроса в июне. Не исключено, что вплоть до искусственного ограничения ассортимента и продаж, чтобы на вторую половину года сохранились какие-то ликвидные остатки, - говорит председатель совета директоров компании "БЕСТ-Новострой" Ирина Доброхотова. - При этом почти само собой разумеется, что девелоперы и банки будут и после того, как перестанут поступать госсубсидии, делать все возможное для удержания минимально возможных ставок. Благодаря поступлению на эскроу-счета "бесплатных" денег дольщиков банки могут увеличивать фондирование не только за счет кредитов Центробанка, по которым придется расплачиваться, исходя из действующей ставки рефинансирования. Это дает возможность делать кредиты дешевле. Как бы то ни было, 1 июля ни при каких обстоятельствах не должно стать рубежом, разделяющим "райские" условия нынешнего ипотечного кредитования и "непосильные" завтрашние. Наверняка средний уровень ставок (который сейчас составляет 7-7,5% годовых) существенно не вырастет.

- Что произойдет, если льготную ипотеку продлят на долгий срок (условно говоря, 5-10 лет)?

- Единые для всех условия кредитования доказали: они на 70% работают в пользу инвесторов и только на 30% - для тех, кто действительно нуждается в жилье. Пока инвесторы будут формировать спрос, будут расти цены, снижаться предложение. А льготное кредитование, на секунду, и денег бюджету стоит, и социальная функция его, получается, ничтожно мала. Так что ипотеку с нынешней господдержкой на столь долгий период не продлят точно, а вот поддержка ипотеки отдельных категорий, похоже, прочно войдет в историю российской банковской практики и не на 5-10 лет, а даже на более долгий срок. Сниженные ставки в определенных городах, для определенных социальных групп - такие схемы продолжают прорабатываться.

- Почему власти до сих пор не говорят о своем решении - продлевать или не продлевать программу льготной ипотеки? Зачем держат интригу?

- Не думаю, что кто-то намеренно скрывает эту информацию. Стратегия на ближайшие полгода - поддерживать именно спрос на ипотеку. Все чаще в профессиональном сообществе говорят о кредитах без первоначального взноса. Цены, даже если будут медленно корректироваться, до последнего останутся высокими. Инвесторы, вошедшие на рынок по часто неоправданным ценам в 2020-2021 годах, будут ждать дивидендов, то есть стремиться переуступить дороже, чем покупали.

- Я не ослышалась? Возможно появление программы с нулевым первоначальным взносом?

- Пока что это кулуарные разговоры. Но да, полагаю, такое возможно. Быстро накопить 2-3 миллиона рублей даже людям с хорошей зарплатой непросто.

За прошедший год цены на новостройки Москвы неимоверно возросли. К примеру, в массовом сегменте - на 25%, со 188 тысяч рублей за квадратный метр до 233 тысяч. Если ставки поднимутся, огромное количество потенциальных покупателей откажется от приобретения и без того подорожавшего жилья. "Стройкомплекс окажется в трудном положении, - утверждает управляющий директор компании "Метриум" (участник партнерской сети CBRE) Надежда Коркка. - Хотя стройки продолжатся, так как они финансируются теперь преимущественно банками, проблема сбыта жилья станет острой. Для снижения цен нет большого маневра из-за роста себестоимости".

Если программу продлят на короткий срок, скажем, до конца года, то "посадка" будет более мягкой. "Дело в том, что с точки зрения покупателя снижение ставок уже исчерпало себя из-за роста цен на жилье. Стоимость квадрата поднялась настолько, что при сохранении старых цен и старых ставок затраты покупателя будут теми же. Условно говоря, за одну и ту же квартиру год назад (при тех ценах и ставках) и сейчас (при нынешних) каждый месяц банку придется отдавать одинаковую сумму", - говорит эксперт.

- Почему власти делают так, а не иначе, наверное, лучше спросить у самих властей. Жилищный вопрос - остро социальный. Осенью выборы. Если сейчас прекратить субсидирование, планы миллионов семей на покупку квартиры будут разрушены. В то же время ситуация в экономике плохая, доходы продолжают падать. Чем меньше заемщиков, тем менее острым может быть возможный массовый дефолт, если начнется массовая безработица и падение деловой активности, - полагает Надежда Коркка.

Что касается других тенденций на рынке жилья, эксперт отмечает прежде всего сокращение предложения. В Москве продаются всего 10 тысяч квартир в массовых новостройках - это уровень 2015 года. Но тогда в продаже было 30 жилых комплексов, а сейчас - 90. Еще одна тенденция - рост цен, причем с высокими темпами. Средняя стоимость "квадрата" в массовых новостройках Москвы сравнялась с ценой нового жилья бизнес-класса 2-3 года назад.

- Если льготную ипотеку не продлят после 1 июля, ничего катастрофического не произойдет, - говорит руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. - Возможно, в мае-июне мы будем наблюдать скачок спроса на жилье, аналогичный увеличению покупательской активности в октябре 2020 года, когда тоже стоял вопрос о свертывании льготной программы, и покупатели стремились успеть приобрести квартиры на выгодных условиях.

Директор по маркетингу MR Group Евгения Старкова тоже считает, что, даже если льготную ипотеку не продлят, спрос все равно останется выше, чем до пандемии. Коммерческий директор компании "Страна Девелопмент" Александр Гуторов утверждает, что главным трендом рынка недвижимости можно назвать решение о продлении льготной ипотеки, которое многие ждут с нетерпением. "Произойдет некий всплеск покупок жилья, если к моменту ее окончания власти так и не озвучат решение о продлении. Вопрос действительно затягивается. Возможно, государство думает, как сделать программу максимально эффективной и полезной для покупателя.

- В Москве дефицит недорогого жилья. Бюджеты в новостройках начинаются в основном 8,5-9 млн рублей - и это для однокомнатных квартир! - говорит генеральный директор VSN Realty Яна Глазунова. - Однако и при таком пороге покупки даже при отмене льготной ипотеки спрос не уйдет в ноль. Люди всегда будут искать доступные способы улучшить свой квартирный вопрос.

Спрос остается высоким, констатируют специалисты. Апрельские показатели количества сделок близки к пиковым декабрьским. "Люди уже не вкладывают в покупку жилья последние деньги, - продолжает Яна Глазунова. - Средний метраж проданной квартиры в апреле был 51 кв. метр и 61 "квадрат" для жилья бизнес-класса, а средний бюджет сделки, по оценке наших аналитиков, составил 11,56 млн рублей и 19,74 млн рублей для этих классов соответственно".

Директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев считает, что если льготную ипотеку не продлят на государственном уровне, на смену ей банки подготовят постоянный продукт-альтернативу.

В случае долгосрочного действия программы льготной ипотеки стоит учитывать уже и другие факторы, не относящиеся к рынку недвижимости, говорит руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости "Азбука Жилья" Ярослав Дарусенков. Прежде всего - значительный рост закредитованности населения. Например, доля ипотеки на рынке новостроек по итогам апреля составляет 62%. До событий прошлого года ее средняя доля была на уровне 50%: "Это повышает риск увеличения объемов невыплаченных кредитов, что, естественно, является негативным элементом для банковской системы. Но, судя по беспрецедентным темпам роста цен на квартиры в новостройках, до этого вряд ли бы дошло. Увеличенный бюджет квартир, вполне вероятно, охладил бы спрос - просто потому что повышенная стоимость компенсировала бы выгоду от льготной ипотеки для покупателей.

- Цены на рынке продолжают расти от месяца к месяцу, - считает Дарусенков. - По итогам апреля средняя стоимость на рынке новостроек без учета элитной недвижимости выросла еще на 3,7% и составила 294,9 тыс. руб. за 1 квадратный метр. Причем в разрезе по классам цены за месяц выросли больше в массовом сегменте (на 6% за последний месяц до 240,1 тыс. руб.), чем в бизнес-классе (на 3% до 343,7 тыс. руб.).

- Ярослав, что может произойти, если власти решат продлить льготную ипотеку на несколько месяцев - скажем, до конца этого года?

- Продление программы льготной ипотеки до конца этого года, скорей всего, послужит однозначным стимулом для застройщиков для дальнейшего роста цен еще на 15-20%.

[**https://www.mk.ru/economics/2021/05/22/v-professionalnom-soobshhestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa.html**](https://www.mk.ru/economics/2021/05/22/v-professionalnom-soobshhestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa.html)

**Похожие сообщения:**

[**Irnet.ru, Москва, 22 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://irnet.ru/2021/05/22/v-professionalnom-soobschestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa.html)

[**365 дней (365news.biz), Москва, 22 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://365news.biz/rossiya/467010-v-professionalnom-soobshhestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa.html)

[**Мировое обозрение (tehnowar.ru), Солнечногорск, 22 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://tehnowar.ru/243919-V-professionalynom-soobschestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalynogo-vznosa.html)

[**Новости+ (vestima.ru), Москва, 22 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://vestima.ru/ekonomika/v-professionalnom-soobshestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa.html)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 22 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://finance.rambler.ru/realty/46470867-v-professionalnom-soobschestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa/)

[**Now-news (now-news.ru), Москва, 22 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://now-news.ru/v-professionalnom-soobshhestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa/)

[**Lownews.ru, Москва, 22 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://lownews.ru/v-professionalnom-soobshhestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa/)

[**Foxs News (foxsnews.ru), Самара, 22 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://foxsnews.ru/v-professionalnom-soobshhestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa/)

[**Новые вести (newvesti.info), Москва, 22 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://newvesti.info/2021/05/22/v-professionalnom-soobschestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa.html)

[**https://вести37.рф/v-professionalnom-soobschestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa/**](https://вести37.рф/v-professionalnom-soobschestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa/)

[**Bisnes-sodeistvie.ru, Москва, 24 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://bisnes-sodeistvie.ru/v-professionalnom-soobshhestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa/)

**Московский Комсомолец, Москва, 24 мая 2021, КОМУ ПОВРЕДИТ ВЫГОДНЫЙ КРЕДИТ**

[**Ners (ners.ru), Москва, 24 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://news.ners.ru/v-professionalnom-soobcshestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa.html)

[**Newsvcepro.ru, Москва, 23 мая 2021, В профессиональном сообществе заговорили о введении ипотеки без первоначального взноса**](https://newsvcepro.ru/v-professionalnom-soobshestve-zagovorili-o-vvedenii-ipoteki-bez-pervonachalnogo-vznosa/)

Бизнес Online (business-gazeta.ru), Казань, 22 мая 2021

"Нужно создать заделы на пятилетку": буму жилья в РТ не хватает сетей

Эксперты обсудили цену "квадрата", два года с эскроу, а главный архитектор Казани сравнила типовые проекты с лагерями ГУЛАГа "Задача - создать новые проекты", - озвучил в четверг рецепт борьбы с ростом цен на жилье замминистра строительства РТ Ильшат Гимаев за круглым столом с участниками рынка недвижимости РТ и Поволжья. Но нужны деньги на сети. Растут и требования к облику, комфорту жилья. Как рассказала главный архитектор Казани Ильсияр Тухватуллина, ежегодно в столице РТ рассматривается 1,4 тыс. проектов, но качество их невелико: в 2020 году на переделку отправили 40% предложений. Подробности - в материале "БИЗНЕС Online".

Участники рынка недвижимости РТ и городов Поволжья на этой неделе обсудили в ходе круглого стола тенденции рынка строящегося жилья, который два года связан с банковским проектным финансированием Фото: Иван Скрябин

Два года с эскроу-счетами: цена перехода на новые правилам в РТ

Участники рынка недвижимости РТ и городов Поволжья на этой неделе обсудили в ходе круглого стола тенденции рынка строящегося жилья, который два года связан с банковским проектным финансированием.

"Ковид, конечно, испортил жизнь в мировом масштабе, но показал возможности, точки соприкосновения власти, банков, застройщиков", - сказал на встрече замминистра строительства Ильшат Гимаев. В начале пандемии участники строительного рынка в разговорах с "БИЗНЕС Online" не исключали новой волны обманутых дольщиков. В зону риска попали застройщики, строившие жилье по старой схеме долевого строительства. По ней в прошлом году ввели 40% нового жилья РТ. В 2021 году из 2,9 млн кв. м жилья 26% строят без эскроу-счетов, 74% по проектному финансированию. Однако обошлось.

В 2021 году из 2,9 млн кв. м жилья 26% строят без эскроу-счетов, 74% по проектному финансированию

По словам управляющего казанского офиса банка "Открытие" Дамира Габдулхакова, только этот банк утвердил застройщикам лимит в 18,5 млрд рублей для строительства 41 дома площадью 479 тыс. кв. метров. С 2019 года открыли 2 тыс. эскроу-счетов. Из них по 644 завершили строительство, застройщикам перечислили 2 млрд рублей. На эскроу-счетах банка остается 5 млрд рублей.

Всего же в Татарстане, по данным Центробанка РФ на 1 апреля 2021 года, застройщикам доступны кредитные линии на 82 млрд рублей. Открыто 11,2 тыс. эскроу-счетов, на которые покупатели квартир внесли более 40 млрд рублей. Раскрыто более 4 тыс. счетов - застройщики уже получили более 12 млрд рублей за сданные покупателям квартиры.

Мнение

Застройщики научились работать с эскроу-счетами. С одной стороны, не болит голова, откуда взять деньги на строительство. С другой - застрахованы дольщики. Объекты по старым правилам, когда дольщики несли деньги непосредственно застройщику, в Татарстане достроят до 2023 года, а в России - до 2026-го.

Ильшат Гимаев заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ

"Наверное, где-то требования банков были непривычны, никому не нравится контроль, которого раньше не было, - вспомнил о запуске проектного финансирования Габдулхаков. - Но за полтора года недовольных я не встречал, потому что закон исключил появление обманутых дольщиков. Застройщики получили гарантию финансирования на весь проект: от покупки земли до благоустройства".

Правда, "земельный вопрос" все же остается проблемой. Ранее застройщики заявляли, что с переходом на эскроу-счета потеряли возможность приобретать земельные участки. Процентные ставки и залоговые требования больно бьют по финансовой устойчивости: если девелопер не располагает большим земельным пулом, ему приходится снижать объемы строительства. Ведь до сдачи дома деньги заблокированы на эскроу-счетах, и это снижает темпы развития девелопера.

Зато проектное финансирование открывает возможности получения дешевых денег. По оценкам Габдулхакова, из-за эскроу-счетов кредиты в банках для застройщиков подорожали на 1%, при этом средняя ставка по кредиту - 2%. "Это незначительно на фоне подорожания металлоконструкций, рабочей силы", - сказал управляющий казанского офиса банка "Открытие". Правда, и тут есть небольшое условие. Чтобы получить низкую ставку, девелоперу нужно оперативно продать определенный объем квартир - тогда можно не думать о цене этих денег. А если проект "не пошел", то ставка будет больше. Впрочем, для Казани, где спрос на жилье достаточно высок, эта проблема пока не актуальна в большинстве случаев.

У Татарстана в запасе участки с сетями для 1,8 млн кв. м жилья. Исходя из темпов строительства "человейников", застройщики "съедят" эти земли года за полтора с хвостиком

О ценах и заделах на будущее: банк земель Татарстана просит денег на сети

По словам Гимаева, объемы стройки жилья в Казани пока удовлетворяют спросу, но ключевое слово тут "пока". В будущем в минстрое ожидают осложнения ситуации с предложением квартир. У Татарстана в запасе участки с сетями для 1,8 млн кв. м жилья. Исходя из темпов строительства "человейников", застройщики "съедят" эти земли года за полтора с хвостиком. Примерно столько и строится каждый дом. Так что нужны готовые земли для 3 млн кв. м - нужен задел на будущее.

"Нужно создать заделы на пятилетку", - сказал замминистра. Свободная земля есть, но нет коммуникаций, либо мощности на исходе. В прошлом году республика запросила в федеральном бюджете 15,9 млрд рублей по программе "Стимул" до 2024-го. Бо́льшую часть денег потратят не на объекты соцкультбыта, как раньше, а на инфраструктуру комплексной застройки новых городских районов для тысяч жителей. К землям подведут воду, тепло, газ, дороги, наладят водоотведение, построят очистные сооружения. Инфраструктура нужна и для реновации промзон и гаражей, на которых обкатают новый механизм комплексного развития территорий.

А цены тем временем растут как на дрожжах - несмотря на это, люди все же продолжают покупать дорожающие "квадраты". "Доступность - это краеугольный камень, - сказал Гимаев. - Цены высоки в Казани, Челнах. Это не очень-то хорошо..."

Средняя стоимость квадратного метра жилья в новостройках РТ в 2020 году составила 75,8 тыс. рублей. По данным Domofond.ru, за четыре месяца средняя цена квадратного метра новостроек Казани продолжила рост. Меньше 100 тыс. рублей за квадратный метр новой квартиры просят только в Кировском районе - 85,9 тыс. рублей. В Авиастроительном средняя стоимость "квадрата" с начала года выросла на 17% до 110,5 тыс. рублей, в Ново-Савиновском - на 6% до 127,5 тыс. рублей. В министерстве проблему понимают.

"Это не нормально, цена высока для граждан, - сказал Гимаев. - Практически все сделки проходят через банки, у жителей мало денег - пандемия сыграла отрицательную роль. Задача - создать новые проекты".

Заказчики предпочитают проекты с проверенными временем "коробками", не прислушиваются к предложениям архитекторов

Что общего между жилыми комплексами Казани и лагерем ГУЛАГа?

От строительства участники дискуссии перешли к внешнему облику и типовой планировке жилых комплексов, которую главный архитектор Казани Ильсияр Тухватуллина сравнила с колымским пересыльным лагерем ГУЛАГа. Только вместо рядов одноэтажных бараков - ряды многоэтажек и дома-"свечки". Разница тут небольшая, считает она.

Мнение

Однотипная застройка выхолащивает желание творить, стремиться к новому, любознательности. И особенно - в детях. Не секрет, что в такой застройке выше депрессия и апатия, преступность.

Ильсияр Тухватуллина главный архитектор Казани

Заказчики предпочитают проекты с проверенными временем "коробками", не прислушиваются к предложениям архитекторов. "Призываю уважать архитекторов, не давить на них", - обратилась к сидящем в зале девелоперам Тухватуллина. Досталось и "хитрым архитекторам", которые делают картинки проектов с высоты птичьего полета с деревьями, травой, дорожками, а на практике все это превращается в некий фарс.

"Не ведитесь на это - благоустройство отвлекает! Просите архитекторов показать трехмерные изображения, - сказала Тухватуллина. - Как это выглядит с земли, на уровне человеческих глаз".

Компания Kravt, выкупившая киноцентр "Ривьера" и замахнувшаяся на строительство многофункционального центра в этом знаковом месте, уже представила свое видение этого проекта

Из 1,4 тыс. проектов - 40% на переделку. Как Тухватуллина отучает застройщиков от типовых решений

Ежегодно управление архитектуры Казани рассматривает в среднем 1,4 тыс. проектов. Качество их удручает: только в 2020 году на переделку отправили 40% идей, о которых мечтали застройщики. Но они, впрочем, не такие уж "монстры". К примеру, генеральный директор ООО "РентСитиК" Ильдар Вафин привел собственный опыт согласования проекта. ЖК "Открытие" на месте завода "Кулонэнергомаш" на улице Аделя Кутуя первоначально виделся как 23-этажные "керамогранитные" башни. Ну а что - типовые же, дешевле, эффективнее, выгоднее: можно "играть" по цене квартир в угоду покупателю с выгодой для застройщика!

Но, увы. Управление архитектуры типовые взгляды не приняло. "Получили рекомендацию без потери технико-экономических показателей сделать среду, в которой хотели бы жить наши дети", - мягко описал перипетии переговоров генеральный директор ООО "РентСитиК" Ильдар Вафин. Тухватуллина же под смех зала охарактеризовала все это двумя словами: "Мы ругались!"

Проект изменили. Появилась переменная высотность от 10 до 20 этажей. Согласовали закрытый двор без машин. Керамогранит заменили алюминиевые панели. Гибче стали и планировки квартир. Жилая площадь выросла с 30,5 тыс. до 31 тыс. кв. метров. Дополнительные секции, фундаменты, техэтажи, кровли, лифты ведут к удорожанию, объяснял девелопер. Но вырос и комфорт, а цена осталась на уровне рынка.

"Нельзя допустить ошибок": миллиардеры с Камчатки вложатся в поиск силуэта берега Казанки

Другой пример - на берегу Казанки. Компания Kravt, выкупившая киноцентр "Ривьера" и замахнувшаяся на строительство многофункционального центра в этом знаковом месте, уже представила свое видение этого проекта. И не раз. Но владельцы встретили непонимание в управлении архитектуры. После серии неудачных попыток согласовать с городом облик нового многофункционального компания Kravt объявила международный конкурс. Перед участниками конкурса поставили задачи увязать объекты с проектируемым "Парком горизонтов" французского ландшафтного архитектора Мишеля Пена и концепции набережной Казанки: доступ людей к реке должен оставаться непрерывным. За месяц получили 133 заявки, рассказала Тухватуллина. Шесть прислали архитектурные консорциумы, 42 - компании, 31 - авторские коллективы, 54 - от индивидуальных участников. И это, согласитесь, все же иной уровень видения знакового места. Есть из чего выбирать - есть альтернативы! А берег Казанки напротив Кремля обязывает сделать что-то действительно нерядовое

В состав "архитектурного суда" вошли в том числе признанные мировые эксперты. Это, в частности, исполнительный директор Zaha Hadid Architects Кристос Пассас, главный архитектор девелопера "Брусника" Барт Голдхоорн, президент компании "Сергей Скуратов Architects" и академик международной академии архитектуры (IAA) Сергей Скуратов, ландшафтный архитектор Мишель Пена, президент союза архитекторов России Николай Шумаков, член правления союза архитекторов РТ Герман Бакулин, замминистра строительства и ЖКХ РТ Владимир Кудряшев, гендиректор KRAVT GROUP Валерий Кравцун, директор Института градостроительного планирования Москвы Дина Саттарова, главный архитектор Казани Тухватуллина, эксперт Казгордумы Татьяна Прокофьева, представитель заказчика и руководитель проектов Hotels & Hospitality Group JLL, Russia & CIS Ангелина Самадова. Жюри возглавил мэр Казани Ильсур Метшин.

За 8 млн рублей призового фонда поборются компании из России, Великобритании, Вьетнама, Бразилии, Болгарии, а также из Германии, Греции, Грузии, Египта, Зимбабве, Индии, Индонезии, Иордании, Китая, Колумбии, США. Заявки принимают до 1 июня, проекты - до 24-го. Конкурсные работы рассмотрят анонимно, а победителей и призеров конкурса объявят 30 июня.

[**http://www.business-gazeta.ru/article/510264**](http://www.business-gazeta.ru/article/510264)

**Похожие сообщения:**

[**Russia24.pro, Москва, 22 мая 2021, "Нужно создать заделы на пятилетку": буму жилья в РТ не хватает сетей**](https://russia24.pro/kazan/285587168/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 22 мая 2021, "Нужно создать заделы на пятилетку": буму жилья в РТ не хватает сетей**](https://news-life.pro/tatarstan/285587168/)

Новости коммерческой недвижимости (fbss.ru), Москва, 21 мая 2021

Почему сейчас выгодно инвестировать только в офисы

Рассказываем, почему частный инвестор, обладающий капиталом в 30-70 млн руб. (или 200-500 млн руб. в случае инвестиционной компании), в 2021 году должен задумываться о приобретении офисов в деловом центре Москвы.

Давайте расставим все точки над i и построим лонгрид в виде ответов на очевидные (и не очень) вопросы.

Жилье больше невыгодно для инвесторов?

К сожалению, да. Из актива квартира постепенно превращается в пассив. Дело в том, что в 2020 году многие частные инвесторы бросились спасать свои капиталы в квадратных метрах. При низких ставках на ипотеку (6,5%) цены на жилье в Москве и по всей России взлетели на 15-30%. Сейчас цены на пике, и расти бесконечно они не могут, покупать в такой ситуации невыгодно. Спекулятивные инвестиции (купил на старте продаж дешевле, а продал позже и подороже) могут также оказаться бесперспективными из-за проектного финансирования (эскроу), когда рост стоимости "квадрата" определяется не спросом, а банком. Сдавать квартиру в аренду в Москве (нет арендаторов из-за ковида, большое количество квартир в простое) - означает понизить годовую доходность до 3-5% IRR, что сравнимо с низкими текущими ставками по банковским вкладам.

"Сдача в долгосрочную аренду объектов жилой недвижимости приносит 4-5% IRR. В последнее время эта доходность падает, так как стоимость 1 кв. м жилья растет, а арендные ставки на квартиры стагнируют", - прокомментировал инвестиционный директор ИГ "ТРИНФИКО" Артем Цогоев.

Стоит ли инвестировать в ритейл?

Торговая недвижимость - это одна из составляющих консервативного инвестиционного портфеля. Если есть возможность часть капитала вложить в покупку магазина - почему бы и нет?

Однако в стрит-ретейле важна не доходность (от 6% до 11% IRR в зависимости от локации в Москве), а срок окупаемости. Ожидать возврата капитала в ближайшие семь-восемь лет не стоит, основное количество предложений на московском рынке ретейла окупится лет через 11-12 минимум. Также нужно понимать, что спекуляции на рынке торговых помещений невозможны: цены уже долгое время находятся на максимальных уровнях, за сколько купили, за столько и продадите в лучшем случае.

Ритейл - это не про "ленивый" бизнес, им нужно заниматься лично, ежедневно и профессионально. Буквально: вам могут продать помещение, куда найти арендаторов будет нереально (бывают случаи, когда над помещением стрит-ретейла живет, например, активист-общественник, который запрещает любую деятельность в доме и регулярно пишет в мэрию. Что вы будете делать в этом случае?). К тому же торговые арендаторы, особенно в период пандемии, несут на себе большое количество бизнес-рисков. Человек, который впервые инвестирует в ретейл, очень рискует.

А куда инвестируют самые богатые?

Десятилетиями и даже веками крупнейшие мировые частные и семейные капиталы владели и управляли объектами коммерческой недвижимости - офисными зданиями в центральных деловых локациях (Манхэттен в Нью-Йорке, Сити в Лондоне). В среднем вкладывать деньги в офисы и другую коммерческую недвижимость собираются 25% людей со сверхвысоким доходом. К людям со сверхвысоким доходом, или ультрахайнетам (от англ. ultra high net value), относят тех, чьи активы стоят более $30 млн.

"По данным Savills World Research, совокупная стоимость недвижимости всего мира превышает $280 трлн. Если оценить распределение в рамках глобальных активов рынка недвижимости, то на жилой сегмент приходится бóльшая часть. Коммерческая недвижимость с точки зрения интереса инвесторов занимает второе место. Ее совокупная стоимость по всему миру превышает $33 трлн", - привел интересную статистику директор департамента мониторинга рынка и оценки Savills в России Анатолий Довгань.

А что происходит с офисами в Москве?

С 2014 года в столице практически отсутствовало новое офисное строительство. Это привело к снижению доли свободных офисов без арендатора (вакансии) с 25% в 2014 году к 5% в начале 2020-го. Конечно, за пандемию вакансия выросла (привет удаленке!), по разным оценкам, на 6-7% и на первый квартал 2021 года составила, по оценке Knight Frank, 11-12% для офисов класса А. Но нужно понимать, что вакансия - это средняя температура по больнице, весь срез Москвы по А и В классу. Если начать разбираться, то выясняется следующее: вероятность того, что вы сможете снять/купить помещение площадью 5-10 тыс. м во вновь построенных офисных объектах высокого класса, практически нулевая. Таких объектов не существует. Как не существует и предложения офисов по 50-60 тыс. кв. м в центре Москвы для крупных компаний. Практические все, что строится из офисов, расположено не в самых центральных локациях, а на периферии.

"На фоне снижения доли вакантных площадей в развитых деловых локациях столицы - Центральном округе и ММДЦ "Москва-Сити" - девелоперы обратили внимание на площадки, расположенные за ТТК и МКАД. Так, наибольший прирост объема предложения с 2017 по 2020 год произошел в зонах ТТК - МКАД и за пределами МКАД с показателями роста на 6% и 13% соответственно. Данный тренд подтверждают быстро развивающиеся деловые кластеры, такие как Химки, Новая Москва и Сколково", - рассказала директор по продажам офисов департамента финансовых рынков и инвестиций Knight Frank Ирина Артемова.

"Москва-Сити" - перегретый субрынок?

Не перегретый, а востребованный.

Качественных объектов офисной недвижимости, которые можно купить, мало во всей Москве, тем более в Сити. Дефицит офисов здесь стал драйвером дальнейшего градостроительного развития Москвы в сторону "Большого Сити" (территории в сторону Хорошево-Мневников). Последние построенные в Сити башни ушли крупным и моноарендаторам, а предложение в строящихся (Grand Tower и One Tower) пока не ориентировано на продажу инвесторам, тем более частным. В других башнях "Москва-Сити" стоимость 1 кв. м офисного пространства начинается от 350 тыс. руб. за офисное помещение, и нужно понимать, что это далеко уже не новые здания, прошедшие пик своей капитализации.

Как можно инвестировать в офисы?

Модель "купил дешевле - продал дороже". Это работает так же, как и в жилье.

Покупка офисного пространства для сдачи компаниям-арендаторам. Сдавать можно самостоятельно или доверить этот процесс управляющей компании (УК). "Для дальнейшей сдачи в аренду можно воспользоваться либо услугами профессионального консультанта по недвижимости, либо обратиться к управляющей компании, если помещение расположено в бизнес-центре. Она может оказывать услуги по сдаче офисов в аренду, контролю за соблюдением условий договора, эксплуатации помещений и т. д. Стоит также отметить, что арендатор офисной недвижимости обычно стабильнее и надежнее арендаторов жилых или торговых объектов", - рассказала Ирина Артемова из Knight Frank.

Есть более сложные инструменты: когда вы покупаете, сдаете в аренду и держите этот инвестиционный актив в течение пяти - семи лет, инвестиционный цикл проходит - и после этого вы продаете уже полностью капитализированный объект, пустой или с арендаторами. Такая модель подходит для всех типов инвесторов. Для крупных инвесторов возможностей еще больше, поскольку цена крупных лотов (от этажа и больше) очень выгодно отличается от цены небольшого офисного блока в меньшую сторону. Купить этаж в строящемся бизнес-центре можно за значительно меньшие деньги, чем офисный блок. Это существенно увеличивает возможности для извлечения дохода. Другое дело, что выбора на рынке практически нет, высотных зданий, где можно купить отдельный этаж, не строится...

Какие офисы сейчас может приобрести частный инвестор?

В основном - офисы класса А и В. Это могут быть офисные помещения в строящихся или уже построенных зданиях (в том числе с арендаторами, то есть готовый арендный бизнес). Площадь экспонируемых помещений стартует от 100 кв. м, рассказал Цогоев. Помещений большей площади для инвесторов и не надо: по оценке консультантов, за время пандемии в офисах сократилось количество квадратных метров на одного человека, и при прежнем количестве сотрудников компании арендуют меньший объем офисных площадей.

Если говорить о небольших инвесторах, то рабочих вариантов не так много. Вот какие назвал по запросу РБК управляющий партнер компании RRG Денис Колокольников:

отдельные помещения в новостройках на первых-вторых этажах, которые являются смежными с торговыми помещениями, но по сути своей тяготеют к офисам. В таких помещениях можно разместить как, например, офис нотариуса или небольшой компании, так и шоурум, стоматологию, развивающий центр или даже магазин или салон красоты;

отдельные блоки в качественных офисных центрах под единым управлением. Здесь важно выбирать не только локацию, но и качество здания, а также управления активом, перспективы развития района, оценить конкуренцию.

По оценке Цогоева, в Москве существует пять-шесть активных девелоперов офисных зданий, привлекающих средства частных лиц в свои инвестиционные продукты - офисы для сдачи в аренду. Сдача большинства из этих строящихся БЦ запланирована на 2025-2027 годы.

Как воспользоваться рыночной ситуацией с офисами?

Ответ - купить офисное пространство в инвестиционных целях в качественном строящемся БЦ, расположенном в востребованной локации, с горизонтом реализации в несколько лет.

Одним из немногих офисных проектов, который подпадает под многие рыночные факторы с выгодной для себя стороны, можно назвать деловой центр iCITY от MR Group. Вот сайт проекта, а вот - отличная обзорная статья на РБК о таких цифровых небоскребах. Это ТТК рядом с "Москва-Сити", в проекте, стартовавшем полгода назад, пока еще умеренные цены и виден существенный запас по цене - по оценке MR Group, не менее 30% по средним этажам (поскольку разный запас стоимости по верхним, нижним, средним этажам). "Окно возможности" в проекте для небольших и средних инвесторов, особенно переходящих с жилого рынка, с чеком 50-70 млн руб. продлится еще около года. Далее цена на офисы, возможно, перестанет быть инвестиционной и перейдет в стадию рыночной, окончание строительства запланировано на 2024 год.

Из неочевидных для инвесторов вещей: концепцию проекта iCITY разработало американское архитектурное бюро Хельмута Яна JAHN architecture. В Москве крайне мало проектов, особенно офисных, создается архитекторами с мировым именем.

Кроме того, iCITY уникален двумя отдельными лобби - на первом и шестом этажах. Это распространенная мировая практика, но в России делается впервые. И третье: iCITY стоит в уникальной точке Москвы, где пересекаются три транспортных составляющих (МЦД, МЦК и классическое метро). В Москве только две такие точки, вторая находится на востоке города.

Удаленка сделала офисы ненужными?

Да, но... По рынку офисов в 2020 году был нанесен сокрушительный удар: пандемия создала все условия для удаленной работы вне офисов для тысяч людей.

"Фактически сектор стремительно восстанавливается, более того, компании-арендаторы активно переезжают, выбирают новые локации и создают офисные пространства, отвечающие последним тенденциям", - уточнил Артем Цогоев. По его словам, сейчас уже заметны две тенденции:

работники по всему миру постепенно возвращаются в офисы;

гибридная модель (три дня в офисе / два дня на удаленке) набирает популярность.

"Несмотря на общее убеждение в пандемийный год о невостребованности офисных площадей, офисный рынок в городах с высокой деловой активностью жив вопреки всем опасениям, что компании уйдут полностью на удаленку, ставки и уровень вакансии возвращаются к допандемийным, что гарантирует определенный уровень стабильности вложений для инвесторов даже в случае экстремальных стрессов. Практика показала, что в хороших локациях качественные офисные объекты с удачной концепцией по-прежнему востребованы и интересны с точки зрения инвестирования", - поделился своим мнением Денис Колокольников из RRG.

Сколько можно заработать на аренде офисов?

Эксперты по-разному оценивают доходность от инвестиций в офисы Москвы. Артем Цогоев считает, что офисы способны принести инвестору от 7% до 10% IRR в зависимости от класса и расположения. "Мои расчеты показывают, что в реальности инвестирование средств в офис класса А площадью около 150 кв. м в новом проекте может обеспечить примерно 12% IRR до налогов (на имущество и на прибыль) и около 9% IRR - после", - отметил эксперт.

Денис Колокольников из RRG считает, что доходность от инвестиций в офисы может принести до 15% IRR: "Причем верхняя граница достижима в случае приобретения дистресс-активов или отличных активов, но в случае срочной или аукционной продажи. И это, скорее, штучные ситуации, где нужно поработать для того, чтобы добиться такой доходности. Часто для этого нужно правильно оценить актив, что-то улучшить, "отратировать" арендаторов, грамотно распределить доходы/расходы. Если говорить о спокойной консервативной модели инвестиций, то 9-10%-ная ежегодная доходность в нынешних реалиях - это хорошо. Все что выше - бенефит".

[**https://fbss.ru/pochemu-sejchas-vygodno-investirovat-tolko-v-ofisy/investitsii/**](https://fbss.ru/pochemu-sejchas-vygodno-investirovat-tolko-v-ofisy/investitsii/)

ИА Псковское агентство информации (informpskov.ru), Псков, 21 мая 2021

С чем связан рост цен на квартиры в Псковской области, объяснил эксперт

С чем связан рост цен на недвижимость в Псковской области, рассказал комитета по строительству и ЖКХ региона Сергей Грахов в ходе круглого стола в медиацентре Псковского агентства информации.

Он отметил, что в марте 2021 года произошел серьезный рост квадратного метра, на вторичном рынке - на 2 тыс. руб. за квадрат, на первичном рынке - на 6 тыс. Таким образом, за короткий срок произошел скачок цен на 10-15%. По словам Сергея Грахова, такая ситуация сложилась по всей стране, не только в Псковской области.

Председатель профильного комитета уверен, что это последствия прошлого года. Речь идет и о наличии доступных ипотечных продуктов, введением льготной ипотеки, благодаря чему строительные компании продолжают нормально работать. Также причиной роста цен является введение эскроу-счетов, которые делают безопасной покупку квартиры в строящемся жилье. Кроме того, выросла стоимость строительных материалов - в ковидный год многие производства были закрыты, и часть комплектующих идут из-за границы, где сильнее пострадала промышленность. "У нас в регионе губернатор уделяет серьезное внимание этому, производство мы не остановили. В Европе все сложнее гораздо", - подчеркнул Сергей Грахов. Он выразил уверенность, что со временем рынок сам себя отрегулирует. "Мы с помощью правительства предпринимаем меры поддержки строительного комплекса, чтобы не допустить взрывного роста квадратного метра", - добавил специалист.

Также он заметил, что люди всегда вкладывали в недвижимость, потому что она редко теряет в цене. Псковичи активно скупают квартиры, жилье не стоит пустым. "Мы стремимся, чтобы обычный человек мог позволить себе приобрести жилье, не ютился десятилетиями в маленькой квартире", - заявил Сергей Грахов. Он напомнил, что президент РФ Владимир Путин поставил задачу строить не менее 120 млн кв. м. жилья в год, и чтобы не менее 5 млн семей улучшали жилищные условия.

[**https://informpskov.ru/print/355372.html**](https://informpskov.ru/print/355372.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Псков (pskov.bezformata.com), Псков, 21 мая 2021, С чем связан рост цен на квартиры в Псковской области, объяснил эксперт**](https://pskov.bezformata.com/listnews/rost-tcen-na-kvartiri-v-pskovskoy/94016286/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 21 мая 2021, С чем связан рост цен на квартиры в Псковской области, объяснил эксперт**](https://news-life.pro/pskov-obl/285562150/)

[**Russia24.pro, Москва, 21 мая 2021, С чем связан рост цен на квартиры в Псковской области, объяснил эксперт**](https://russia24.pro/pskov-obl/285562150/)

РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 21 мая 2021

Перспективы и возможности, связанные с инвестициями в покупку недвижимости в России в 2021 году

Авторы: Мозоль Андрей, Подорога Наталья

2020 и 2021 годы, безусловно, запомнятся не только россиянам, но и жителям других развивающихся стран, подорожанием недвижимости на 15-50% от прежней стоимости, в зависимости от региона. Неудивительно, ведь свою лепту в строительную отрасль во всем мире внес коронавирус: часть проектов возведения зданий была временно заморожена с введением карантина, из-за кризиса подорожали строительные и отделочные материалы, снизилось количество рабочей силы. При этом нельзя опустить и тот факт, что в развивающихся странах девелопмент является одной из самых больших отраслей в экономике. Когда начинается кризис, именно поддержание строительства может удержать государственный бюджет на плаву. Возможно, вы удивитесь, но на шаг впереди большинства стран в этом плане идет Россия. Несмотря на всеобщее подорожание, игра на рынке недвижимости в 2021 году остается в нашей стране весьма прибыльным занятием. О том, как не прогадать при выборе объекта для вложений и грамотно довести свой бизнес-план до его логического завершения - получения прибыли - рассказывает эксперт по инвестициям в недвижимость, блогер Андрей Мозоль.

Почему жилье в России так сильно подорожало?

Благодаря льготной ипотеке и ужесточению Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 (214-ФЗ) с 2018 года рынок строительства покинуло более 1500 мелких, недобросовестных и ненадежных застройщиков. С одной стороны, это существенно снизило риски для покупателя, но с другой - сократило и количество строящегося жилья.

"Скорее всего, такая тенденция будет продолжаться еще какое-то время. После того, как такие застройщики достроят дома по ранее выданным разрешениям на строительство, они не смогут перейти на проектное финансирование и уйдут из отрасли, - считает Андрей Мозоль. - Вдобавок - снижение процентных ставок по ипотечному кредитованию в связи с пандемией коронавируса. Все эти факторы в совокупности привели на рынок новостроек не только игроков, которые приобретали квартиры для себя, но и инвесторов, которые покупали недвижимость с тем, чтобы не потерять обесценивающиеся рублевые накопления и заработать на этом. Волна спроса как раз и взвинтила цены на квартиры".

Как начать инвестировать в недвижимость?

Чтобы начать инвестировать, как говорится, не выходя из дома, наш эксперт рекомендует придерживаться простых, на его взгляд, правил.

1. Приобрести в ипотеку инвестиционно привлекательную новостройку, которая точно подорожает, на следующих условиях:

ранний этап строительства объекта (на стадии котлована или фундамента);

минимальный первоначальный взнос (15% и меньше);

максимальный срок ипотечного кредитования (30 лет);

минимальная процентная ставка по ипотеке (6,5% и менее).

2. Не гасить ипотеку досрочно.

3. Продать квартиру за три месяца до сдачи дома по цене на 5-10% ниже, чем у застройщика.

В каких городах России лучше всего инвестировать в недвижимость в 2021 году?

Не так важно, в каком городе проживает инвестор, гораздо важнее то, в каком городе он будет приобретать квартиру. Это правило действует как с точки зрения покупки жилых объектов, так и в отношении инвестиций в апартаменты.

"И здесь надо обратить внимание на перспективные развивающиеся города, в которых жителей становится больше и они хотят и могут улучшать свои жилищные условия, - советует Андрей Мозоль. - Это, конечно, прежде всего Москва и Санкт-Петербург, а также, к примеру, Калининград, Белгород, Владимир, Киров, Воронеж, Ижевск, Казань, Екатеринбург, Краснодар, Липецк, Новосибирск, Челябинск, Пенза, Самара, Пермь, Ростов-на-Дону, Уфа, Сочи, Крым и Черноморское побережье (Туапсе, Анапа, Геленджик). При этом инвестиции в недвижимость в Москве, Сочи и Санкт-Петербурге могут принести максимальную выгоду, ведь именно эти города являются лидерами прироста. Но, с другой стороны, и "порог входа" в них в два-три раза выше, чем в остальных".

Какую прибыль можно получить, инвестируя в недвижимость?

В инвестициях в недвижимость доход зависит не столько от везения, сколько от сухого математического расчета. На сегодняшний день система работает таким образом, что можно как минимум на 100% нарастить вложенные денежные средства за два года.

"Вместе с тем за 2020 год благодаря кризису мои вложения окупились троекратно (с учетом возникающего налога на прибыль в размере 13%), - говорит Андрей Мозоль. - Знаю, что против ипотеки сегодня выступает множество скептиков, однако спорить с математикой сложно".

Раскрывая секреты удачных инвестиций в недвижимость, наш эксперт предлагает три абсолютно законных и рабочих способа продать свою ипотечную квартиру:

погасить ипотечный долг перед продажей за собственные средства (при их наличии);

погасить ипотечный долг перед продажей за средства покупателя, через предварительный договор купли-продажи;

продать квартиру вместе с ипотекой по схеме "выкуп из-под залога".

"Используя эту схему, я обеспечил себе отличное подспорье к пенсии, но все еще не планирую останавливаться, - резюмирует Андрей Мозоль. - К слову, в начале этого года у меня было оформлено целых шесть ипотек, которые я оплачивал за счет проданных ранее квартир".

Наш ФЗ нас бережет

Предложенная схема действительно очень проста и эффективна, если знать, какую именно квартиру купить. Но тогда возникает логичный вопрос, почему же этот принцип все еще не использует большое количество людей?

"Дело в том, что психологически человеку очень сложно купить то, что он еще не может увидеть, - объясняет Андрей Мозоль. - Однако сегодня 214-ФЗ защищает все наши вложения таким образом, что если застройщик обанкротится, то денежные средства в полном объеме возвращаются покупателю. Это действительно уникальное явление в бизнесе, ведь ни один финансовый инструмент в мире не дает соотношения прибыли к риску как сто к нулю, а ипотека в России дает".

А если что-то пойдет не так?

Нельзя не вспомнить, что в 2014 году цены на квартиры снизились на 20% и продержались на этом уровне около двух-трех лет.

"В случае развития такого сценария я планирую сдавать квартиры в найм таким образом, чтобы ипотечные платежи покрывались арендной платой, - продолжает раскрывать секреты Андрей Мозоль. - А при восстановлении рынка я их продам и возобновлю инвестирование в новостройки. Впрочем, что-то мне подсказывает, что цены на недвижимость в 2021 году вырастут еще на 20-30%".

А если денежных средств недостаточно или их попросту нет?

Чтобы начать инвестировать уже сегодня, не обязательно быть богатым, убежден наш эксперт. Первоначальный инвестиционный взнос может разниться в зависимости от региона. Например, в Санкт-Петербурге это 400-500 тысяч рублей, в Краснодаре - 300 тысяч, в Москве - 800. К слову, на рынке вторичной недвижимости существует и серая схема покупки квартир без первоначального взноса, когда банки выдают кредит на всю стоимость квартиры, а мнимый первоначальный взнос якобы передается продавцу. Данная схема близка к криминальной и уж точно не является инвестиционно привлекательной. Однако на рынке новостроек можно приобрести квартиру без первого взноса полностью в рамках закона.

"Схемы бывают различные: например, первоначальный взнос оформляется в виде пожертвования от застройщика к покупателю. Несмотря на то, что за такое пожертвование надо заплатить налог, это в семь-восемь раз дешевле, чем полноценный первоначальный взнос", - объясняет Андрей Мозоль.

Планируя приобретение недвижимости, стоит иметь в виду, что отсутствие первоначального взноса никак не гарантирует, что квартира вырастет в цене и будет пользоваться высоким спросом при ее последующей продаже. Будущий спрос зависит от множества факторов, в том числе развитости инфраструктуры вокруг жилого комплекса.

В какую недвижимость лучше всего инвестировать?

Один из принципов выбора квартир для инвестирования - это ориентирование на массовый сегмент, то есть на среднего покупателя.

"Зачастую обычная семья не может позволить себе приобрести на один-два квадратных метра больше из-за ограничений в бюджете, именно поэтому я не вкладываю средства в строительство квартир бизнес-класса, - говорит Андрей Мозоль. - Мне нравится помогать людям приобретать жилье для жизни так, чтобы это было им по карману. По этой же причине я не инвестирую в коммерческую недвижимость, к тому же коммерческие помещения дороже квартир и утратили былую ликвидность из-за пандемии. Шесть лет назад я купил свою первую квартиру, и вот благодаря инвестированию я уже долгое время не работаю, переехал жить в Сочи, обучаюсь в одной из элитных бизнес-школ Европы и помогаю другим людям также обрести финансовую грамотность и свободу".

[**https://riafan.ru/1449362-investicii-v-nedvizhimost-v-rossii-v-2021-godu-chto-sleduet-znat-chtoby-ne-progadat**](https://riafan.ru/1449362-investicii-v-nedvizhimost-v-rossii-v-2021-godu-chto-sleduet-znat-chtoby-ne-progadat)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 21 мая 2021, Инвестиции в недвижимость в России в 2021 году: что следует знать, чтобы не прогадать**](https://news-life.pro/crimea/285548289/)

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 21 мая 2021

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/**

**Похожие сообщения:**

[**http://rosinvest.com/novosti/1442073**](http://rosinvest.com/novosti/1442073)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 21 мая 2021, Банк ДОМ.РФ профинансирует первый низкомаржинальный проект во Владимире.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=4ED362DF-3402-5445-8262-363E4C1D9698)

[**https://zebra-tv.ru/novosti/biznes/k-zastroyke-ulitsy-gorkogo-v-gorode-vladimir-podklyuchili-gosudarstvennye-kredity/**](https://zebra-tv.ru/novosti/biznes/k-zastroyke-ulitsy-gorkogo-v-gorode-vladimir-podklyuchili-gosudarstvennye-kredity/)

[**Владимирские СМИ (vladimir-smi.ru), Владимир, 22 мая 2021, К застройке улицы Горького в городе Владимир подключили государственные кредиты**](https://vladimir-smi.ru/item/439390)

[**Владимир online (vladimironline.ru), Владимир, 22 мая 2021, К застройке улицы Горького в городе Владимир подключили государственные кредиты**](http://vladimironline.ru/economics/id_157455/)

[**Inregiontoday.ru, Москва, 22 мая 2021, К застройке улицы Горького в городе Владимир подключили государственные кредиты**](https://vladimir.inregiontoday.ru/?p=12746)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/zhiloy-kompleks-vo-vladimire-postroyat-po-programme-podderzhki-nizkomarzhinalnykh-proektov/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/zhiloy-kompleks-vo-vladimire-postroyat-po-programme-podderzhki-nizkomarzhinalnykh-proektov/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 22 мая 2021, Жилой комплекс во Владимире построят по программе поддержки низкомаржинальных проектов**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/jiloy-kompleks-vo-vladimire-postroyat-po-programme-podderjki-nizkomarjinalnyh-proektov/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 22 мая 2021, Жилой комплекс во Владимире построят по программе поддержки низкомаржинальных проектов**](https://stnews.ru/rossiya/93874-zhiloy-kompleks-vo-vladimire-postroyat-po-programme-podderzhki-nizkomarzhinalnyh-proektov.html)

[**https://newsvladimir.ru/fn\_717202.html**](https://newsvladimir.ru/fn_717202.html)

[**Владимирские СМИ (vladimir-smi.ru), Владимир, 22 мая 2021, Новую высотку в центре Владимира построят к 2023 году**](https://vladimir-smi.ru/item/439401)

[**БезФормата Владимир (vladimir.bezformata.com), Владимир, 22 мая 2021, Новую высотку в центре Владимира построят к 2023 году**](https://vladimir.bezformata.com/listnews/visotku-v-tcentre-vladimira-postroyat/94034226/)

[**https://erzrf.ru/news/po-programme-podderzhki-regionalnykh-zastroyshchikov-bank-domrf-vydelil-polmilliarda-rubley--vladimirskomu-developeru-sz-renova**](https://erzrf.ru/news/po-programme-podderzhki-regionalnykh-zastroyshchikov-bank-domrf-vydelil-polmilliarda-rubley--vladimirskomu-developeru-sz-renova)

[**https://www.akm.ru/news/bank\_dom\_rf\_profinansiruet\_stroitelstvo\_zhk\_vo\_vladimire\_po\_programme\_podderzhki\_nizkomarzhinalnykh\_/**](https://www.akm.ru/news/bank_dom_rf_profinansiruet_stroitelstvo_zhk_vo_vladimire_po_programme_podderzhki_nizkomarzhinalnykh_/)

[**Экономика и финансы (money.rin.ru), Москва, 21 мая 2021, Банк ДОМ.РФ профинансирует строительство ЖК во Владимире по программе поддержки низкомаржинальных проектов**](https://money.rin.ru/novosti/130470/bank-dom-rf-profinansiruet-stroitel-stvo-zhk-vo-vladimire-po-programme-podderzhki-nizkomarzhinal-nyh.html)

[**CreditPower.ru, Санкт-Петербург, 21 мая 2021, Банк ДОМ.РФ профинансирует строительство ЖК во Владимире по программе поддержки низкомаржинальных проектов**](https://creditpower.ru/banknews/20210521/bank-dom-rf-profinansiruet-stroitelstvo-zhk-vo-vladimire-po-programme-podderzhki-nizkomarzhinalnyh-proektov/)

[**Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 21 мая 2021, Банк ДОМ.РФ профинансирует строительство ЖК во Владимире по программе поддержки низкомаржинальных проектов**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/05/21/bank-domrf-profinansiruet-stroitelstvo-zhk-vo-vladimire-po-programme-podderzhki-nizkomarzhinalnih-proektov)

[**Банк ДОМ.РФ (domrfbank.ru), Москва, 21 мая 2021, Банк ДОМ.РФ профинансирует строительство ЖК во Владимире по программе поддержки низкомаржинальных проектов**](https://domrfbank.ru/press/construction-and-housing/bank-dom-rf-profinansiruet-stroitelstvo-zhk-vo-vladimire-po-programme-podderzhki-nizkomarzhinalnykh-/)

[**Пресс-релизы Arb.ru, Москва, 21 мая 2021, Банк ДОМ.РФ профинансирует строительство ЖК во Владимире по программе поддержки низкомаржинальных проектов**](https://arb.ru/b2b/press/bank_dom_rf_profinansiruet_stroitelstvo_zhk_vo_vladimire_po_programme_podderzhki_nizkomarzhinalnykh_-10473422/)

[**The Retail Finance (rfinance.ru), Москва, 21 мая 2021, Банк ДОМ.РФ профинансирует строительство ЖК во Владимире по программе поддержки низкомаржинальных проектов**](http://rfinance.ru/live/news/?id=24968)

Вечерние ведомости (veved.ru), Екатеринбург, 21 мая 2021

Пермский край занимает второе место в ПФО по количеству счетов эскроу

На 1 апреля 2021 года в Прикамье для расчетов по договорам участия в долевом строительстве открыто 9,9 тысячи счетов эскроу. По этому показателю Пермский край занимает второе место в Приволжском федеральном округе - таковы данные Центробанка. За год количество таких счетов в регионе увеличилось в 4,5 раза, а объем привлеченных средств вырос более чем в пять раз: в общей сложности на счетах эскроу размещено 27,7 млрд рублей.

Растет и объем кредитных договоров, заключенных застройщиками с банками: по данным на 1 апреля, сумма договоров составила 37,7 млрд рублей - в три раза больше, чем год назад.

Напомним, механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу, призванный защитить интересы покупателей жилья, был введен в рамках нацпроекта "Жилье и городская среда". Новые правила долевого строительства работают в РФ с 2019 года. Привлекать средства дольщиков можно только на специальные счета, а раскрыть их и получить доступ к средствам застройщик вправе лишь после ввода дома в эксплуатацию.

Губернатор Дмитрий Махонин подчеркивал, что новый механизм защищает средства дольщиков. В Прикамье остро стоит проблема долгостроев, которые возникли еще до обновления федерального закона. "Мы рассчитываем, что новый механизм снизит возможность появления новых долгостроев, а проблема обманутых дольщиков останется в прошлом, - отметил глава региона. - Кроме того, использование счетов эскроу требует более ответственного подхода к работе от строительных компаний, в новых условиях смогут развиваться только надежные застройщики. Это тоже поможет повысить экономическую безопасность наших жителей".

Сейчас, по данным Единой информационной системы жилищного строительства, в Прикамье действует 107 разрешений на строительство, выданных юрлицам. По 84 из них проекты реализуются с использованием счетов эскроу.

По указанным разрешениям на строительство строится 1,279 млн кв. метров многоквартирного жилья. За первый квартал 2021 года введено в эксплуатацию 295 тысяч кв. метров жилья, или 22,8% от годового плана.

Эксперты прокомментировали цифры на площадке "Экспертного клуба". Директор социологического агентства СВОИ Александр Нода отметил: "Пермский край и особенно краевой центр пострадал от недобросовестных застройщиков и от банкротств крупнейших застройщиков региона. Популярность счетов эскроу отчасти связана и с этим фактом".

Депутат Пермской городской Думы Сергей Ильин назвал жилищное строительство одним из локомотивов экономики Прикамья: "Рынок растет, большинство игроков рынка заявляет амбициозные планы на многие годы вперед. Есть эффект отложенного спроса, есть результаты стимулирующих мер со стороны государства. В последний год видно, что выстроенная положительная динамика превращается в устойчивую тенденцию. Планы властей по освоению новых площадок под застройку и темпы расселения аварийного жилья позволяют говорить о том, что целый сектор региональной экономики избавляется от избыточных административных барьеров".

[**https://veved.ru/perm/perm-news/162504-permskij-kraj-zanimaet-vtoroe-mesto-v-pfo-po-kolichestvu-schetov-jeskrou.html**](https://veved.ru/perm/perm-news/162504-permskij-kraj-zanimaet-vtoroe-mesto-v-pfo-po-kolichestvu-schetov-jeskrou.html)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 21 мая 2021, Пермский край занимает второе место в ПФО по количеству счетов эскроу**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/70167261/)

[**Московский Комсомолец # Пермь (perm.mk.ru), Пермь, 21 мая 2021, Пермский край занимает второе место в ПФО по количеству счетов эскроу**](https://perm.mk.ru/economics/2021/05/21/permskiy-kray-zanimaet-vtoroe-mesto-v-pfo-po-kolichestvu-schetov-eskrou.html)

[**Новый компаньон (newsko.ru), Пермь, 21 мая 2021, Прикамье находится на втором месте в ПФО по количеству счетов эскроу**](https://www.newsko.ru/news/nk-6548177.html)

[**Gorodskoyportal.ru/perm, Пермь, 21 мая 2021, Прикамье находится на втором месте в ПФО по количеству счетов эскроу**](http://gorodskoyportal.ru/perm/news/news/70166635/)

Глава Республики Крым Сергей Аксёнов (glava.rk.gov.ru), Симферополь, 21 мая 2021

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**](https://glava.rk.gov.ru/ru/article/show/4515)

**Похожие сообщения:**

[**Crimea-news.com, Симферополь, 21 мая 2021, Сергей Аксенов: В 2020 году 112 семей улучшили свои жилищные условия путем участия в мероприятиях по строительству стандартного жилья**](https://crimea-news.com/society/2021/05/21/794577.html)

[**https://simferopol.bezformata.com/listnews/po-stroitelstvu-standartnogo-zhilya/93999786/**](https://simferopol.bezformata.com/listnews/po-stroitelstvu-standartnogo-zhilya/93999786/)

[**https://crimea-news.com/other/2021/05/21/794727.html**](https://crimea-news.com/other/2021/05/21/794727.html)

[**https://crimeapress.info/v-2020-godu-112-krymskih-semej-uluchshili-svoi-zhilishhnye-uslovija-s-pomoshhju-gosprogramm/**](https://crimeapress.info/v-2020-godu-112-krymskih-semej-uluchshili-svoi-zhilishhnye-uslovija-s-pomoshhju-gosprogramm/)

[**Лента новостей Крым (crimearf.info), Симферополь, 21 мая 2021, В 2020 году 112 крымских семей улучшили свои жилищные условия с помощью госпрограмм**](https://crimearf.info/v-2020-godu-112-krymskih-semej-uluchshili-svoi-zhilishhnye-uslovija-s-pomoshhju-gosprogramm/)

[**https://simferopol.bezformata.com/listnews/pustie-nadezhdi/94167890/**](https://simferopol.bezformata.com/listnews/pustie-nadezhdi/94167890/)

**Крымская правда, Симферополь, 27 мая 2021, Пустые надежды**

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/obemy-stroitelnykh-rabot-v-krymu-sokratilis-na-10/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/obemy-stroitelnykh-rabot-v-krymu-sokratilis-na-10/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 21 мая 2021, Объемы строительных работ в Крыму сократились на 10%**](https://stnews.ru/rossiya/93847-obemy-stroitelnyh-rabot-v-krymu-sokratilis-na-10.html)

[**https://stroyprice.ru/news/sobytiya/obemy-stroitelnyh-rabot-v-krymu-sokratilis-na-10/**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/obemy-stroitelnyh-rabot-v-krymu-sokratilis-na-10/)

[**https://c-pravda.ru/news/2021-05-21/prava-obmanutykh-dolshhikov-vosstanavlivayut-v-respublike**](https://c-pravda.ru/news/2021-05-21/prava-obmanutykh-dolshhikov-vosstanavlivayut-v-respublike)

[**Новости Крыма (otpusk-v-krimu.ru), Москва, 22 мая 2021, Права обманутых дольщиков восстанавливают в республике - "Новости Крыма"**](https://otpusk-v-krimu.ru/novosti-ark/140351-prava-obmanutyh-dolschikov-vosstanavlivayut-v-respublike-novosti-kryma.html)

[**Новости Крыма (gorodskoj-nomer-samara.ru), Севастополь, 22 мая 2021, Права обманутых дольщиков восстанавливают в республике - "Новости Крыма"**](https://gorodskoj-nomer-samara.ru/novosti-ark/140351-prava-obmanutyh-dolschikov-vosstanavlivayut-v-respublike-novosti-kryma.html)

[**БезФормата Симферополь (simferopol.bezformata.com), Симферополь, 21 мая 2021, Права обманутых дольщиков восстанавливают в республике**](https://simferopol.bezformata.com/listnews/obmanutih-dolshikov-vosstanavlivayut-v/94017535/)

Пятница (friday.perm.ru), Пермь, 21 мая 2021

С помощью типовых проектов

В Прикамье реализуется поручение президента страны о развитии индивидуального жилищного строительства

Цель национального проекта "Жилье и городская среда", инициированного президентом России Владимиром Путиным, - рост объемов жилищного строительства. По итогам послания Федеральному собранию глава государства поручил уже в этом году завершить внедрение и обеспечить широкое применение специального механизма поддержки индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Над развитием этого проекта "Единая Россия" работает вместе с компанией "ДОМ.РФ". Чтобы сделать строительство более доступным для людей, партия создает сегодня банк типовых проектов домов, которые она намерена предложить застройщикам. Первые пилотные площадки по строительству такого жилья уже запущены в пяти регионах России.

Пермский край также показывает хорошие темпы реализации нацпроекта. В первом квартале этого года в Прикамье введено в эксплуатацию 289,8 тыс. кв. м жилой недвижимости, что на 7,4% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

В оборот под строительство многоквартирных и индивидуальных домов в крае в январе - марте было вовлечено 208 земельных участков общей площадью 37,9 га.

По поручению губернатора Пермского края Дмитрия Махонина в муниципалитетах Прикамья сформировали план ввода жилья до 2030 года. За 10 лет объем ввода должен вырасти в полтора раза.

Сегодня партия "Единая Россия" работает над введением счетов эскроу в ИЖС, что дополнительно защитит средства граждан. Этот механизм может быть законодательно реализован в новом созыве Госдумы.

Евгений Демкин, генеральный директор АО "ПЗСП":

- Ежегодно в Пермском крае сдается в эксплуатацию порядка 1 млн кв. м жилья, то есть около 18-20 тыс. новых квартир. Это хорошие темпы. Созданная система финансирования жилищного строительства с помощью банковских эскроу-счетов в значительной степени сняла проблему обманутых дольщиков, сделала участие граждан в строительстве жилья безопасным. Растут темпы расселения ветхого и аварийного жилья, на месте таких домов появляются новые современные кварталы. Также отмечу, что в последние годы увеличились объемы индивидуального жилищного строительства. Сегодня "Единая Россия" создает банк типовых проектов домов. Такие проекты помогут проще получать ипотечные продукты на индивидуальное строительство, потому что для банка будут понятны качество и технология строительства объекта. Этот шаг сделает строительство более доступным.

Правительство России уже учло предложение партии о распространении льготной ипотеки на индивидуальное жилье, и Госдумой был принят соответствующий закон. Семьи с детьми могут уже сейчас воспользоваться мерами господдержки при строительстве частного дома или покупке недостроенного объекта, а также земельного участка для личного подсобного хозяйства или садоводства.

[**https://friday.perm.ru/articles/nk-6547522.html**](https://friday.perm.ru/articles/nk-6547522.html)

**Похожие сообщения:**

**Пятница # Пермь, Пермь, 21 мая 2021, С помощью типовых проектов**

Ингушетия (gazetaingush.ru), Назрань, 21 мая 2021

Эксперты Сбера и застройщики Ингушетии обсудили возможности и перспективы развития отрасли

Автор: Берсаев Лорс

Представители Правительства республики, крупнейшие девелоперы и ведущие эксперты отрасли приняли участие в первом строительном форуме, инициированном Сбером и общероссийской общественной организации "Деловая Россия". Встреча была посвящена актуальным тенденциям в работе с проектным финансированием и перспективам ипотечного кредитования.

Согласно оценкам специалистов, объем ввода жилья в Республике Ингушетия в прошлом году составил 180 тыс. кв. м., наиболее активно застраивался город Магас (72%). Это больше установленного для региона плана на 13%. Также благоустроено в рамках нацпроекта 42 общественные территории и реконструирован парк в г. Малгобек.

Тимур Фаттахов, Заместитель Председателя Правительства Республики Ингушетия:

"Создание комфортной и безопасной среды для жителей Ингушетии - приоритет нашей работы. Особое внимание мы уделяем повышению доступности жилья и поддержке жилищного строительства. Президентом России утверждены показатели объема ввода жилья для субъектов, из которых республика к 2030 году должна ввести 4,2 млн кв. м. Сегодня в Ингушетии строится 34 многоквартирных дома площадью 510 тыс. кв. м. И для реализации нацпроекта "Жилье и городская среда" необходима активная позиция всех участников отрасли: представителей власти, застройщиков и экспертов из банковской сферы".

Рынок жилищного строительства работает по новым правилам: с июля 2019 года вступили в силу поправки в 214-ФЗ, регулирующие взаимоотношения застройщиков и участников долевого строительства жилых объектов. Они предполагают переход к проектному финансированию и использованию счетов эскроу. Этот механизм минимизирует риски мошенничества и позволяет застройщику возводить дом вне зависимости от динамики продаж. А покупателю - безопасно заключать сделки при покупке квартиры, страховать финансы с помощью эскроу-счета и безналично переводить деньги на счет.

Тимур Шадыжев, управляющий Ингушским отделением Сбербанка:

"Одним из ключевых драйверов развития экономики республики является жилищное строительство. В прошлом году Ингушетия заняла 4 строчку среди субъектов СКФО по объему введенного жилья на одного человека. Впереди Кабардино-Балкария, Чечня и Ставрополь. Сейчас отрасль претерпевает поистине революционные изменения, и мы рады выступать одним из ключевых участников этого важного процесса. Сбер накопил большой опыт в реализации крупных сделок с учетом региональной специфики. И мы знаем, как упростить работу застройщиков. На площадке мы обсудили основные правила финансирования жилищного строительства в Сбере и привели примеры успешных проектов, реализованных в соседних регионах. Также рассказали о пользе эскроу и объяснили, при каких условиях ставка привлечения кредитных средств снижается в разы, а в некоторых случаях до 0,01%".

Еще участников познакомили с сервисами ДомКлик и ипотечными продуктами, на которых высокий спрос со стороны населения республики. В прошлом году Сбер выдал 782 ипотечных кредита на 601 млн рублей, а за 4 месяца 2021 года уже 474 семьи Ингушетии оформили ипотеку на 365 млн рублей.

Юсуп Погоров, Председатель ИРО ООО "Деловая Россия":

"Квартира для покупателей - это не только место для ночлега, это крепость. Она должна быть просторной, комфортной для работы, занятий спортом и любимым делом. Эти требования изменились под влиянием локдауна и распространения удаленных форматов работы. Сегодня на встрече мы обсудили, какие сервисы и финансовые инструменты помогут застройщикам отвечать на запросы жителей Ингушетии, и развивать отрасль в регионе".

По итогам мероприятия представители бизнеса поблагодарили организаторов за возможность открытого диалога и договорились укрепить сотрудничество по многим направлениям.

[**https://gazetaingush.ru/news/eksperty-sbera-i-zastroyshchiki-ingushetii-obsudili-vozmozhnosti-i-perspektivy-razvitiya**](https://gazetaingush.ru/news/eksperty-sbera-i-zastroyshchiki-ingushetii-obsudili-vozmozhnosti-i-perspektivy-razvitiya)

**Похожие сообщения:**

[**SberPress (press.sber.ru), Москва, 21 мая 2021, Эксперты Сбера и застройщики Ингушетии обсудили возможности и перспективы развития отрасли**](https://press.sber.ru/publications/eksperty-sbera-i-zastroishchiki-ingushetii-obsudili-vozmozhnosti-i-perspektivy-razvitiia-otrasli)

[**Magas (magas.ru), Магас, 21 мая 2021, Эксперты Сбера и застройщики Ингушетии обсудили возможности и перспективы развития отрасли**](http://magas.ru/content/eksperty-sbera-zastroishchiki-ingushetii-obsudili-vozmozhnosti-perspektivy-razvitiya-otrasli)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 21 мая 2021, Эксперты Сбера и застройщики Ингушетии обсудили возможности и перспективы развития отрасли**](https://finance.rambler.ru/realty/46462477-eksperty-sbera-i-zastroyschiki-ingushetii-obsudili-vozmozhnosti-i-perspektivy-razvitiya-otrasli/)

[**Любимый город (lyubimiigorod.ru), Москва, 21 мая 2021, Эксперты Сбера и застройщики Ингушетии обсудили возможности и перспективы развития отрасли**](https://lyubimiigorod.ru/nazran/news/11187831)

[**БезФормата Магас (magas.bezformata.com), Магас, 21 мая 2021, Эксперты Сбера и застройщики Ингушетии обсудили возможности и перспективы развития отрасли**](https://magas.bezformata.com/listnews/sbera-i-zastroyshiki-ingushetii-obsudili/94000369/)

Единый ресурс застройщиков (erzrf.ru), Москва, 21 мая 2021

Банк России: эскроу - самый быстрорастущий и доступный для застройщиков сегмент банковского корпоративного кредитования

Аналитики ЦБ подготовили обзор, посвященный проектному финансированию жилья по итогам I квартала 2021 года.

В обзоре изложены следующие ключевые цифры и факты по отрасли:

• объем проектов, строящихся с использованием счетов эскроу, вырос по сравнению с концом 2020 года на 9% - до 53 млн кв. м (57% от общего объема строящегося в РФ жилья);

• доступ к проектному финансированию строительства жилья имеют сегодня в том числе и небольшие проекты (с лимитом кредитования менее 300 млн руб.), доля которых в количественном выражении превышает 35% (+2,4 п.п. за I квартал текущего года);

• основная часть проектов, строящихся по старым правилам, будет завершена к концу 2025 года;

• проектное финансирование росло быстрее остальных сегментов банковского корпоративного кредитования как в 2020 году (+255% к 2019 году), так и в I квартале 2021 года (+29% к I кварталу 2020 года);

• доля проектного финансирования в корпоративных портфелях российских банков увеличилась за I квартал на 0,6 п.п. - до 2,8%;

• кредитные лимиты в данном секторе кредитования за указанный период выросли на 25% - до 3,42 трлн руб.;

• остатки средств на счетах эскроу выросли на +35% - до 1,61 трлн руб.;

• более 97% средств или 1,58 трлн руб. на счетах эскроу размещены физическими лицами;

• по итогам I квартала раскрыто 43 тыс. счетов эскроу на сумму 122 млрд руб. (относительно IV квартала 2020 года - рост в 1,5 раза), которые перечислены застройщикам, в том числе на погашение банковских кредитов;

• в среднем покрытие задолженности средствами на счетах эскроу за I квартал увеличилось на 8,2 п.п. - до 113%.

• средняя процентная ставка по договорам проектного финансирования по итогам I квартала составила 3% годовых (-0,15 п.п. к IV кварталу 2020 года); для сравнения: средняя ставка в корпоративном кредитовании составила в тот же период 7,2% годовых.

Основной вывод аналитиков ЦБ, сделанный на основе вышеприведенных выкладок таков: проектное финансирование строительства жилья в РФ продолжает динамично развиваться, становясь все более доступным для застройщиков.

[**https://erzrf.ru/news/bank-rossii-eskrou--samyy-bystrorastushchiy-i-dostupnyy-dlya-zastroyshchikov-segment-bankovskogo-korporativnogo-kreditovaniya**](https://erzrf.ru/news/bank-rossii-eskrou--samyy-bystrorastushchiy-i-dostupnyy-dlya-zastroyshchikov-segment-bankovskogo-korporativnogo-kreditovaniya)

РБК Pro, Москва, 21 мая 2021

Цены на московские новостройки почти на пике. Что делать инвесторам

Автор: Бушухин Игнат

Цены на новостройки в Москве и Подмосковье прибавили за год около 25-30% на фоне ажиотажного спроса, ожидаемого завершения ипотечной госпрограммы с низкими ставками и роста цен на стройматериалы. При этом рынок аренды - в стагнации

Контекст: аналитика Средние цены на новостройки Московского региона (Старая Москва, Новая Москва, Московская область) в апреле 2021 года преодолели психологический рубеж 200 тыс. руб. за 1 кв. м, подсчитал ЦИАН. Внутри МКАД цены на новостройки в апреле также поставили исторический рекорд - средняя цена превысила 300 тыс. руб. за "квадрат", указали в исследовании (есть у автора) аналитики сервиса "Синица". "За год средневзвешенная цена 1 кв. м в границах Старой Москвы выросла на 37,7%, в Новой Москве - рост на 30,2%, в Подмосковье - на 26,8%", - говорится в исследовании. Растет и количество сделок с жильем в Москве: с января по апрель 2021 года в столице зарегистрировано 52,3 тыс. сделок (больше было только в 2014 году). Алексей Попов, руководитель Аналитического центра ЦИАН "Действительно, 25-процентный рост средних цен существенно снизил инвестиционную привлекательность новостроек. Порог входа для инвестиций вырос даже сильнее, ведь наиболее дешевые лоты покупали быстрее, чем среднестатистические. Одновременно ставки аренды за последний год почти не изменились (их рост не превышает 5%). Это объясняется тем, что в данном сегменте рынка ценообразование связано с объективными факторами (реальными доходами населения и ситуацией на рынке труда), а к новостройкам было применено нерыночное стимулирование спроса. Была запущена программа льготной ипотеки, которая разогрела спрос, тогда как предложение на фоне пандемии и перехода на эскроу-счета не могло его уравновесить". Что эти вводные значат для инвесторов в новостройки? В жилой недвижимости существуют две традиционные инвестиционные модели: арендная (получаешь доход от сдачи квартиры в аренду); спекулятивная (купил дешевле, продал дороже). Рассмотрим обе модели через призму текущих цен и рыночной конъюнктуры. Арендная модель Быстрый вывод: рынок аренды стагнирует, доходность снижается. За год средние ставки предложения жилья в аренду в Москве снизились на 8,3%, а сейчас - стоят на месте. В этом виноваты рост предложения, пандемия и переход компаний на удаленный формат работы. Эксперты ожидают, что спрос на съемные квартиры в Москве постепенно восстановится, но нескоро. В среднем снять квартиру в Москве стоит 43 тыс. руб. При этом средняя квартира в новостройках массового сегмента (без учета элитных проектов) в Москве стоит 12,28 млн руб. (при площади 52,5 кв. м), это оценка компании "Метриум". По мнению Попова, инвесторы, которые рассчитывают на заработок от сдачи в аренду, еще год назад могли ожидать доходность 5,5%. "Сейчас этот показатель - около 4,9%", - уточнил он. Отметим, что норма доходности (IRR) - это среднерыночный показатель: в отдельных ЖК он может заметно отличаться, так как доходность вложений в конкретную квартиру сильно зависит от стадии готовности, типа отделки, ситуации на локальном рынке аренды. По прогнозу Попова, инвесторы должны быть готовы к смягчению ставок аренды, "так как такие арендодатели (которых станет много уже в ближайшие кварталы) обычно довольно легко идут на торг, если их устраивает арендатор по иным признакам". Впрочем, покупка и сдача в аренду и до этого была сложной задачей, а не "ленивым бизнесом". "Высокая амортизация, потребность в постоянном вовлечении и личном контроле, риски простоя. А на фоне снижения спроса на аренду доходность и вовсе приблизилась к банковским вкладам и госбумагам", - заключил руководитель департамента консалтинга и аналитики "НДВ Супермаркет недвижимости" Сергей Ковров. Спекулятивная модель Быстрый вывод: падения цен ждать не стоит, но в выигрыше те, кто купил жилье по старым ценам. В этой модели важно понимание близости к пику цен на жилье - будут ли они продолжать расти и дальше. Находятся ли цены сейчас на максимуме, сказать сложно - зависит от того, продлят ли программу льготной ипотеки и на каких условиях, рассказали опрошенные эксперты. "Для инвесторов стратегия дальнейшей перепродажи квартиры в новостройке (особенно быстрой, если будет дисконт до 10% по отношению к квартирам от застройщика) стала гораздо привлекательнее, чем аренда, потому что по ней срок окупаемости увеличился примерно на один-два года в среднем по рынку и сейчас составляет 10-15 лет в зависимости от класса проекта и его локации. Доходность при перепродаже на сегодняшний день может достигнуть 30%", - уверен Ковров. "Средние цены, скорее всего, продолжат подрастать", - отмечает Попов. По его словам, сценарий снижения цен пока не выглядит реалистичным. "Они заметно падали лишь в 1998, 2008 и 2014 году. Пока причин для запуска подобной рыночной динамики нет - геополитические риски, которые могли бы ими стать, за прошедший месяц заметно сократились", - добавил он. "Безусловно, рынок жилья цикличен и не может всегда находиться в фазе роста, однако в ближайшей перспективе, несмотря на отмену льготной ипотеки, очевидных предпосылок для отрицательной динамики цен нет. Вероятно, на рынке будет зафиксировано снижение темпов реализации, однако это не будет критичным как для рынка в целом, так и для инвесторов", - рассказал руководитель отдела аналитики и маркетинговых концепций ГК "Пионер" Евгений Межевикин. Когда выходить в деньги. Прогнозы Быстрый вывод: возможно, цены продолжат расти, необходимо следить за объемом строительства. Естественный вопрос для многих инвесторов: когда фиксировать прибыль и выходить из проекта? "Перепродать квартиру в новостройке и зафиксировать прибыль представляется вполне реальной перспективой вплоть до сентября 2021 года - до этого момента цены сохранят инерцию и будут понемногу расти, в пределах 2% в месяц. Выбор конкретного срока продажи непринципиален, ежемесячная динамика роста цен не позволяет выгадать значительную сумму от переноса сделки на месяц или два", - поделился своим мнением заместитель директора по разработке продукта девелоперской ГК "А101" Павел Брызгалов. Дальнейшая ситуация с ценами на жилье в Москве будет зависеть от того, какие объемы предложения на первичном рынке представят девелоперы, рассказали эксперты. Большие объемы способны снизить среднюю стоимость квадратного метра, поэтому покупатели инвестиционной квартиры могут найтись только среди тех, кому важно купить жилье в почти готовом доме. "В противном случае продавцу придется делать значительный дисконт. Но если сохранится тенденция последних лет к постепенному сокращению объемов предложения на рынке, то рынок продавца продлит срок выгодной перепродажи квартиры как минимум до декабря 2021 года", - предположил Брызгалов. "Прежде всего стабильность цен будет обеспечиваться поступательно сокращающимся объемом предложения на первичном рынке. Так, по данным на начало апреля 2021 года, объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости (квартиры и апартаменты) находился на уровне 1,9 млн кв. м, тогда как годом ранее - 2,5 млн кв. м", - рассуждает Межевикин. По словам эксперта, качественные предложения от собственников с адекватным и обоснованным ценообразованием всегда найдут своего покупателя. "Допустимо, что в перспективе можно ожидать увеличения сроков реализации, однако маловероятно, что это будет критичный срок. Если сейчас в среднем ликвидные квартиры экспонируются не более месяца, то к концу года данный срок может увеличиться до нескольких месяцев", - отметил аналитик ГК "Пионер". "Серьезной корректировки цен в "старых" проектах не будет" Коммерческий директор Capital Group Петр Исаев "В текущем росте цен мы отмечаем хорошую возможность для инвесторов, зашедших в проекты ранее, зафиксировать прибыль в рамках собственной инвестиционной стратегии. Рынок всегда подвержен резким колебаниям вверх и далее - незначительным вниз, а задача инвестора - поймать тот самый момент при выходе, который нужен для нормы заложенной им собственной доходности. Сама доходность от продукта в недвижимости в каждом случае индивидуальна - все зависит от того, на какой стадии инвестор входил в проект и в какой валюте, каковы понесенные им операционные расходы. Получение экстраприбыли при продаже недвижимости сейчас с условием входа в проект четыре-пять лет назад вполне вероятно. Те инвесторы, которые входили в проекты новостроек 1,5-2 года назад, тоже получили возможность для большей прибыли. В то же время, если оценивать недвижимость как в первую очередь инструмент для сохранения средств, сегодня по-прежнему хорошее время для вложения в нее денег - жилье как стабильный актив позволяет сохранить деньги с учетом инфляции. Но говорить о динамике роста окупаемости в настоящий момент преждевременно. Цены на жилье до конца года будут колебаться в понятном коридоре на уровне показателей марта - апреля при отсутствии экономических потрясений - как позитивных, так и негативных, в том числе валютных колебаний. Серьезной корректировки цен вниз в проектах, которые были запущены компаниями до 2021 года, мы не прогнозируем".

[**https://pro.rbc.ru/p/c/mlg/?target\_url=https://pro.rbc.ru/news/60a65b249a7947211e3c45ae**](https://pro.rbc.ru/p/c/mlg/?target_url=https://pro.rbc.ru/news/60a65b249a7947211e3c45ae)

Выберу.ру (moskva.vbr.ru), Москва, 21 мая 2021

Что нам стоит дом построить? Цены на жилье можно снизить

Автор: Бонн Лада

Общероссийская общественная организация "Деловая Россия" направила письмо заместителю председателя правительства Марату Хуснуллину с идеями по снижению сроков и стоимости строительства. Сейчас эти показатели завышены из-за поставщиков воды, электроэнергии и прочих ресурсов. Станут ли новостройки дешевле?

Я к вам пишу

Свое письмо общественники составили на основании предложений застройщиков. Основная идея заключается в том, чтобы изменить порядок взаимодействия девелопера с поставщиками ресурсов, ответственными за водопровод, канализацию, электричество и другие сети. Для этого нужно внести соответствующие изменения в закон.

Миллионы рублей и месяцы ожидания

Подключение к сетям и взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями часто становится камнем преткновения в вопросах о сроках строительства и его стоимости.

Застройщик сегодня вынужден подписывать не слишком выгодные договора. Фото: Pomoshyrista.ru

Как выглядит процесс на сегодняшний день? Застройщик покупает участок, на нем в условиях города обычно уже имеются какие-то сети (трубы, кабели). Эти сети снабжают водой, газом, светом соседние дома. Они принадлежат ресурсоснабжающим компаниям, и девелопер не может их вынести по своему усмотрению.

Застройщик показывает владельцам сетей проект будущей застройки, получает от них технические условия на подключение перспективного жилья к воде, электричеству и прочим благам цивилизации. В техусловиях прописана цена: ее платит девелопер поставщику ресурсов, а тот прокладывает сети по участку до стен новостройки. Эта цена считается по установленным тарифам в зависимости от значений проектного потребления будущим домом воды, света и т. д. Для многоквартирных высоток застройщик выкладывает по нескольку миллионов рублей за каждую сеть. Вынос существующих сетей обсуждается отдельно и тоже осуществляется силами своих хозяев, что тормозит начало строительства.

И что же вы предлагаете?

"Деловая Россия" просит упростить работу с хозяевами сетей. В частности, нужно законодательно установить право девелопера выносить с участка старые сети своими силами. Теоретически это не означает произвола, и близлежащие дома не останутся без света: вынос сетей предполагается оговорить в техусловиях, которые выдают ресурсоснабженцы, и производить согласно этому документу. Что получится по факту в случае принятия предложения, пока неясно. Эксперты отмечают, что реальность не должна быть хуже ожиданий, ведь ломать сети и оставлять соседей без ресурсов опасно для застройщика и в плане денег, и в плане репутации.

Застройщики хотят сами выносить сети. Фото: ivanovoobl.ru

Меры, предложенные в письме, по подсчетам авторов помогут уменьшить сроки строительства и снизить его себестоимость до 15%.

Если власть прислушается, квартиры подешевеют?

Даже если все будет удачно и удастся достичь предполагаемого показателя снижения себестоимости, радоваться рано: цены в рыночной экономике диктует не только себестоимость, но и спрос. А с ним на текущий момент полный порядок: ипотека остается дешевой, рубль дешевеет и народ вкладывает в недвижимость. К тому же, при использовании эскроу-счетов риск остаться обманутым дольщиком минимален. Благодаря всем этим факторам цены на квадратные метры в новостройках увеличились на 19% и продолжают свой рост. Вторичное жилье тоже дорожает, а некоторые специалисты отмечают дефицит "вторички" в Москве. Так что даже самые оптимистичные эксперты рассчитывают на снижение цен не более чем на 5%.

[**https://www.vbr.ru/banki/novosti/2021/05/20/cto-nam-stoit-dom-postroit/**](https://www.vbr.ru/banki/novosti/2021/05/20/cto-nam-stoit-dom-postroit/)

Алтайская правда (ap22.ru), Барнаул, 21 мая 2021

Депутаты Алтайского края намерены усилить защиту дольщиков

Депутаты Алтайского краевого Законодательного Собрания (АКЗС) обсуждают возможность подготовки законодательной инициативы в Госдуму РФ, направленной на выработку дополнительных механизмов по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов.

Скорректировать законодательство предложил местный Следком. Замруководителя следственного управления Следственного комитета РФ по Алтайскому краю Александр Жеребцов указал, что для защиты дольщиков требуется расширить объем контрольных и надзорных функций региональных органов власти в отношении застройщиков, привлекающих средства граждан по договорам долевого участия.

Он предложил задействовать также и штрафные механизмы: предусмотреть административную ответственность для руководства строительной организации за нарушение срока строительства дома и переноса срока сдачи квартир. Кроме того, учредителей и директоров недобросовестных застройщиков могут включать в черный список, чтобы заблокировать им возможность создания новых юрлиц по этому профилю. Также Александр Жеребцов предложил в случае возврата средств с эскроу-счетов взыскивать с застройщика ущерб на сумму удорожания жилья.

Министр строительства и ЖКХ Алтайского края Иван Гилев отметил, что предложения заслуживают внимания и добавил, что важно также предусмотреть ответственность за исполнение своих обязательств и для банков-держателей счетов эскроу. На Алтае уже имели место случаи, когда банк прекращал финансирование долевого строительства при возникновении трудностей у застройщика, чем еще больше усугублял ситуацию.

Проект законодательной инициативы планируется разработать к концу июня.

[**https://www.ap22.ru/paper/Deputaty-Altayskogo-kraya-namereny-usilit-zaschitu-dol-schikov.html**](https://www.ap22.ru/paper/Deputaty-Altayskogo-kraya-namereny-usilit-zaschitu-dol-schikov.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 21 мая 2021, Депутаты Алтайского края намерены усилить защиту дольщиков**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/deputati-altayskogo-kraya-namereni/93989994/)

[**Newsmir.org, Москва, 21 мая 2021, Депутаты Алтайского края намерены усилить защиту дольщиков**](https://newsmir.org/116292)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 21 мая 2021, В Алтайском крае предлагают дополнить законодательство о долевом строительстве нормами об ответственности застройщиков и банков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/251132806)

[**Алтайское краевое Законодательное Собрание (akzs.ru), Барнаул, 21 мая 2021, В Алтайском крае предлагают дополнить законодательство о долевом строительстве нормами об ответственности застройщиков и банков**](https://www.akzs.ru/news/Novostikomitetapoekonomicheskojpolitikepromyshlennostiipredprinimatelstvu/2021/05/21/21303/)

Amurmedia.ru, Хабаровск, 21 мая 2021

Обманутые дольщики Хабаровска получают компенсации по рыночным ценам на жилье

Выплаты несостоявшимся новоселам не затронут краевой бюджет, это бремя падет на московский фонд

Долгострои в Хабровском края. Фото: ИА AmurMedia

Предыстория:

Еще один проблемный жилой дом в Хабаровске планируют сдать в октябре 2021 года

Десятки обманутых дольщиков, которые так и не дождались заветного жилья в Хабаровске, получают компенсации за потерянные время и деньги по нынешним ценам рынка жилья. Всего в Хабаровском крае 38 проблемных строек, которые находятся на контроле региональных властей и прокуратуры, сообщает корреспондент ИА AmurMedia.

Проблема обманутых дольщиков назревала в регионе не первый год и до сих пор остается головной болью для краевых властей. Хотя справедливо будет отметить, и отдать им должное - дело с "буксующими" стройками в этом году сдвинулось с мертвой точки.

Врио губернатора Хабаровского края Михаил Дегтярев взял на контроль жилищный вопрос, и подключил к решению проблемы Генпрокуратуру, что вскоре принесло первые плоды. Во-первых, свершился технический ввод в эксплуатацию высотки на Алексеевской улице. Во-вторых, прочие несостоявшиеся новоселы начали получать компенсации за счет федеральных денег через Фонд защиты прав обманутых дольщиков.

Сейчас выплаты получают те, кто вложились в застройщиков ООО "Лазурит", "Техмонтаж" и многострадальный "Тополек". Речь идет о десятках граждан, которые потеряли время и деньги, получив взамен лишь многолетние обещания и заброшенные котлованы вместо жилья.

К слову, многие дольщики лишились не только собственных сбережений, но еще и денег взятых в кредит. Нашлись и те, кто, заключив сомнительную сделку, потеряли материнский капитал и накопления родных и близких.

Теперь за эту боль будет платить московский фонд, причем по нынешним рыночным ценам на жилую недвижимость. То есть, если обманутый дольщик ввязался в жилищную авантюру в 2012 году, то теперь он получит компенсацию с учетом роста цен на недвижимость, которые за последние годы взлетели едва ли не в геометрической прогрессии. Как рассказали корреспонденту информагентства в краевом Минстрое, процедура выплат проходит единовременно и в полном объеме.

Все вкладчики, о которых идет речь, официально признаны обманутыми дольщиками на федеральном уровне. Чтобы получить деньги достаточно заполнить простую электронную форму и отправить ее в московский фонд. Горожане начали получать компенсации с 16 апреля наступившего года.

Местные власти не остаются в стороне: все 38 проблемных стройки жилья находятся на контроле краевого правительства и Генпрокуратуры. Сами объекты регулярно проверяются межведомственными комиссиями.

Острее всего стоит проблема с обманутыми дольщиками в жилом комплексе "Гринвиль". Ныне подследственный застройщик Алексей Коломеец затянул сдачу трехэтажных жилых домов на два года. Его обвиняют в растрате 13 миллионов рублей. Из четырех зданий "Гринвиля" лишь одно почти готово к заселению. Комиссии во главе с прокурором и при участии самих дольщиков проверяют ход стройки в злосчастном комплексе каждую пятницу, остальные долгострои подвергаются ревизиям раз в две недели.

Ранее информационное агентство сообщало, что Фонд защиты прав обманутых дольщиков направит в Хабаровский край около 1,3 миллиарда рублей. В федеральное соглашение включены 11 домов, всего пострадали 1 044 жилищных вкладчиков.

К сведению:

По состоянию на 10.03.2021 на территории Хабаровского края в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц возводится 179 домов 64 застройщиками (заключено 9 596 договоров долевого участия, сумма обязательств - 39,8 млрд рублей).

При строительстве 55 домов 16 застройщиками используется новая схема привлечения денежных средств дольщиков через счета-эскроу, открытые в уполномоченном банке (деньги граждан хранятся на специальных счетах в банке и подлежат перечислению застройщику после ввода объекта в эксплуатацию). Заключен 1 041 договор, сумма обязательств - 5,1 млрд рублей.

Оставшиеся 124 дома (8 555 договоров) достраиваются по "старым" правилам, без использования счетов-эскроу.

[**https://amurmedia.ru/news/1103194/**](https://amurmedia.ru/news/1103194/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Хабаровск (habarovsk.bezformata.com), Хабаровск, 21 мая 2021, Обманутые дольщики Хабаровска получают компенсации по рыночным ценам на жилье**](https://habarovsk.bezformata.com/listnews/obmanutie-dolshiki-habarovska-poluchayut/93987803/)

[**Новости Хабаровска (khabarovsk-news.net), Хабаровск, 21 мая 2021, Обманутые дольщики Хабаровска получают компенсации по рыночным ценам на жилье**](http://khabarovsk-news.net/society/2021/05/21/139107.html)

Коммерсантъ # Казань (Волга-Урал), Казань, 21 мая 2021

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

Автор: Ларин Дмитрий

В Татарстане объем денег, которые размещены дольщиками на эскроу-счетах, на 1 апреля составил свыше 40 млрд руб., что на 22,4% больше, чем на 1 января. Об этом сообщили в пресс-службе Отделения - Нацбанка по региону Волго-Вятского ГУ Банка России. Общее число эскроу-счетов в Татарстане увеличилось на 23,2%, до 11,7 тыс. С них по завершенным проектам застройщикам перечислено или направлено на погашение их кредитов почти 13 млрд руб., что в 1,8 раза больше, чем на начало года. Число "раскрытых" эскроу-счетов на 1 апреля составило 4,1 тыс. Общая сумма лимита кредитных договоров, которые банки заключили с застройщиками, выросла на треть, до 82,3 млрд руб.

**Похожие сообщения:**

[**Коммерсантъ # Казань (Волга-Урал).ru, Казань, 20 мая 2021, Объем средств на эскроу-счетах в Татарстане превысил 40 млрд рублей**](http://www.kommersant.ru/doc/4818016)

Рабочий край, Иваново, 21 мая 2021

Владимир Шарыпов обсудил с застройщиками перспективы

Встреча прошла в начале недели в городской администрации. Застройщиков интересовали вопросы упрощения процедуры получения ипотеки для покупателей, определения понятной позиции банков по проектному финансированию. "Тут мы заинтересованы не меньше, уже работаем над этими вопросами совместно с регионом", - прокомментировал Владимир Шарыпов.

Обсуждалась доступность покупки жилья, а также соответствие домов и дворов современным требованиям по комфорту и безопасности. Глава города отметил, что с учетом роста цен на все строительные материалы и работу застройщиков через эскроу-счета необходимо выстроить взвешенные планы по вводу жилых домов на долгосрочную перспективу, создав необходимые условия для добросовестной конкуренции. Каждый новый дом должен быть востребован. Владимир Шарыпов обозначил намерения мэрии работать над привлечением застройщиков к расселению аварийного жилья и развитию малоэтажной застройки в городе. Участники совещания обсудили возможные варианты сотрудничества, ряд предложений городского управления архитектуры застройщики взяли в работу.

Агентство информационных сообщений (vg-news.ru), Абакан, 21 мая 2021

В Хакасии все больше недвижимости приобретается через счета эскроу

В Сибирском федеральном округе через счета эскроу продано недвижимости на 100 млрд рублей. Квартиры на 20 млрд рублей уже достроены, эти деньги перечислены застройщикам. А 80 млрд рублей, по данным на 1 апреля 2021 года, хранятся на открытых для покупки жилья в Сибири счетах эскроу.

Сумма на счетах эскроу в Сибири за 12 месяцев выросла в девять раз. Механизм проектного финансирования жилья предполагает, что во время строительства деньги дольщиков хранятся в банке, застройщик получает их только после введения дома в эксплуатацию. Дом возводится на деньги застройщика или с помощью банковского кредита.

Годом ранее средняя стоимость кредита для застройщиков в Сибири составляла 4,61% годовых, по данным на 1 апреля этого года ставка снизилась до 3,05%.

В Сибири на указанную дату действует 328 кредитных договоров с застройщиками, это в три раза больше, чем год назад. В округе по количеству договоров лидирует Новосибирская область (122 договора) и Красноярский край (97 договоров). Общая сумма открытых банками кредитных линий для строителей - 222 млрд рублей, сообщает п ресс-служба Отделения-НБ по Республике Хакасия Банка России.

Больше всего квартир через эскроу продано в Новосибирской области (17,3 тыс.), Алтайском крае (7,5 тыс.) и Красноярском крае (6,2 тыс.). Всего в Сибири через эскроу продано 39 тыс. квартир, из них 8 тыс. достроены. По данным Единой информационной системы жилищного строительства на апрель, в СФО строится 87 тыс. квартир через эскроу, это 63% от общего числа строящихся квартир. Год назад квартиры через эскроу составляли только 28% от общего числа.

Первым регионом в Сибири, в котором были введены в эксплуатацию дома, построенные через эскроу, еще в 2019 году стала Новосибирская область. В 2020 году первые счета эскроу были раскрыты в Иркутской области, Красноярском крае, Республике Хакасии и Алтайском крае. В 2021 году - в Республике Алтай и Кемеровской области.

Справочно : с июля 2019 года застройщики могут привлекать деньги дольщиков только через счета эскроу, когда посредником выступает банк. До 10 млн рублей на счете эскроу попадает под действие Системы страхования вкладов. Достроить дом по старой схеме можно было только в том случае, если на 1 июля 2019 года он был готов на 30%, а 10% квартир уже были проданы.

**﻿** [**http://vg-news.ru/n/151622**](http://vg-news.ru/n/151622)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Абакан (abakan.bezformata.com), Абакан, 21 мая 2021, В Хакасии все больше недвижимости приобретается через счета эскроу**](https://abakan.bezformata.com/listnews/priobretaetsya-cherez-scheta-eskrou/93987297/)

[**Abakan.city (news.abakan.city), Абакан, 21 мая 2021, Путин присвоил звания "Город трудовой доблести" двенадцати городам РФ**](http://news.abakan.city/)

[**БезФормата Абакан (abakan.bezformata.com), Абакан, 21 мая 2021, В Хакасии все больше недвижимости приобретается через счета эскроу**](https://abakan.bezformata.com/listnews/priobretaetsya-cherez-scheta-eskrou/93986392/)

[**Хакасия (gazeta19.ru), Абакан, 21 мая 2021, В Хакасии все больше недвижимости приобретается через счета эскроу**](https://gazeta19.ru/index.php/v-khakasii/item/60666-v-khakasii-vse-bolshe-nedvizhimosti-priobretaetsya-cherez-scheta-eskrou)

[**Abakan.city (news.abakan.city), Абакан, 21 мая 2021, В Хакасии все больше недвижимости приобретается через счета эскроу**](http://news.abakan.city/)

[**https://www.zvezdaaltaya.ru/2021/05/v-sibiri-cherez-eskrou-prodany-kvartiry-na-100-mlrd-rublej/**](https://www.zvezdaaltaya.ru/2021/05/v-sibiri-cherez-eskrou-prodany-kvartiry-na-100-mlrd-rublej/)

Реальное время (realnoevremya.ru), Казань, 21 мая 2021

Казань идет на понижение этажности

Власти города "зарубили" 40% проектов из-за неоправданной высотности и плотности жилья

Власти Казани начали ужесточать требования к высотности и плотности жилых проектов, которые не согласуются с требованиями комфортности жилой среды и нормативами ПЗО. Управление архитектуры и градостроительства города слегка "подрезало" этажность ЖК "Открытие": вместо трех 23-этажных домов ГК "РентСити" будет строить комплекс-купе переменной этажности от 10 до 20 этажей. Гендиректор компании Ильдар Вафин заверил, что жилая площадь в результате корректировки не сократилась и составила 31 тысяч кв. метров, хотя еще в декабре называлась цифра в 44 тысяч кв. м. Интересно, что единых правил определения высотности нет, и последнее слово остается за руководством республики.

Срезать до 10 этажей?

Казань настроена отказываться от повсеместного строительства небоскребов в 23 этажа и выше, отходя от традиционного столичного тренда на высотные жилые дома. Средняя этажность казанских новостроек в идеале не должна превышать комфортные 10 этажей, иначе жилой комплекс превращается в "человейник", заявила главный архитектор Казани Ильсияр Тухватуллина во время круглого стола "Тенденции на рынке строящегося жилья: возможности для застройщиков и банков", организованного ФК "Открытие".

Здесь накануне собрались крупные застройщики и девелоперы, представители органов власти Татарстана и Казани, чтобы обсудить последние изменения в градостроительной политике города. Основным кейсом для дискуссии явился проект ГК "РентСити" по застройке бывшей промышленной территории на улице Аделя Кутуя, на котором и был применен новый принцип определения высотности и плотности участков для размещения многоэтажных домов.

ФК "Банк Открытие" финансирует проект через кредитную линию застройщику на 2,9 млрд рублей. Основными спикерами круглого стола стали заместитель министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Татарстана Ильшат Гимаев, управляющий банком "Открытие" в РТ Дамир Габдулхаков, начальник отдела кредитования недвижимости банка "Открытие" Юрий Кривошеев, заместитель генерального директора по финансам АО "Управляющая компания "Унистрой" Руслан Капанов.

Отклонено 40% архитектурных проектов

Управление архитектуры и градостроительства Казани, через которое проходит согласование каждого проекта застройки, отклоняет ансамбли из "башен" в 23 - 25 этажей и возвращает их на глубокую переработку. По словам главного архитектора Казани Ильсияр Тухватуллиной, в прошлом году было отправлено на доработку почти 40% поданных проектов.

- Комфортная высота - 7 - 10 этажей. Почему? До 5 этажей человек видит ребенка, который играет внизу во дворе. Поэтому нормированная высота для многоэтажного жилого дома - 75 метров, а вместе с техническими этажами может быть 80 метров. Сейчас все придерживаются этой высоты, - рассказала она на конференции с застройщиками.

"На доработку отправляются проекты с низким качеством", - отметила она, не уточняя характер претензий. "Просто бич - хотят рядом поставить "Магнит" и "Пятерочку", а вокруг нет места ни посидеть, ни покушать, ни отдохнуть" - попеняла она девелоперам. По признанию главного архитектора Казани, новичков всегда приходится убеждать сделать по-другому, чтобы была комфортная среда проживания.

Согласование пройдет быстро, если сделан качественный проект. Многофункциональный разнообразный и с хорошей средой. "Тогда мы и сами стараемся ускорить процесс", - объяснила она.

Исходя из этого регламента подвергся радикальной корректировке проект казанского застройщика. ГК "РентСити" выкупило в прошлом году бывшую промышленную территорию "Кулонэнергомаша", которая принадлежала главе группы "Кулон" и одному из богатейших депутатов Госсовета Альберту Фахрутдинову. Гендиректор "РентСити" Ильдар Вафин рассказал, что изначально проект предусматривал строительство трех жилых домов высотой в 23 этажа общей площадью 30,5 тысячи кв. м, а после корректировки был переработан в многосекционный дом-купе (всего восемь секций полукругом) с переменной этажностью от 10 до 20 этажей. Проект застройки был назван в честь банка "Открытие", который разработал индивидуальную схему его финансирования.

Полезная площадь не сократилась?

- Мы считали экономику проекта после понижения этажности, - рассказывал Ильдар Вафин. - Вроде бы придется ввести дополнительные секции - а это дополнительные объемы закладки фундамента, устройства кровли, лифты. Все, что ведет к удорожанию сметной стоимости проекта. Но за счет изменения набора квартир (вместо крупногабаритных появились студии на 25 метров и полнометражные трехкомнатные квартиры) этого вроде нет, - сказал он.

По его словам, корректировки привели и к повышению комфортности класса жилья, так как у жильцов появится закрытый двор. "Полезной жилой площади проект не потерял. Первоначально было 30 524 кв. м, а стало 31 тысяча кв. м", - заверил он коллег-застройщиков.

Правда, в результате пересмотра стоимости проекта объем кредитной линии может измениться в меньшую сторону, уточнил он позднее в телефонном разговоре с "Реальным временем".

В настоящее время "РентСити" завершает строительство ЖК "Паруса" общей площадью 52 тысячи кв. м. В прошлом году компания вела активные поиски "интересных земельных участков" для продолжения строительства. "Рассматривалось несколько участков: на территории Речного порта Казани, в Осиново, в Высокогорском районе Татарстана. Очень много было предложений, но в итоге остановились на площадке Аделя Кутуя", - напомнил он, добавив, что по рекомендациям Управления архитектуры и градостроительства изменили облик проекта. Между тем, по данным "Реального времени", на первом этапе проектирования предполагалось строительство пяти жилых домов общей площадью почти 44 тысячи кв. метров. В них должны были ввести 976 квартир комфорт-класса.

Дайте 3 дня, и мы попробуем изменить

- Как вы мягко сказали, получили рекомендации, - пожурила в ответ Ильсияр Тухватуллина. - Мы с вами ругались!

Она напомнила, что потребовалось время, чтобы уговорить застройщика на изменение конфигурации проекта. "Я сказала, что так не будет! На что мне сказали, все показатели согласованы и сроки "горят". Хорошо, дайте 3 дня, и вместе с этой командой попробуем изменить проект в рамках ТЭО, насколько это возможно. Банк понимал, что нужно это небольшое время нам дать. И вот что из этого получилось", - торжествовала главный архитектор.

Главный архитектор Казани добавила, что понижение этажности позволило создать условия для застройки тыловой части этой территории, чтобы "не пострадали соседи". "Часто мы не думаем о том, каким образом в будущем будут работать соседние территории, так как высотные строения отбрасывают тени на прилегающие территории".

Но единых правил определения высоты похоже нет. "В каждом конкретном случае предельно допустимая высота жилого дома зависит от градостроительной ситуации. Чтобы выяснить, какая там должна появиться высота, архитектор-градостроитель делает аналитику окружающей застройки. Смотрим с каждой точки - как смотрится проект. С нескольких точек - как раскрывается комплекс, от этого зависит силуэт. Если в этих точках сделаем ошибку, то уже никогда не исправим", - считает Ильсияр Тухватуллина.

Небоскребы на особых видовых участках

Впрочем, она допускает возможность строительства небоскребов в Казани, но только на градостроительнозначимых территориях. "Это могут быть места при въезде в город, на пересечениях больших магистралей. Здесь высота может быть и выше", - пояснила она в ответ на вопрос "Реального времени".

ФК Банк "Открытие" вместе с застройщиком несколько раз пересматривал проект застройки, согласившись с итоговым результатом, так как каждый проект важен. По словам управляющего банком в РТ Дамира Габдулхакова, всего за два последних года банком "Открытие" установлен кредитный лимит в 18,5 млрд рублей на кредитование строительного сектора региона. В рамках данного лимита будет построен 41 дом на 6 782 квартиры. "Мы понимаем всю важность задачи по увеличению объемов строительства для обеспечения доступности жилья. Для ее решения банк "Открытие" выстроил свою работу таким образом, чтобы максимально оперативно отрабатывать запросы застройщиков и заявки граждан", - отметил Дамир Габдулхаков. За 2020 год банк "Открытие" выдал жителям Татарстана 1 604 ипотечных кредита на общую сумму 4,2 млрд рублей, а за I квартал 2021 года выдано еще 448 кредитов на 1,2 млрд рублей.

Всего в регионе, по словам заместителя министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан Ильшата Гимаева, по итогам 2020 года было реализовано строительных проектов на сумму около 370 млрд рублей, 74% возводимого в Татарстане жилья реализуется по новым правилам долевого строительства (с размещением средств дольщиков на эскроу-счетах). "Банки занимают активную гражданскую позицию, благодаря этому мы ведем строительство новых проектов. Рост выдач ипотек на первичном рынке составил 57% по сравнению с прошлым годом, на вторичном рынке - 63%", - отметил Ильшат Гимаев.

[**https://realnoevremya.ru/articles/213227-glavnyy-arhitektor-kazani-obyasnila-novye-podhody-v-zastroyke-goroda**](https://realnoevremya.ru/articles/213227-glavnyy-arhitektor-kazani-obyasnila-novye-podhody-v-zastroyke-goroda)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 21 мая 2021, Казань идет на понижение этажности**](https://finance.rambler.ru/realty/46459141-kazan-idet-na-ponizhenie-etazhnosti/)