

# ОТЧЕТ НА ТЕМУ

## РАЗВИТИЕ ИЖС В РОССИИ: ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ПРИОБРЕТЕНИЯ

АНАЛИЗ  
ПУБЛИКАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ  
ПОЛЕ В ИЮЛЕ 2022 ГОДА

АО «ИНТЕКО»

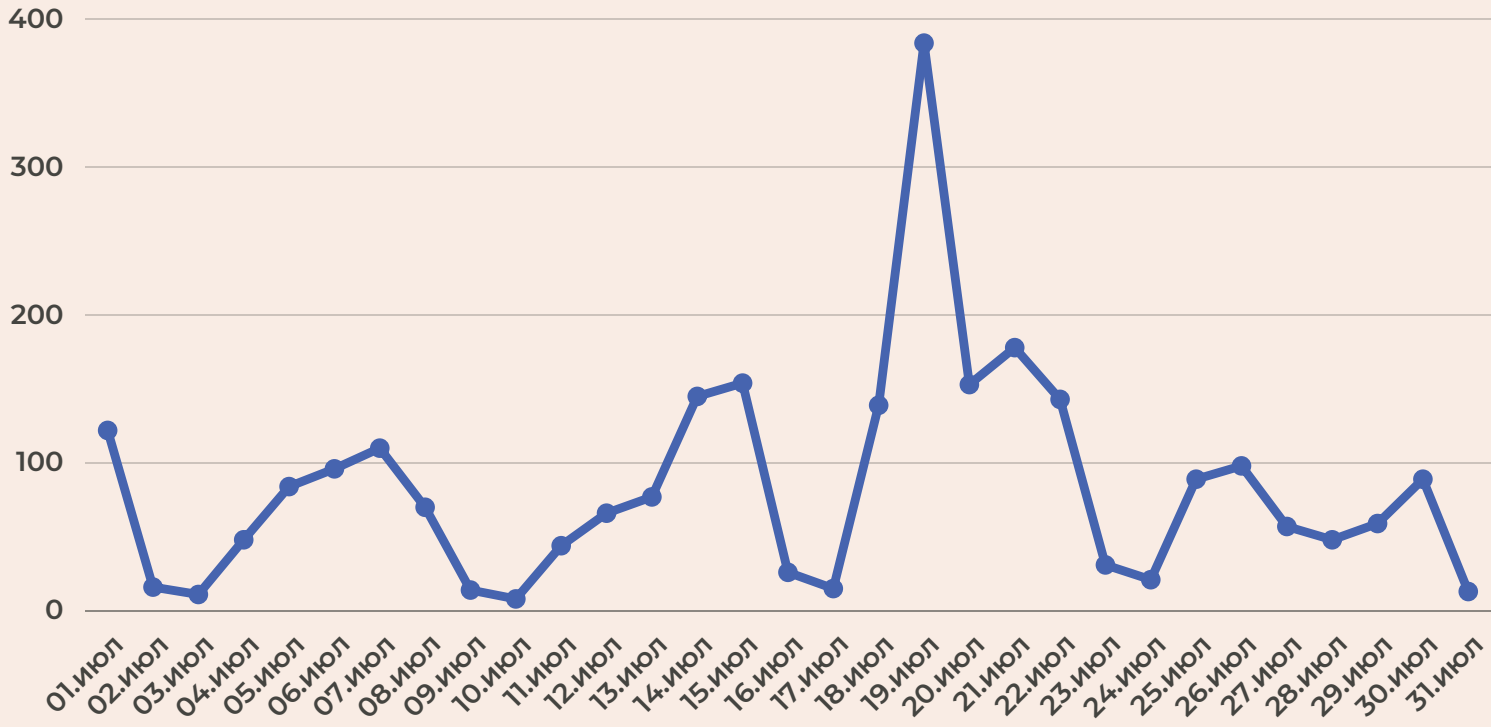


# СОДЕРЖАНИЕ:

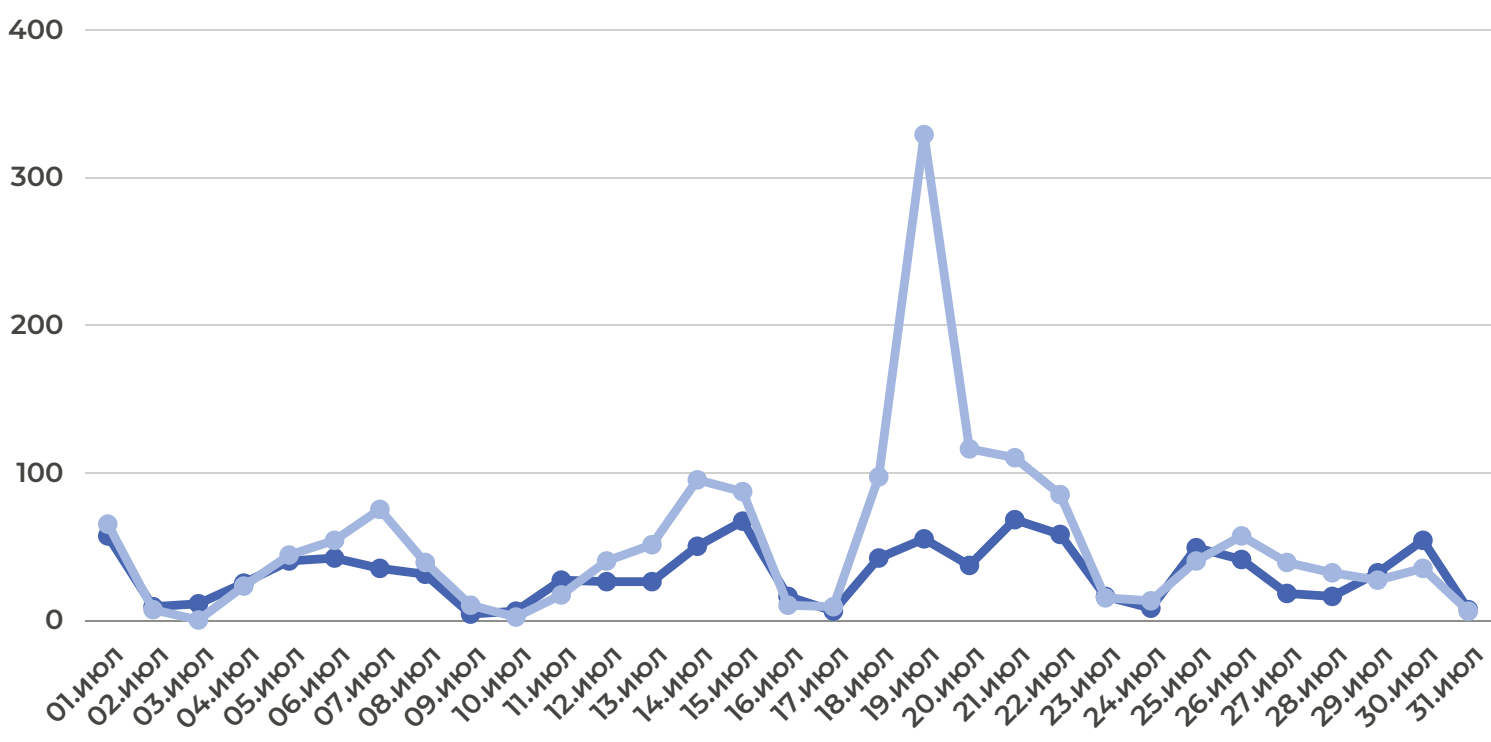
1. Основные показатели публикаций в СМИ.....	2
2. Динамика количества сообщений.....	2
3. Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений.....	2
4. Структура сообщений по тональности.....	3
5. Наиболее активные регионы по количеству сообщений.....	3
6. Самые заметные информационные поводы.....	4
7. Основные комментарии представителей власти и бизнеса.....	5
8. Критические сообщения.....	7
9. Структура СМИ по уровню.....	8
10. Структура СМИ по категориям.....	8
11. Топ ТВ-сюжетов по заметности .....	9
12. Критические ТВ-сюжеты.....	11
13. Структура ТВ-сюжетов по уровню.....	12
14. Публикации в социальных сетях.....	12
15. Структура публикаций в соцсетях по тональности.....	13
16. Структура публикаций в соцсетях по площадкам.....	13
17. Самые заметные темы в соцсетях.....	14
18. Критические публикации в соцсетях.....	16
19. Полные тексты сообщений с самыми заметными информационными поводами и цитатами спикеров.....	17
20. Полные тексты упомянутых ТВ-сюжетов.....	25
21. Полные тексты упомянутых публикаций в социальных сетях.....	36



Динамика количества сообщений



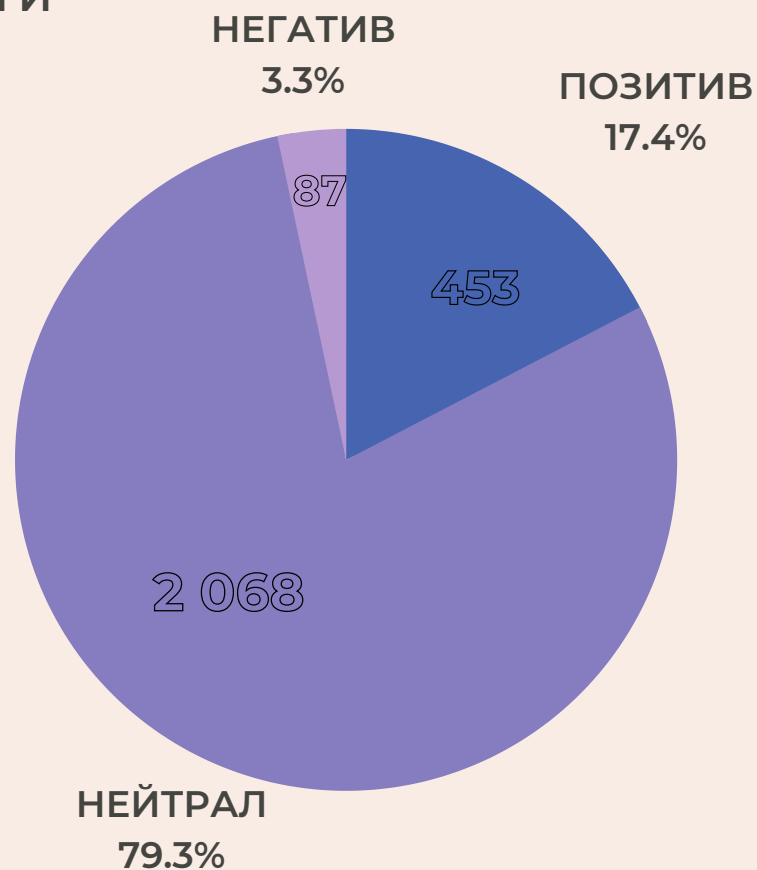
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



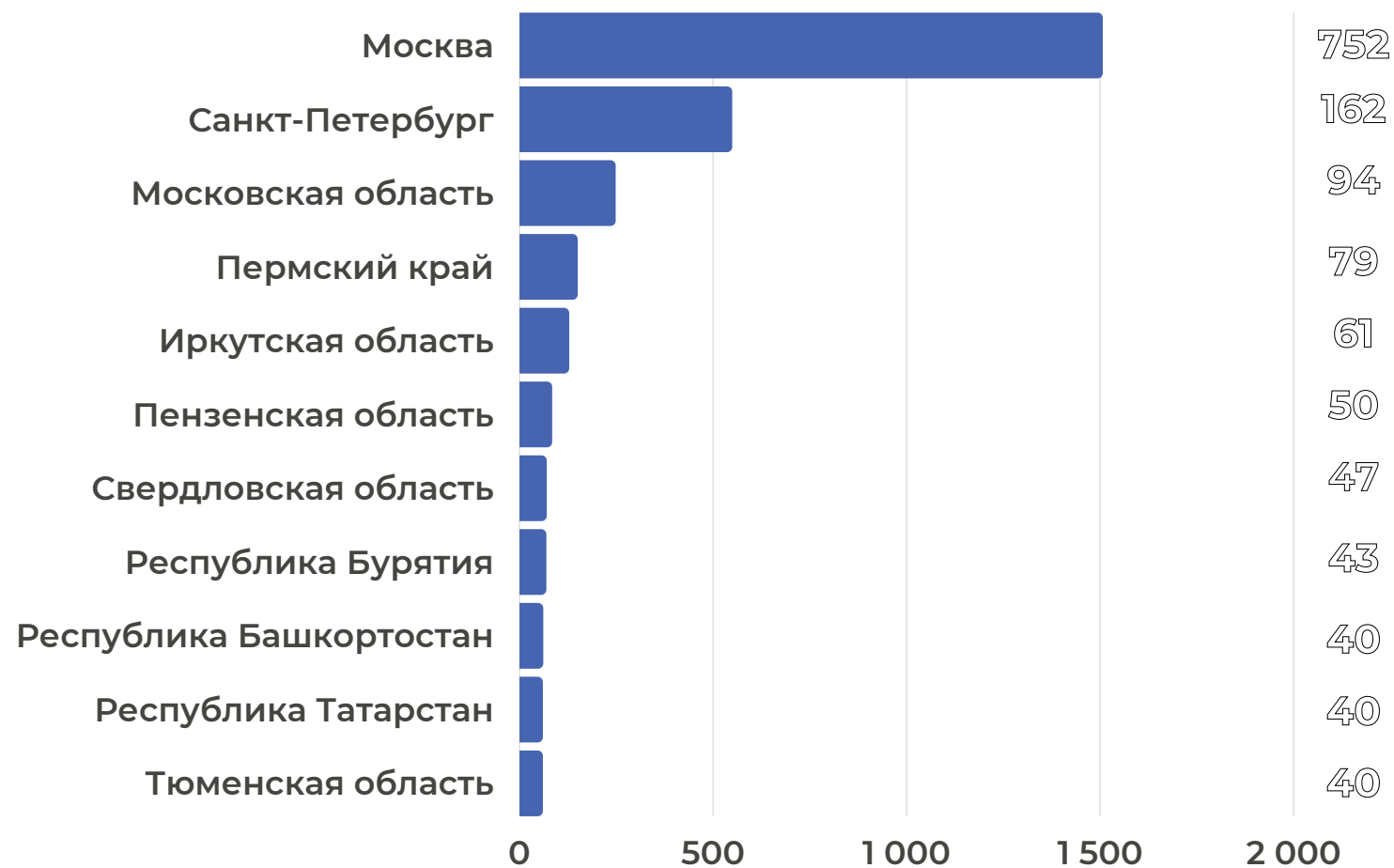
ОРИГИНАЛЬНЫЕ СООБЩЕНИЯ – 979

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ СООБЩЕНИЯ – 1 629

# СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



# НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ



# САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема - СМИ - Количество сообщений

В России хотят ввести ГОСТ для строительства частных домов и территорий малоэтажных поселков  
Известия – 209

Сбербанк в январе-июне 2022 года утроил выдачу ипотеки на индивидуальное жилье  
РИА Недвижимость – 107

Число введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в Подмосковье увеличилось в два раза  
Правительство Московской области – 64

Россияне подали в банки более 2300 заявок на получение «Льготной ипотеки» на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) хозяйственным способом, то есть без привлечения подрядчика  
Vn.ru – 38

По данным регионального Управления Росреестра, в июне в Пермском крае построено и зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 763 индивидуальных жилых дома на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, блокированной застройки  
Вечерние ведомости – 35

Банк ДОМ.РФ выдал в Тульской области первый льготный кредит на самостоятельное ИЖС  
ТАСС – 28

# ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

Мы фиксируем стабильный рост интереса заемщиков к загородной недвижимости. В прошлом году объем ИЖС, введенного в эксплуатацию, впервые превысил многоквартирное строительство. В этом году наблюдается схожая динамика: рынок частных домов растет более чем в два раза быстрее многоквартирных. Схожую динамику мы видим и по своим продажам: за первое полугодие более трех тысяч заемщиков оформили в ВТБ кредиты на готовые жилые дома. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года спрос вырос в 1,5 раза

заместитель президента-председателя правления ВТБ Анатолий Печатников – 236 – 1120

О ГОСТе на частные дома: необходимо, чтобы в стране было качественное жилье и был определенный стандарт, благодаря которому люди будут понимать, что именно они приобретают. Это будет понятный продукт и ликвидный предмет залога для банков, что, безусловно, поможет привлечь ипотечное кредитование. В ГОСТ должны войти правила проектирования, материалы, вопросы пожарной безопасности и стандарты инженерных систем. Стоит и прописать критерии, которые в первую очередь определяют качество возводимых домов — самой конструкции зданий

член комитета ГД по строительству и ЖКХ Александр Якубовский – 78 – 441

Россельхозбанк в качестве неизменного лидера выдаёт сельскую ипотеку по ставке 3%, одной из целей которой является поддержка ИЖС и "зеленого" строительства"

директор департамента розничного бизнеса Россельхозбанка Ольга Шведова – 66 – 437

Стимул к строительству в частном секторе дала пандемия, но статистика ввода индивидуальных жилых домов в Московской области до сих пор демонстрирует рост показателей. Если же говорить о статистике, касающейся этажности домов, то в жилищном строительстве доминируют двухэтажные здания, за полгода в Подмоскovie введено в эксплуатацию порядка 25 тысяч таких домов. На втором месте одноэтажные здания - более 8,5 тысяч и на третьем месте дома с тремя этажами - свыше 3,5 тысяч

министр имущественных отношений Московской области Наталья Адигамова – 59 – 152

В Подмоскovie с начала года введено в эксплуатацию свыше 37 тысяч частных жилых домов, общая площадь которых составила более 5,9 миллиона квадратных метров. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года число домов увеличилось практически на 50%. Анализ показывает, что рост сегмента ИЖС происходит, в том числе благодаря усилению государственной поддержки: а именно, появлению льготного кредитования и ипотеки на строительство частных домов, президентской программе по социализации, а также действующей "дачной амнистии"

заместитель председателя правительства Московской области Анна Кротова – 54 – 130

Включение ипотеки на дачи в банковский инструментарий характеризует и стремление кредитных организаций к привлечению новых клиентов и тенденции рынка недвижимости в целом. Раньше банки неохотно выдавали ипотеку под строительство домов даже на землях категории индивидуального жилищного строительства (ИЖС)  
**первый вице-президент «Опоры России» Павел Сигал – 40 – 277**

О ГОСТе на частные дома: это шаг навстречу банкам. Стандарт приблизит частные дома к многоквартирным — банкам будет гораздо удобнее кредитовать в том числе ИЖС по одной и той же методике, не меняя алгоритма  
**председатель комиссии по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС) общественного совета при Минстрое РФ Олег Бетин – 35 – 145**

Спрос на загородные дома растет с начала пандемии COVID-19. Теперь он еще больше набирает обороты, поскольку многие россияне стали инвестировать свои сбережения в недвижимость. По сравнению с прошлым годом интерес к таким объектам в России вырос на 33%  
**руководитель центра загородной недвижимости федеральной компании «Этажи» Антон Сауков – 34 – 169**

Тенденция на увеличение индивидуального жилищного строительства в Прикамье сохраняется. Те, кто решил строить дом, стараются завершить его строительство, несмотря на внешние факторы. Многие семьи строятся поэтапно, в зависимости от финансовых возможностей. Более того, льготная ипотека на строительство частных домов без привлечения подрядчиков, так называемым хозспособом, также позволит построить новые объекты в сегменте ИЖС  
**руководитель регионального Управления Росреестра Лариса Аржевитина – 32 – 149**

В ГОСТ (на частные дома) должны войти требования к проектной документации и их четкая систематизация, регламент взаимоотношения подрядчика и заказчика. Сейчас всё это регулируется в большей степени только Гражданским кодексом РФ, поэтому нет четкой системы. Также следует прописать типовые проекты домов и перечень допустимых изменений в них. Например, выбрать другой цвет или тип кровли можно, но изменить конструктив — нет. При этом стандарты должны быть созданы для разных регионов с учетом географических поясов. Условно, стандарт ИЖС для дальневосточного Якутска не может быть тем же, что и для Сочи в субтропиках  
**владелец строительной компании «Дом Лазовского» Максим Лазовский – 30 – 176**

Программа банка ДОМ.РФ будет способствовать развитию индивидуального жилищного строительства в регионе. Она позволит людям, которые откладывали это из-за финансовых затруднений, как можно скорее приступить к созданию собственного жилья  
**министр строительства Тульской области Константин Лопухов – 28 – 142**

# КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

Рынок малоэтажного жилья в стране практически не развит и не организован. Кроме того, этот сегмент слабо защищен в плане появления долгостроев и недостроев, обмана покупателей и прочего. Разработка ГОСТов на ИЖС может помочь взять этот сегмент под контроль. Вместе со стандартом, вероятно, появятся механизмы проектного финансирования застройщиков, новых программ ипотеки на них, в том числе субсидированной, и это будет способствовать развитию рынка. Также в оборот будет вовлечен существенный объем земельных активов, которые сейчас никак не осваиваются

**директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев – 29 – 139**

На рынке не хватает крупных игроков, при этом большинство ипотечных программ направлено как раз на покупку домов от юрлиц или строительство дома с привлечением подрядной организации. Ограниченность предложения ведет к низкой конкуренции и росту цен — только за последний год средняя стоимость загородных домов по стране выросла на 23%

**руководитель центра загородной недвижимости федеральной компании «Этажи» Антон Сауков – 29 – 93**

Сегодня градостроительное проектирование никак не учитывает особенности создания малоэтажных комплексов. Нет требований к общественным зонам, сетям, дорогам, к архитектурному облику, общему долевному имуществу. И без этих нормативов проектирования просто невозможно создавать комфортное качественное жилье. Стоит разработать реестр типовых проектов, сегодня власти уже работают над этим. Однако заставить соблюдать требования стандартов всех граждан невозможно — вероятно, некоторые захотят построить дом самостоятельно и иначе. Поэтому нужно уточнить требования к ГОСТу по разработке проектной документации для индивидуального жилого дома. Требования можно и упростить, но они обязательно должны быть. Единые правила помогут в выдаче проектного финансирования для девелоперов, что сможет привлечь на рынок новых игроков

**председатель комитета Российского союза строителей (РСС) по малоэтажному строительству, управляющий партнер ГК «Омакульма» Константин Пороцкий – 28 – 87**

Выполнение планового ежегодного показателя Минстроя по вводу жилья позволит нам привлечь дополнительные федеральные средства на строительство социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры. В этом году хороший рост произошел в секторе индивидуального жилищного строительства благодаря новым ипотечным программам и объявленном президентом снижении ипотечной ставки. По итогу первых шести месяцев объем ввода в частном секторе достиг 1,4 миллиона квадратных метров

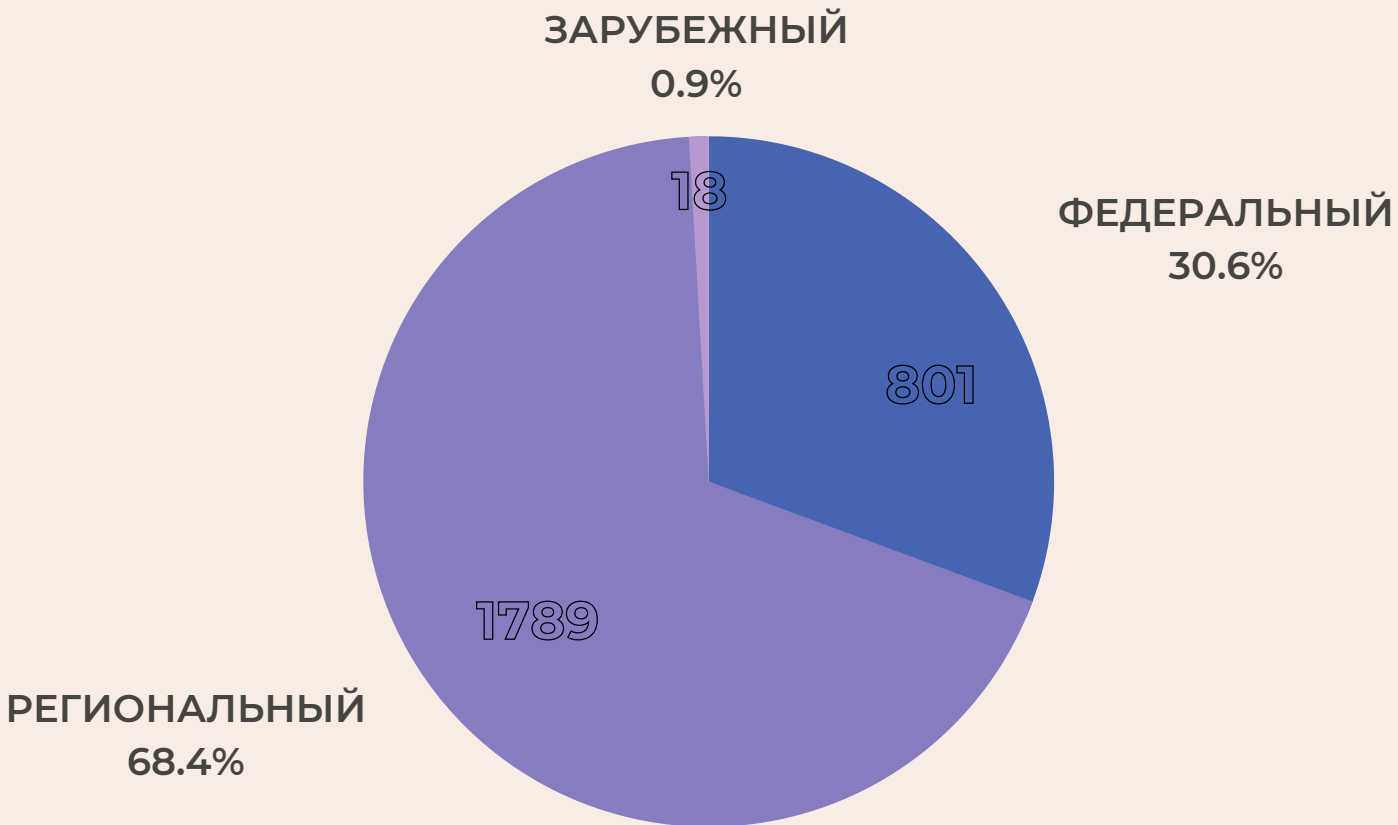
**заместитель председателя правительства Ленинградской области Евгений Барановский – 28 – 79**

В течение последних полутора месяцев наблюдается возврат интереса к строительству деревянных домов. Надеемся, что положительное влияние также окажут льготные ипотечные ставки на индивидуальное жилищное строительство

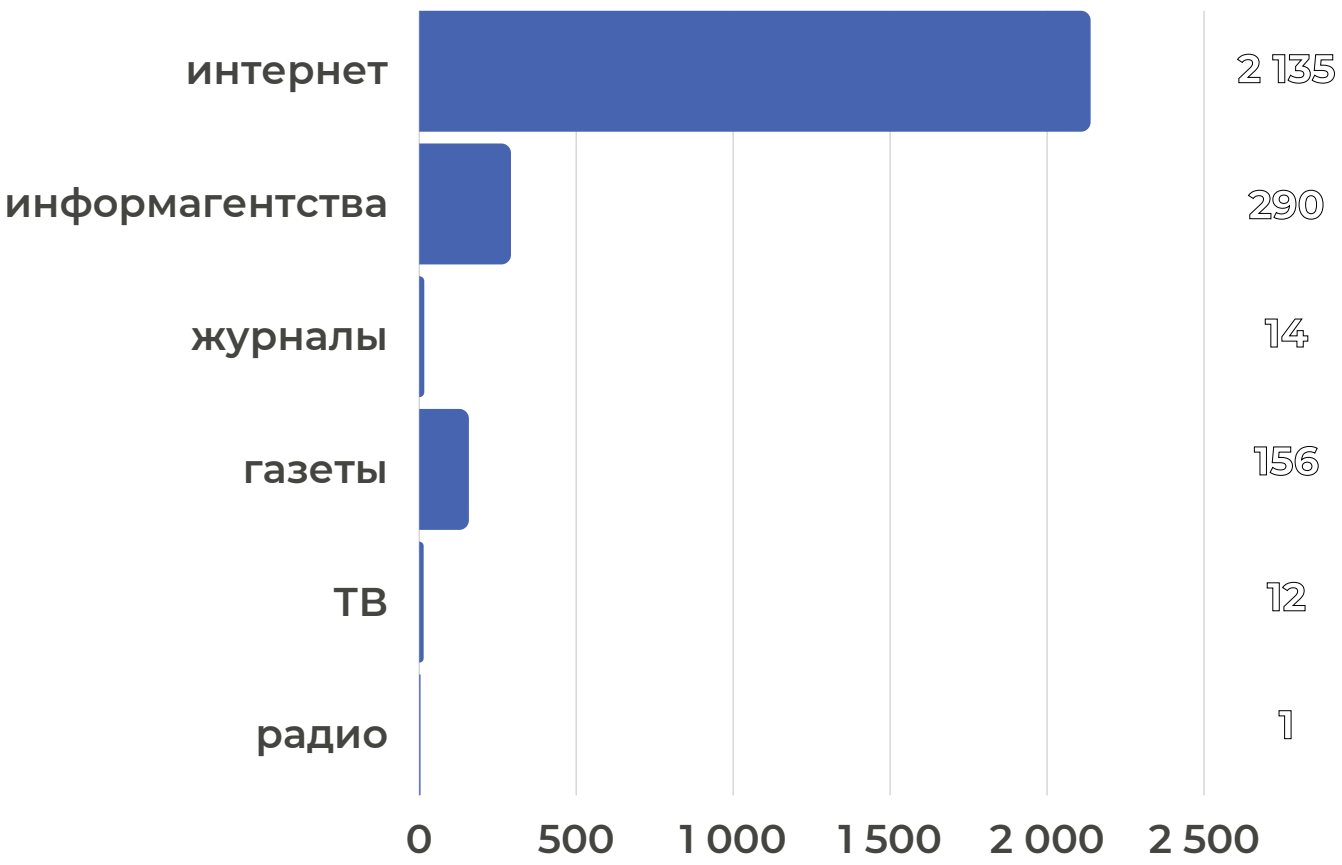
**сопредседатель правления Ассоциации деревянного домостроения Юлия Юрлова – 18 – 76**



# СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ



# СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ



# ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

## Цитата - СМИ - Количество сюжетов

«В Тульской области начали выдавать ипотечные займы на ИЖС без подряда». В Тульской области выдали первый льготный кредит на индивидуальное жилищное строительство. Они доступны по ставке от 6,3%. Об этом сообщает банк Дом.рф

Первый Тульский – 1

«Югра - в лидерах в России по количеству ипотечных кредитов». Еще весной в отношении программы "Льготная ипотека" на цели приобретения или строительства ИЖС, которая является одной из наиболее востребованных среди жителей Югры мер поддержки, принято решение об увеличении максимальной суммы кредита для регионов до 6 млн. руб. и снижении процентной ставки до 9%

ОТРК Югра – 1

«Минимальная ставка по "Дальневосточной ипотеке" в Сбере снижается до 0,1% годовых при субсидировании застройщиком». По программе "Дальневосточная ипотека" доступно в том числе индивидуальное жилищное строительство (ставка от 1,5%)

ГТРК Ямал – 1

«74 тысячи кузбасских семей улучшили жилищные условия благодаря ипотеке». С мая 2022 года "льготная ипотека" распространяется на индивидуальное жилищное строительство без привлечения застройщика, также введена льготная ипотека для работников IT-организаций

ГТРК Кузбасс – 2

«Сбер в Черноземье выдал рекордное число кредитов на индивидуальное жилищное строительство». Сбер в Черноземье почти на 65% увеличил объем выдачи ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Спрос на такие кредиты продолжает расти. В количественном показателе рост составил 22%. В Тамбовской области в первом полугодии 2022 года Сбер выдал 31 ипотечный кредит на индивидуальное жилищное строительство на общую сумму 85 млн рублей, что в целом на 16 млн рублей больше аналогичного периода прошлого года. Аналитики Домклик также отмечают и рост средней суммы ипотеки на ИЖС в Тамбовской области: 2,89 млн рублей за первое полугодие 2022 года против 2,14 млн рублей в аналогичном периоде прошлого года. Рост средней суммы кредита прежде всего связан с распространением на этот вид кредитования всех стимулирующих программ господдержки: с их применением в банке оформлено 88% ипотеки на ИЖС. Елена Ерина, заместитель управляющего Тамбовским отделением Сбербанка: "Рынок кредитования физических лиц в нашем регионе демонстрирует рост. Сбер предлагает клиентам не только участие в госпрограммах, но и собственные гибкие программы. В частности, ипотечные кредиты на цели ИЖС в рамках как базовых программ со ставкой от 10,5% годовых, так и программ с государственным субсидированием ставки. Сейчас льготный кредит на индивидуальное жилищное строительство можно получить в рамках "Семейной ипотеки" по ставке 5,3%, а по программе "Господдержка" взять ипотеку на ИЖС можно по сниженной ставке. Льготные ставки по госпрограммам определяют и еще один значимый тренд: клиенты берут большие суммы, чем изначально планировали, и строят более комфортное и просторное жилье. Мы продолжим наши усилия на этом направлении, понимая важность жилищной сферы и для граждан, и для развития экономики в целом"

ТК Новый век – 1

«Жители сел Липецкой области могут купить или построить дом по льготной ипотеке». Купить или построить собственный жилой дом можно с помощью льготной ипотеки. Сегодня в России действуют пять государственных программ, по которым можно получить льготный кредит на индивидуальное жилищное строительство. Одна из них - это сельская ипотека. В Липецкой области с начала года выдано более 40 таких кредитов на общую сумму в 114,5 миллиона рублей

ГТРК Липецк – 1



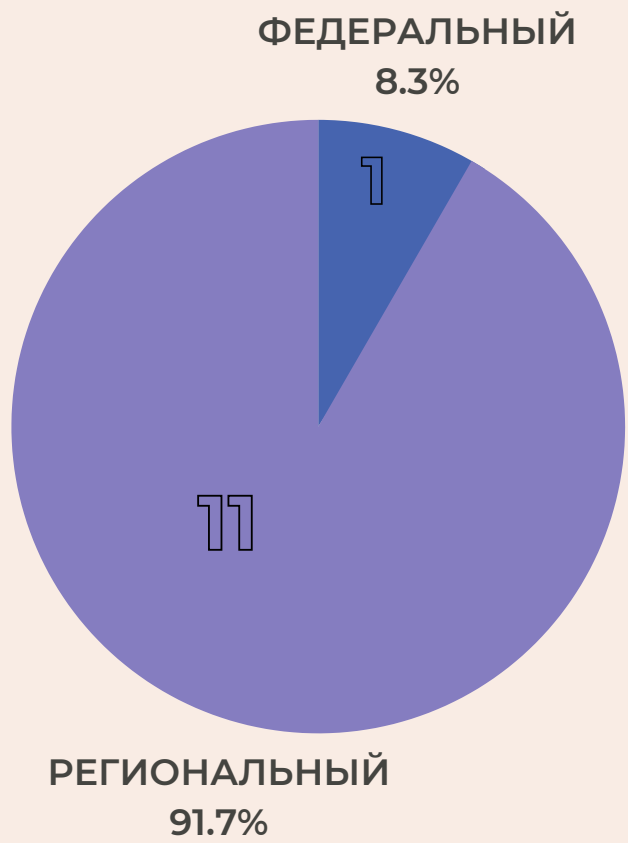
# КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Цитата - СМИ - Количество сюжетов

«Квартира как мечта». Ирина Радченко, президент Международной академии ипотеки и недвижимости (МАИН): «Последнее тоже я хотела бы добавить. Если уж государству так регулировать рынок жилья, ну по хорошему, то нужно, конечно, развивать индивидуальное жилищное строительство, но не вот эти вот, знаете, Шанхай, а вот как это в Америке: была принята программа создавать, подводить коммуникации, дороги – это все должно делаться за счет государства. А уже частные инвесторы пусть строят дома, пусть банки поддерживают это ипотекой, соответственно, все будут жить в одноэтажной России по хорошим стандартам...»

Общественное телевидение России – 1

# СТРУКТУРА ТВ-СЮЖЕТОВ ПО УРОВНЮ



## ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

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

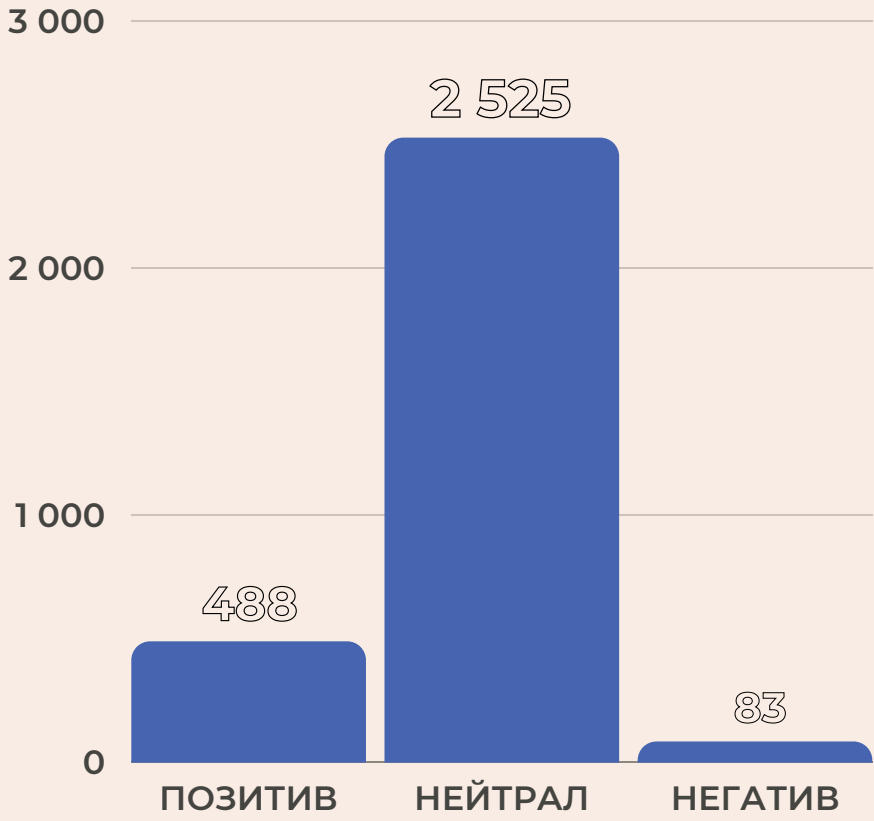
**ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ПУБЛИКАЦИЙ**

3 096

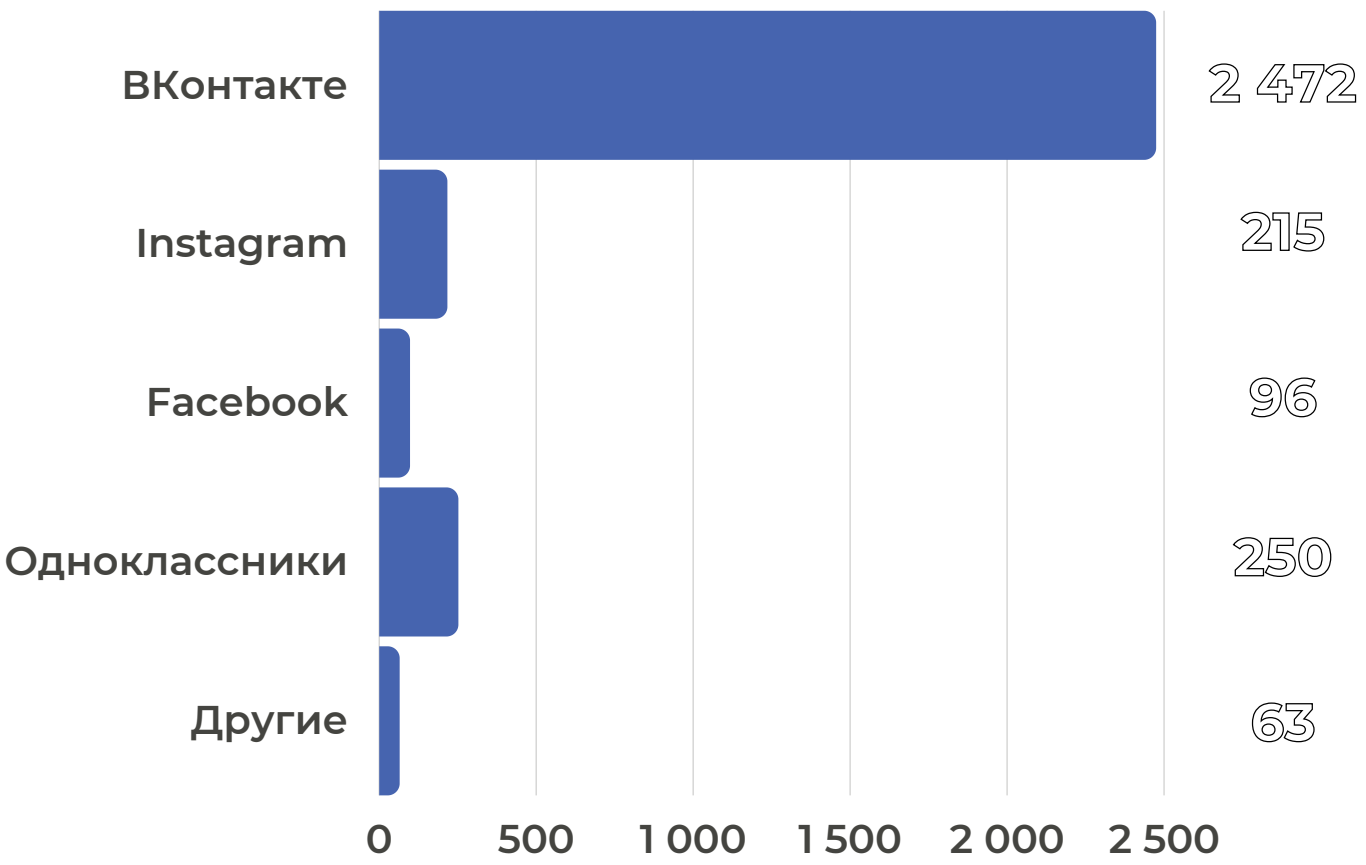
**СМ ИНДЕКС**

57 361

# СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



# СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ПЛОЩАДКАМ





# САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

С июля в России начали выдавать льготную ипотеку под 3% на дачи в садоводческих некоммерческих товариществах (СНТ). Такой финансовый инструмент актуален и востребован. Включение ипотеки на дачи в банковский инструментарий характеризует и стремление кредитных организаций к привлечению новых клиентов и тенденции рынка недвижимости в целом. Раньше банки неохотно выдавали ипотеку под строительство домов даже на землях категории индивидуального жилищного строительства (ИЖС), пишут «Известия»

**ВКонтакте – 1354**

Прошла новость, что в России теперь можно оформить ипотеку на дачу под 3% годовых. Давайте разберёмся, что это такое. Итак, новость пришла от риелторов, которые сообщают, что теперь сельскую ипотеку можно взять на дом в СНТ. Но есть условие: СНТ должно находиться на территории, приравненной к сельской. По сельской ипотеке: Ставка 3% годовых Цель кредита - индивидуальное строительство жилья (ИЖС) или покупка готового загородного дома. При этом, если дом с участком приобретается у физического лица, то объект должен быть не старше 5 лет

**Instagram – 618**

Ленинградская область — лидер строительства жилья. В этом году хороший рост произошел в секторе индивидуального жилищного строительства благодаря новым ипотечным программам и объявленном Президентом снижении ипотечной ставки

**ВКонтакте – 511**

То, что людям стала доступнее ипотека — с какой-то стороны хорошо. Под ИЖС взяли ипотечных кредитов в 2022 в два раза больше, чем за такой же период в прошлом году. Но, по-прежнему считаю, к ипотеке нужно относиться очень осторожно. Вы должны быть уверены, что не останетесь без дохода

**Instagram – 503**

Друзья на сегодня действуют пять государственных программ, по которым можно получить льготный кредит на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

**ВКонтакте – 494**

«Мы фиксируем стабильный рост интереса заемщиков к загородной недвижимости. В прошлом году объем ИЖС, введенного в эксплуатацию, впервые превысил многоквартирное строительство. В этом году наблюдается схожая динамика: рынок частных домов растет более чем в два раза быстрее многоквартирных. Схожую динамику мы видим и по своим продажам: за первое полугодие более трех тысяч заемщиков оформили в ВТБ кредиты на готовые жилые дома. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года спрос вырос в 1,5 раза», – подчеркнул заместитель президента-председателя правления ВТБ Анатолий Печатников

**ВКонтакте – 493**

Россельхозбанк принимает заявки на сельскую ипотеку. Льготная ставка сохранена: клиенты могут приобрести жильё в сельской местности с помощью кредита под 3%. Теперь сельская ипотека может быть направлена только на индивидуальное строительство жилья (ИЖС) и покупку готового загородного дома. С весны 2020 года Россельхозбанк выдал 123,1 млрд рублей сельской ипотеки, что помогло улучшить условия проживания более чем 63 тысячам российских семей. Программа возобновлена после выделения субсидий Министерства сельского хозяйства

**ВКонтакте – 485**

# КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

Не выявлено



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

Сибирское информационное агентство (sia.ru), Иркутск, 18 июля 2022  
Продажи ипотеки в России в этом году могут превысить 4,5 трлн рублей

По прогнозам ВТБ, во втором полугодии российские банки могут выдать по ипотеке 2,7 трлн рублей, что в 1,5 раза превысит результат января-июня. В результате объем продаж жилищных кредитов в 2022 году превысит 4,5 трлн рублей. Такой результат будет ниже, чем в прошлом году, но превысит уровень "пандемийного" 2020 года. Об этом в ходе интервью телеканалу "Россия 24" заявил заместитель президента-председателя правления ВТБ Анатолий Печатников.

Рекордно высокие ставки по кредитам в марте-апреле повлияли на сокращение объема ипотечных сделок в первом полугодии. Смягчение денежно-кредитной политики ЦБ, снижение ставок по кредитам и улучшение условий господдержки поддержали объем продаж. В результате за январь - июнь россияне оформили ипотеку на сумму свыше 1,8 трлн рублей.

Во втором полугодии ключевым фактором роста рынка станет улучшение условий кредитования. Снижение средних ставок по банковским программам до уровня начала года позволит нарастить выдачи на вторичном рынке недвижимости, где сегодня совершается большая часть сделок купли-продажи. В сегменте первичного жилья льготная ставка по господдержке позволит нарастить продажи на 35%. Дополнительным фактором станет коррекция цен на недвижимость. По данным ВТБ, за последние 1,5 месяца они снизились в среднем более, чем на 2%, даже без учета дополнительных дисконтов от застройщиков.

"В этом году рынок ипотеки не сможет показать очередного рекорда продаж из-за сокращения числа сделок весной. По нашим оценкам, выдачи могут составить около 4,5-4,6 трлн рублей. Тем не менее, ипотечный рынок пока далек от насыщения - по данным ВЦИОМ, в улучшении жилищных условий нуждается 37% российских семей. Учитывая национальные цели - нарастить к 2030 году объем жилищного строительства до 120 млн квадратных метров и улучшать условия проживания не менее 5 млн семей ежегодно, - мы рассчитываем на дальнейший рост активности заемщиков и сезонный фактор. По нашим прогнозам, второе полугодие может показать прирост продаж ипотеки примерно в 1,5 раза относительно первого, что позволит рынку улучшить результат "пандемийного" 2020 года в пределах 10%. При этом размер ипотечного портфеля на рынке достигнет 14,8 трлн рублей, увеличившись по сравнению с началом года на 15%", - заявил заместитель президента-председателя правления ВТБ Анатолий Печатников.

Топ-менеджер добавил, что росту продаж ипотеки будет способствовать развитие дополнительных сегментов кредитования, в частности, ИЖС.

"Мы фиксируем стабильный рост интереса заемщиков к загородной недвижимости. В прошлом году объем ИЖС, введенного в эксплуатацию, впервые превысил многоквартирное строительство. В этом году наблюдается схожая динамика: рынок частных домов растет более чем в два раза быстрее многоквартирных. Схожую динамику мы видим и по своим продажам: за первое полугодие более трех тысяч заемщиков оформили в ВТБ кредиты на готовые жилые дома. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года спрос вырос в 1,5 раза", - подчеркнул Анатолий Печатников.

[https://sia.ru/?section=484&action=show\\_news&id=436959](https://sia.ru/?section=484&action=show_news&id=436959)

Сбербанк в январе-июне 2022 года утроил выдачу ипотеки на индивидуальное жилье

МОСКВА, 21 июл - РИА Недвижимость. Сбербанк в январе-июне 2022 года выдал почти 27 миллиардов рублей ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) - в 3,3 раза больше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, сообщила пресс-службе банка.

В сообщении указывается, что в количественном выражении произошел двукратный прирост - до 6,5 тысячи кредитов.

"За первое полугодие 2022 года клиенты взяли ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) больше, чем за весь прошлый год в целом. За 2021 год ипотека на ИЖС в банке составила около 8 тысяч кредитов на сумму почти 24,3 миллиарда рублей", - уточняется в нем.

В сообщении добавляется, средняя сумма ипотеки на индивидуальные дома в январе-июне 2022 года выросла в сравнении с аналогичным периодом 2021-го в 1,6 раза - до 4,05 миллиона рублей. Прежде всего, это было связано с распространением на данный вид кредитования всех стимулирующих программ господдержки.

Строящийся дом - РИА Новости, 1920, 21.07.2022

<https://realty.ria.ru/20220721/ipoteka-1803990222.html>

Известия (iz.ru), Москва, 15 июля 2022

Типа такого: в России хотят ввести ГОСТ для частных домов

Автор: Перевощикова Мария

Поможет ли мера снизить цены на загородную недвижимость

В России хотят ввести ГОСТ для строительства частных домов и территорий малоэтажных поселков. Это следует из проекта резолюции совещания Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) при участии представителей Минстроя и Минпромторга (есть у "Известий"). Документ направят в правительство РФ. Мера поможет в развитии ипотеки на такие дома, пояснили эксперты. Без системного подхода цены на загородное жилье растут, а ГОСТ поможет стабилизировать ситуацию, говорят специалисты. В Росстандарте сообщили, что работа над правилами относительно строительства частных домов уже идет и ориентировочная дата утверждения документов - III квартал 2023 года.

По правилам

В России предлагают разработать и ввести ГОСТ проектирования индивидуального жилья и общественных территорий малоэтажных поселков. Это следует из проекта резолюции совещания Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) при участии представителей Минстроя и Минпромторга (есть у "Известий"). Документ направят в правительство РФ. Также в проекте есть предложение использовать инфраструктурные облигации на строительство таких комплексов девелоперами и другие меры поддержки. Инфраструктурными называются облигации, которые выпускают бизнес или госструктуры для строительства инфраструктурного объекта, например дороги или вокзала. Как правило, этот способ позволяет финансировать работы на льготных условиях.

В пресс-службе кабмина перенаправили вопросы "Известий" в Минстрой. Редакция направила запрос в это ведомство.

Как сообщили "Известиям" в Росстандарте, Минстрой совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти разрабатывает ГОСТ "Индустриальное малоэтажное строительство. Термины и определения". Документ должен закрепить понятия "домокомплект", "индустриальное ИЖС", "степень заводской готовности домокомплекта" (домокомплект представляет собой набор строительных материалов, из которых, подобно конструктору, можно собрать дом согласно прилагающейся проектной документации). Также в ведомстве сообщили о разработке ГОСТа, где стандартизированы подходы к реестру стройматериалов и технологиям их производства. Ориентировочная дата утверждения стандартов - III квартал 2023 года, добавили там.

Фото: ТАСС/Руслан Шамуков

Росстандарт готов рассмотреть дополнительные предложения по разработке стандартов в сфере ИЖС, отметили в агентстве.

В Минпромторге сказали "Известиям", что введение ГОСТа позволит упростить экспертизу строящихся и построенных домов, а, следовательно, снизить банковские риски, что приведет к появлению более привлекательных кредитных продуктов.

В Госдуме поддержали инициативу.

- Необходимо, чтобы в стране было качественное жилье и был определенный стандарт, благодаря которому люди будут понимать, что именно они приобретают. Это будет понятный продукт и ликвидный предмет залога для банков, что, безусловно, поможет привлечь ипотечное кредитование, - сказал член комитета ГД по строительству и ЖКХ Александр Якубовский.

Это шаг навстречу банкам, согласен председатель комиссии по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС) общественного совета при Минстрое Олег Бетин. Стандарт приблизит частные дома к многоквартирным - банкам будет гораздо удобнее кредитовать в том числе ИЖС по одной и той же методике, не меняя алгоритма, добавил эксперт.

В ГОСТ должны войти правила проектирования, материалы, вопросы пожарной безопасности и стандарты инженерных систем, полагает он. Стоит и прописать критерии, которые в первую очередь определяют качество возводимых домов - самой конструкции зданий, подчеркнул Александр Якубовский.

По мнению владельца строительной компании "Дом Лазовского" Максима Лазовского, в ГОСТ должны войти требования к проектной документации и их четкая систематизация, регламент взаимоотношения подрядчика и заказчика. Сейчас все это регулируется в большей степени только Гражданским кодексом РФ, поэтому нет четкой системы, пояснил он.

Также следует прописать типовые проекты домов и перечень допустимых изменений в них, отметил он. Например, выбрать другой цвет или тип кровли можно, но изменить конструктив - нет. При этом стандарты должны быть созданы для разных регионов с учетом географических поясов, считает Максим Лазовский. Условно, стандарт ИЖС для дальневосточного Якутска не может быть тем же, что и для Сочи в субтропиках, добавил девелопер.

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Павел Бедняков

Высокий спрос

Спрос на загородные дома растет с начала пандемии COVID-19, напомнил руководитель центра загородной недвижимости федеральной компании "Этажи" Антон Сауков. Теперь он еще больше набирает обороты, поскольку многие россияне стали инвестировать свои сбережения в недвижимость. По сравнению с прошлым годом интерес к таким объектам в России вырос на 33%, добавил эксперт.

- При этом рынок малоэтажного жилья в стране практически не развит и не организован. Кроме того, этот сегмент слабо защищен в плане появления долгостроев и недостроев, обмана покупателей и прочего, - подчеркнул директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев.

По его мнению, разработка ГОСТов на ИЖС может помочь взять этот сегмент под контроль. Вместе со стандартом, вероятно, появятся механизмы проектного финансирования застройщиков, новых программ ипотеки на них, в том числе субсидированной, и это будет способствовать развитию рынка, считает эксперт. Также в оборот будет вовлечен существенный объем земельных активов, которые сейчас никак не осваиваются, уверен он.

Сегодня градостроительное проектирование никак не учитывает особенности создания малоэтажных комплексов, отметил председатель комитета Российского союза строителей (РСС) по малоэтажному строительству, управляющий партнер ГК "Омакульма" Константин Пороцкий.

- Нет требований к общественным зонам, сетям, дорогам, к архитектурному облику, общему долевого имуществу. И без этих нормативов проектирования просто невозможно создавать комфортное качественное жилье, - сказал он.

Стоит разработать реестр типовых проектов, сегодня власти уже работают над этим, сказал Константин Пороцкий. Однако заставить соблюдать требования стандартов всех граждан невозможно - вероятно, некоторые захотят построить дом самостоятельно и иначе, подчеркнул девелопер. Поэтому нужно уточнить требования к ГОСТу по разработке проектной документации для индивидуального жилого дома. Требования можно и упростить, но они обязательно должны быть, уверен он.

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Татьяна Полевая

Также на рынке не хватает крупных игроков, при этом большинство ипотечных программ направлено как раз на покупку домов от юрлиц или строительство дома с привлечением подрядной организации, отметил Антон Сауков. Ограниченность предложения ведет к низкой конкуренции и росту цен - только за последний год средняя стоимость загородных домов по стране выросла на 23%, сказал эксперт.

Единые правила помогут в выдаче проектного финансирования для девелоперов, что сможет привлечь на рынок новых игроков, заключил Константин Пороцкий.

<https://iz.ru/1364946/maria-perevoshchikova/tipa-takogo-v-rossii-khotiat-vvesti-gost-dlia-chastnykh-domov>

Известия (iz.ru), Москва, 18 июля 2022

Покориться усадьбе: в РФ начали выдавать льготную ипотеку под 3% на дачи

Автор: Перевощикова Мария

Подорожает ли из-за этого загородная недвижимость

В России начали выдавать льготную ипотеку под 3% на дачи на территориях, приравненных к сельским. Об этом "Известиям" рассказали участники рынка недвижимости. Ранее кредиты на такие объекты не выдавали. Спрос на загородную недвижимость начал расти после пандемии, и сейчас тренд набирает обороты, говорят эксперты. Поэтому дачная ипотека поддержит россиян, при этом цены на эти объекты в ближайшее время увеличиваться не будут, считают специалисты.

Дачный выбор

С июля в России начали выдавать льготную ипотеку под 3% на дачи в садоводческих некоммерческих товариществах (СНТ), рассказал руководитель центра загородной недвижимости федеральной компании "Этажи" Антон Сауков. СНТ должно находиться на территории, приравненной к сельской. Ранее кредиты на дачи не выдавали, добавил он.

Многие покупатели загородной недвижимости, в частности дач, с удовольствием воспользовались бы ипотекой, отметила директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова. Кроме того, если мы говорим именно об СНТ на сельских территориях, рост активности в этом сегменте косвенно поможет оживлению жизни там - это новые люди, деньги, развитие, отметила она.

- Дачи были и остаются одним из самых доступных типов недвижимости, в том числе многие СНТ уже превратились в локации для постоянного проживания, поэтому такое расширение сельской ипотеки вполне оправданно. Дачные сообщества фактически слились с сельскими поселениями, - сказал Антон Сауков.

Фото: РИА Новости/Владимир Песня

Такой финансовый инструмент актуален и востребован, отметил первый вице-президент "Опоры России" Павел Сигал. По его мнению, включение ипотеки на дачи в банковский инструментариум характеризует и стремление кредитных организаций к привлечению новых клиентов, и тенденции рынка недвижимости в целом. Раньше банки неохотно выдавали ипотеку под строительство домов даже на землях категории индивидуального жилищного строительства (ИЖС), сказал эксперт.

- Появление первых ласточек в выдаче ипотеки на дачи дает очень большую надежду всем девелоперам ИЖС. До недавнего времени ни один банк не видел объекта залога даже в серийно строящихся домах, расположенных в организованных поселках, - сказала заместитель генерального директора компании "Kaskad Недвижимость" Ольга Магилина.

По словам Павла Сигала, строительство загородного дома на землях СНТ - это, как правило, сравнительно недорогое и недолгое мероприятие, в отличие от капитальной застройки на тяжелом фундаменте. Поэтому речь идет о сравнительно небольших суммах.

Новые возможности

Загородная недвижимость - приятная и нужная вещь, но не первой необходимости. Поэтому в моменты, когда происходят некие финансовые потрясения, спрос в этом сегменте обычно падал, и люди фокусировались на насущных проблемах, сказала Юлия Дымова. Все поменялось в 2020 году, когда пандемия сильно изменила условия жизни.

- Закрытие границ привело к тому, что людям стало негде проводить отпуска, вывозить детей и родителей. Также роль сыграл дистанционный режим работы в большинстве компаний - у граждан появилась возможность работать из любой точки, где есть телефонная сеть и интернет, - напомнила она.

Фото: ТАСС/Сергей Бобылев

Это породило значительный спрос на дачи, который привел к быстрому вымыванию предложения и росту цены. Некоторые лоты, например в Подмосковье, за два прошлых года подорожали на 50%, сказала Юлия Дымова. Общий экономический кризис также повлиял на предпочтения россиян: многие сейчас выбирают отдых на природе взамен более затратных развлечений, добавил руководитель комиссии по проектному финансированию общественного совета при Минстрое Рифат Гарипов.

- Новая волна спроса сейчас продиктована ограничениями, вызванными санкциями: россияне стали вкладывать в дачи и земельные участки те деньги, которые до этого тратили на заграничные отпуска, покупку автомобилей, - сказал Антон Сауков.

Сейчас 42% россиян приобретают дачи по цене от 500 тыс. рублей до 1,5 млн, 20% - по цене до 500 тыс., 19% - от 1,5 до 2,5 млн, 9% - от 2,5 до 3,5 млн, рассказал он.

В отличие от цен на загородные дома, которые за прошлый год выросли в среднем на 23%, средняя стоимость дач за этот же период увеличилась на 25-30%, добавил эксперт. Это произошло в том числе из-за того, что многие дачи в пригородах крупных населенных пунктов превратились в локации для постоянного проживания. Тенденция начала набирать обороты особенно активно после того, как там разрешили прописку, пояснил Антон Сауков.

Фото: ТАСС/Ведомости/Максим Стулов

Цена загородной недвижимости продолжает расти - дорожают стройматериалы, а значит, и себестоимость строительства, сказал Рифат Гарипов.

- Рост спроса на загородное жилье в России продолжится, поскольку сейчас отдых за границей стал недоступен для значительного числа граждан. Своя дача на родине становится едва ли не единственным вариантом, не требующим особых затрат на отдых. Поддержка дачного строительства с помощью льготной ипотеки позволит сохранять спрос в сегменте в ближайшем будущем, - считает он.

По мнению Юлии Дымовой, в краткосрочной перспективе дачная ипотека вряд ли окажет серьезное влияние на уровень цен. Но такое кредитование - привлекательный инструмент для покупателя, заключила она.

<https://iz.ru/1366102/mariia-perevoshchikova/pokoritsia-usadbe-v-rf-nachali-vydavat-igotnuu-ipoteku-pod-3-na-dachi>

**Аргументы и Факты (smol.aif.ru), Смоленск, 7 июля 2022**

**Россельхозбанк подвел итоги розничного кредитования за первое полугодие Смоленск, 7 июля - АиФ-Смоленск.**

РСХБ проанализировал кредитный портфель своих розничных клиентов по итогам первого полугодия 2022 года. Согласно полученным данным, с начала 2022 года более 4 тыс. российских семей улучшили свои жилищные условия, сообщает пресс-служба компании.

Россельхозбанк предоставил жителям России более 4 тысяч кредитов на приобретение жилья на сумму 14,2 млрд рублей. Доля ипотечных займов в розничном кредитном портфеле банка составила 46%. Самыми популярными программами ипотечного кредитования оказались "Сельская ипотека" (42,3%), которой воспользовалось более 1000 россиян, а также "Семейная ипотека" (26,18%), которая помогла 700 семьям. Кроме того, в I полугодии Россельхозбанк выдал более 350 целевых займов по программе "Ипотека с государственной поддержкой" (15,8%) на сумму более 2,5 млрд рублей.

В ТОП-5 регионов по объему сделок по ипотеке вошли Москва (4,93 млрд руб.), Санкт-Петербург (669,5 млн руб.), Республика Башкортостан (425,7 млн руб.), Московская область (378,6 млн руб.) и Республика Удмуртия (348,9 млн руб.). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года доля кредитов, выданных на приобретение жилья в новостройках, увеличилась на 14%, а доля займов для покупки вторичного жилья - на 19%.

"Россельхозбанк поддерживает все сегменты жилищного кредитования, в том числе и на вторичном рынке, который традиционно пользуется высоким спросом в России. Мы своевременно реагируем на изменения ключевой ставки и корректируем ставки для клиентов, стремясь сделать ипотечное кредитование вторичного жилья доступным. Сейчас наблюдается повышенный интерес к жилищному кредитованию, это обусловлено снижением ставки по государственным программам льготной ипотеки. Более того, такие темы, как "зеленая ипотека", сегодня по-прежнему актуальны. Россельхозбанк в качестве неизменного лидера выдает сельскую ипотеку по ставке 3%, одной из целей которой является поддержка ИЖС и "зеленого" строительства", - прокомментировала директор департамента розничного бизнеса Ольга Шведова.

С начала 2022 года более 48 тысяч частных клиентов оформили потребительские кредиты в РСХБ на общую сумму более 18 млрд рублей. Наиболее востребован населением кредит на неотложные нужды. Его доля составляет 84% от общего объема выдачи потребкредитов физическим лицам в 2022 году, а 11% - это доля кредитов, предоставленных на погашение основного долга и оплату страхования.

Всего по состоянию на 1 июля 2022 года Россельхозбанк выдал более 50 тыс. кредитов на сумму около 31,4 млрд рублей. При этом динамика объемов выдачи займов демонстрирует уверенный рост как по количеству одобренных заявок, так и по их объемам.

Пресс-служба Россельхозбанка

[https://smol.aif.ru/money/finance/rosselhozbank\\_podvel\\_itogi\\_roznichnogo\\_kreditovaniya\\_za\\_pervoe\\_polugodie](https://smol.aif.ru/money/finance/rosselhozbank_podvel_itogi_roznichnogo_kreditovaniya_za_pervoe_polugodie)

**Правительство Московской области (mosreg.ru), Красногорск, 19 июля 2022**

**Число введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в Подмосковье увеличилось в два раза**

Число введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в Подмосковье увеличилось в два раза

В Подмосковье за первое полугодие введено в эксплуатацию свыше 37 тыс. частных жилых домов, общая площадь которых составила более 5,9 млн квадратных метров, это на 15 тысяч больше домов в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, сообщает пресс-служба Министерства имущественных отношений региона.

"В Подмосковье с начала года введено в эксплуатацию свыше 37 тысяч частных жилых домов, общая площадь которых составила более 5,9 миллиона квадратных метров. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года число домов увеличилось практически на 50%. Анализ показывает, что рост сегмента ИЖС происходит, в том числе благодаря усилению государственной поддержки: а именно, появлению льготного кредитования и ипотеки на строительство частных домов, президентской программе по соцгазификации, а также действующей "дачной амнистии", - сообщила заместитель председателя правительства Московской области Анна Кротова.

В рейтинг округов-лидеров по вводу частных жилых домов вошли Раменский, в котором построили за шесть месяцев 3616 домов, Истра с показателем 2788 домов, Домодедово - 1854 объекта, Дмитров, где возвели 1675 частных домов, и Солнечногорск - 1525 ИЖС.

"Стимул к строительству в частном секторе дала пандемия, но статистика ввода индивидуальных жилых домов в Московской области до сих пор демонстрирует рост показателей. Если же говорить о статистике, касающейся этажности домов, то в жилищном строительстве доминируют двухэтажные здания, за полгода в Подмосковье введено в эксплуатацию порядка 25 тысяч таких домов. На втором месте одноэтажные здания - более 8,5 тысяч и на третьем месте дома с тремя этажами - свыше 3,5 тысяч", - отметила министр имущественных отношений Московской области Наталья Адигамова.

Как утвердить схему раздела или объединения земельных участков в Подмосковье онлайн>

Источник: Министерство имущественных отношений Московской области.

<https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/ministerstvo-imushchestvennyh-otnosheniy/chislo-vvedennykh-v-ekspluatatsiyu-individualnykh-zhilykh-domov-v-podmoskove-uvelichilos-v-dva-raza>



ТАСС, Москва, 26 июля 2022

Банк ДОМ.РФ выдал в Тульской области первый льготный кредит на самостоятельное ИЖС

Размер займа составил 6 млн рублей

ТАСС, 26 июля. Банк ДОМ.РФ выдал первый льготный кредит на самостоятельное индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Тульской области, сообщила во вторник пресс-служба правительства региона.

"Банк ДОМ.РФ выдал первый кредит по "Льготной ипотеке" на самостоятельное индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Тульской области. Займы по программе доступны по ставке от 6,3%. Житель региона получил 6 млн рублей на строительство частного дома на своем участке без привлечения профессионального подрядчика", - говорится в сообщении.

По данным правительства Тульской области, кредит был получен с помощью нового сервиса "Мобильный оценщик" от ДОМ.РФ без выезда специалиста. Процедура занимает несколько часов: нужно сфотографировать участок и отправить фотоматериалы. Как уточняется в сообщении, минимальная ставка по программе доступна при условии личного страхования и оформления права собственности на дом в течение 12 месяцев с момента заключения кредитного договора, максимальная сумма ипотеки для Тульской области составляет 6 млн рублей, первоначальный взнос от 20%, срок - до 30 лет.

"Программа банка ДОМ.РФ будет способствовать развитию индивидуального жилищного строительства в регионе. Она позволит людям, которые откладывали это из-за финансовых затруднений, как можно скорее приступить к созданию собственного жилья", - цитирует пресс-служба министра строительства Тульской области Константина Лопухова.

По данным пресс-службы правительства региона, деньги заемщик получает в форме кредитной линии, каждый транш выдается на отдельный этап строительства после подтверждения завершения работ по предыдущему, что контролируется банком. "С момента запуска продукта в начале июня спрос на кредиты вырос в полтора раза по сравнению с двумя предыдущими месяцами", - цитирует пресс-служба руководителя Тульского отделения Банка ДОМ.РФ Алену Гордееву.

<https://tass.ru/nedvizhimost/15315453>

Вечерние ведомости (veved.ru), Екатеринбург, 14 июля 2022

В Прикамье сохраняется тренд на индивидуальное жилищное строительство

По данным регионального Управления Росреестра в июне в Пермском крае построено и зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 763 индивидуальных жилых дома на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, блокированной застройки. Это на 36 процентов выше показателя аналогичного периода 2021 года. Площадь застройки составляет более 100 000 квадратных метров. Прослеживается рост относительно предыдущего месяца - в мае 2022 года на кадастровый учет поставлено 730 домов.

"Тенденция на увеличение индивидуального жилищного строительства в Прикамье сохраняется, - считает руководитель регионального Управления Росреестра Лариса Аржевитина. - Те, кто решил строить дом, стараются завершить его строительство, несмотря на внешние факторы. Многие семьи строятся поэтапно, в зависимости от финансовых возможностей. Более того, льготная ипотека на строительство частных домов без привлечения подрядчиков, так называемым хозспособом, также позволит построить новые объекты в сегменте ИЖС. Свободные земельные участки можно выбрать на Публичной кадастровой карте в сервисе "Земля для стройки".

В пятерке лидеров традиционно 1 место занимает Пермский муниципальный район, где построен 191 дом общей площадью 23433 кв.м, на втором месте - город Пермь, где построено 76 домов общей площадью 13267 кв.м. На третьем месте -- Кунгурский муниципальный округ - 61 дом, общая площадь 8006 кв.м. Четвертое место занимает Краснокамский городской округ - 40 домов, общая площадь 5361 кв.м, на пятом месте - Чайковский городской округ с 32 домами общей площадью 3947 кв.м.

В Гремячинске, Кизеле, Юрле и ЗАТО "Звездный" не зарегистрировано ни одного дома.

Одноэтажное строительство составляет 39 процентов от всех построенных домов, двухэтажные дома - 59 процентов, трехэтажные дома - 2 процента.

Самые большие дома построены в г.Перми, Лысьве, а также в Уинском округе - средняя площадь домов составляет более 170 кв.м. В Юсьве, Елово, Карагае и Частых построены дома средней площадью не более 70 кв.м. В целом, в крае строят дома преимущественно из блоков, кирпича и дерева. Однако, в некоторых территориях преобладает исключительно деревянное домостроение - в Кочево, Чердыни, Елово.

<https://veved.ru/perm/perm-news/176590-v-prikame-sohranjaetsja-trend-na-individualnoe-zhilischnoe-stroitelstvo.html>



ТАСС, Москва, 23 июля 2022

**Эксперт: цены на деревянные дома в России приблизились к себестоимости**

Их изготовление подешевело в условиях ограничения экспорта пиломатериала в Европу, сообщила сопредседатель правления Ассоциации деревянного домостроения Юлия Юрлова

МОСКВА, 23 июля. /ТАСС/. Изготовление деревянных домокомплектов подешевело в России в условиях ограничения экспорта пиломатериала в Европу. Цены почти приблизились к себестоимости, из-за чего с начала лета наблюдается восстановление спроса на внутреннем рынке, сообщила в субботу ТАСС сопредседатель правления Ассоциации деревянного домостроения Юлия Юрлова.

"Цены на деревянные дома в России зависят от экспорта пиломатериала и внутренней покупательской способности. С начала года стоимость в зависимости от региона снизилась в среднем на 10-15%, вернувшись к значениям апреля-мая прошлого года, когда началось резкое удорожание. Предпосылок к дальнейшему снижению мы не видим, так как нынешняя цена доски в 13-17 тыс. рублей за кубометр достигла условного дна - поставщики не будут продавать товар ниже себестоимости", - сказала Юрлова.

Она уточнила, что в июне стоимость деревянного домокомплекта варьировалась от 50 до 70 тыс. тыс. рублей за квадратный метр.

По словам эксперта, с марта спрос на деревянные дома в России сократился на 20-30% по сравнению с обычными значениями для летнего сезона в связи с общей экономической неопределенностью. Сегодня очередь на изготовление домокомплектов в зависимости от завода составляет один-два месяца, тогда как обычно в это время она достигала трех-четырёх месяцев, пояснила Юрлова.

"Тем не менее в течение последних полутора месяцев наблюдается возврат интереса к строительству деревянных домов. Надеемся, что положительное влияние также окажут льготные ипотечные ставки на индивидуальное жилищное строительство", - подчеркнула собеседница агентства.

В дальнейшем значительное снижение цен она не верит даже несмотря на то, что на внутреннем рынке образовался определенный профицит пиломатериала, связанный в первую очередь запретом его экспорта в Европу из-за санкций. По-прежнему крупным рынком сбыта остается Китай, также растет спрос из других стран, например Индии, отметила Юрлова. Тем не менее ситуацию осложняет невыгодный для экспортеров курс валют и подорожавшая логистика, добавила она.

<https://tass.ru/nedvizhimost/15292273>

Вп.ру, Санкт-Петербург, 22 июля 2022

**Выдача ипотеки на ИЖС своими силами превысила 255 млрд рублей**

Россияне подали в банки более 2300 заявок на получение "Льготной ипотеки" на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) хозяйственным способом, то есть без привлечения подрядчика.

Сумма уже оформленных жилищных кредитов по обновленной программе, оператором которой выступает "Дом.рф", превысила 255 млн рублей.

Чаще всего ипотеку с господдержкой для строительства частного дома собственными силами оформляли в Московской и Ленинградской областях, Москве, Татарстане, Краснодарском крае, Башкирии, Санкт-Петербурге, Нижегородской и Самарской областях.

Напомним, механизм госсубсидирования ставки по кредитам на ИЖС без профессионального подрядчика ранее действовал только в рамках "Дальневосточной ипотеки". С 1 июня возможность взять такой кредит появилась и в рамках "Льготной ипотеки" со ставкой не более 7% годовых. Сейчас обновленная программа работает в пилотном режиме и уже доступна на всей территории страны.

<https://www.bn.ru/gazeta/news/269864/>

С.-ПЕТЕРБУРГ, 14 июл - РИА Новости. Ленинградская область за первое полугодие 2022 года ввела в эксплуатацию более 2,1 миллиона квадратных метров жилья, что на 20% больше чем за аналогичный период прошлого года, сообщил РИА Новости представитель пресс-службы областной администрации.

По его словам, в тройке лидеров по объемам ввода Всеволожский, Ломоносовский и Гатчинский районы. Частное жилье строится в Бокситогорском, Волосовском, Волховском, Выборгском, Лодейнопольском, Лужском, Подпорожском, Сланцевском и Тихвинском районах, а также в Сосновоборском городском округе.

"Выполнение планового ежегодного показателя Минстроя по вводу жилья позволит нам привлечь дополнительные федеральные средства на строительство социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры. В этом году хороший рост произошел в секторе индивидуального жилищного строительства благодаря новым ипотечным программам и объявленном президентом снижении ипотечной ставки. По итогу первых шести месяцев объем ввода в частном секторе достиг 1,4 миллиона квадратных метров", - рассказал заместитель председателя правительства Ленинградской области Евгений Барановский.

Для тех, кто хотел бы приобрести жилье в Ленинградской области, действуют три государственные ипотечные программы: "Льготная ипотека" по ставке не более 7% годовых, "Семейная ипотека" - не более 6% годовых и "Сельская ипотека" - не более 3% годовых на строительство частного дома.

"Ежегодный ввод жилья в Ленинградской области в последние семь лет стабильно превышает два миллиона квадратных метров, а в 2021 году достиг рекордных 3,3 миллиона квадратных метров (рост 27% к 2020 году)", - отметили в пресс-службе. Новостройки - РИА Новости, 1920, 14.07.2022

<https://ria.ru/20220714/zhile-1802444998.html>

# ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ТВ-СЮЖЕТОВ

Общественное телевидение России, Москва, 13 июля 2022

Квартира как мечта

Гости: Константин Барсуков - генеральный директор агентства недвижимости

Ирина Радченко - президент Международной академии ипотеки и недвижимости (МАИН)

Виталий Млечин: Сбербанк зафиксировал первое снижение цен на новостройки в Москве с осени 2019 года. Данные "СберИндекса" показывают, что средняя цена квадратного метра при покупке новостроек в столице за май 2022 года снизилась на 1,5%. В мае квартиры в новостройках продавали по 250 тысяч рублей за квадратный метр, в апреле - по 264 тысячи в среднем. Газета "Известия" пишет, что с конца прошлого года почти вдвое выросло число проблемных новостроек. Число объектов, которые, вероятно, станут долгостроями, превысило 800, в них купили квартиры около 74 тысяч семей.

Давайте разбираться, что происходит. Пожалуйста, присоединяйтесь, расскажите, какая ситуация в вашем регионе: строят ли жилье, достаточно ли его, какие цены, какая динамика? Пожалуйста, расскажите: 8-800-222-00-14 - наш бесплатный телефон, 5445 - короткий номер для ваших SMS-сообщений тоже бесплатный.

А я представлю наших гостей. Ирина Радченко, президент Международной академии ипотеки и недвижимости, - Ирина Станиславовна, здравствуйте.

Ирина Радченко: Здравствуйтесь.

Виталий Млечин: И Константин Барсуков, генеральный директор агентства недвижимости, - Константин Валерьевич, здравствуйтесь.

Константин Барсуков: Здравствуйтесь.

Виталий Млечин: Ирина Станиславовна, вот то, что за месяц снизились немножко цены в Москве на новостройки, это позволяет говорить о том, что они и дальше будут снижаться, или пока рано?

Ирина Радченко: Я думаю, что тренд уже наметился, и действительно это не только летний период, потому что вряд ли в сентябре или в октябре у нас появятся новые рабочие места и граждане начнут больше зарабатывать, соответственно, они больше будут брать ипотек. Я ожидаю, что цены будут дальше снижаться.

Виталий Млечин: Ага. Константин Валерьевич, а вы?

Константин Барсуков: Я думаю, что тут надо очень строго разделить, о ком мы разговариваем. Если мы говорим про вторичку, то на вторичку цены уже снизились. По сравнению с январем реальное число, вот реальные сделки, не в объявлениях, а реально, они проходят где-то на уровне минус 10% от января.

Виталий Млечин: Это совсем не мало, 10%.

Константин Барсуков: Да. И я думаю, что к осени мы увидим еще минус 15% максимум. Ну, я думаю, совокупное падение будет минус 20-25%. При этом некоторые эксперты говорят, что есть потенциал для падения более серьезного, но вот у меня такое мнение, что около 70% за то, что будет минус 20-25%, после чего мы найдем это дно и дальше цены стабилизируются, а потом когда-нибудь начнут от него расти, а 10-15% за то, что более серьезное падение будет.

Что касается новостроек, то застройщики зубами вцепились в цены и предпочитают в объявлениях цены не менять, предпочитают давать такие вещи, как субсидирование ставок по ипотеке. Например, если у нас льготная ипотека 7% или 5% для разных категорий, они сейчас субсидируют ставки, есть 1%, есть 0,01%, т. е. практически нулевая ставка...

Виталий Млечин: Такого, по-моему, никогда не было в нашей стране.

Константин Барсуков: Ну, было на самом деле, тоже год назад субсидировали, но сейчас они это более активно стали делать. И это на самом деле тоже скрытая скидка, потому что если ты покупаешь по льготной ипотеке, или по обычной, или по субсидированной ставке, у тебя разница в цене квартиры будет 20% составлять.

Но ценник они не переписывают по одной простой причине. Смотрите, логика потребителя, ну покупателя вторички и новостройки, отличается принципиально одной простой вещью: вторичка - "хочу здесь и сейчас жилье", новостройка - "я готов подождать потом". И вот если люди, которые покупают новостройку, вдруг поймут, что застройщики начинают снижать цену, то они готовы подождать, да...

Виталий Млечин:...и сейчас не будут покупать.

Константин Барсуков: И они начнут ждать. И вот они будут ждать, и застройщики понимают, что только они себе такое позволят, у них тут же обрушится моментально, здесь, сегодня спрос, и падение цены может составить более серьезную цифру для застройщиков, чем если они напрягутся, не будут продавать, а продажи на самом деле у нас сильно упали, по маю минус 75% выдачи ипотеки у нас было по сравнению с маем 2021 года, по апрелю цифра точно такая же. По июню получше чуть-чуть стало, но все равно достаточно серьезное падение.

Виталий Млечин: Вот по поводу ипотеки. Мы все помним прекрасно, какая ставка была еще пару месяцев назад, а сейчас она снижается. И вот опять же, если учитывать то, что есть субсидированная ипотека, есть еще, соответственно, застройщики, которые помогают, получается, что уже не так уж и дорого взять ипотеку, если считать проценты.

Ирина Радченко: Да, но только она по-прежнему никому не нужна, потому что ипотека - это для стабильных времен, когда гражданин может прогнозировать свою трудовую деятельность, свои доходы, он живет в стабильной стране, в общем, на 20-30 лет, беря на себя кредитные обязательства, он понимает, как он их будет обслуживать. И сейчас, увы, не тот период, когда застройщики, риелторы и покупатели могут хоть что-то вообще прогнозировать. В общем, про политику не будем, как говорится.

Поэтому, смотрите, у нас такая ситуация, что однажды ипотека помогла справиться после коронавирусного кризиса и поддержать застройщиков, и теперь... Вот есть такое понятие в психологии "магическое мышление", и теперь считают, что все, знаете, как шаманы, танцы с бубнами мы попляшем еще раз, когда-то помогло, дождь пошел, и сейчас мы снизим ставку. А вот снизили, а все равно клиента нет. Да потому что нужно теперь, извините, про стабильность экономики и про рост доходов граждан. Сама ипотека даже бесплатно, никому она в принципе не нужна.

Виталий Млечин: Ну а жилье-то нужно.

Ирина Радченко: Жилье нужно, но цены, извините, выросли на 20-30%. И я уже неоднократно приводила статистику, что человек, который взял ипотеку в 2019 году по высокой ставке, допустим, 11%, но стоимость квадратного метра была, извините, 180 тысяч рублей средняя температура по больнице в Москве. И сейчас у него будет 7%, или даже льготная пусть будет 5%, но стоимость квадратного метра, как мы увидели, уже 260 тысяч. И вот эти два соседа в одном и том же доме, вот тот, кто берет сейчас, он будет на 2-3 года больше выплачивать, чем тот, который купил в 2019 году по высокой ставке, но по низкой стоимости квадратного метра.

Поэтому на доступность жилья влияют два фактора: дешевая ипотека и стоимость квадратного метра. Сейчас ипотека, еще раз, пусть она будет нулевая, но в стоимость квадратного метра большинство людей не вписываются. Вот чтобы взять ипотеку на среднюю такую двушечку у окраины где-нибудь там станции метро "Домодедово", это сейчас средняя квартира 15 миллионов, вот пусть он там накопит 3 миллиона первоначального взноса, возьмет 12 миллионов, он будет платить 20 лет, ему нужно платить 100 тысяч рублей, т. е. вот ипотечный кредит. А доход должен быть семейный 200 тысяч. Вот много ли у нас граждан могут себе позволить вот такую ипотеку по таким ценам, вернее, даже не столько здесь сейчас ипотека, а по таким ценам обслуживать кредит?

Поэтому либо доходы граждан должны увеличиваться, либо стоимость квадратного метра должна упасть. Мы с вами пару месяцев назад, я была у вас в передаче, мы с вами даже поспорили, что да, еще не пришло то время, 20-30%, вот как Константин сказал, я тоже вам тогда сказала, цены будут снижаться. Поэтому ну вот уже мы первые признаки этого видим.

И я согласна вот со своим коллегой, думаю, что просадка будет продолжаться. На вторичке, конечно, больше, потому что многим людям нужно сейчас продать. И к сожалению, вот есть люди, которые уезжают из страны, и они вообще готовы на дисконты на 20-30%, мы вот тоже сейчас эту обсуждали тему. И в принципе есть и заемщики, которые уже не могут обслуживать ипотечный кредит в силу потери работы, потому что очень многие остались без работы. У нас закрываются предприятия, которые были, именно средний класс генерил, там компании иностранные и т. д. Многие сейчас остались без работы, без доходов, и они будут выставять эти квартиры с дисконтом, лишь бы избавиться от кредитного бремени.

Поэтому на вторичке, да, я думаю, 20-30% - это быстрее. Но и застройщики тоже вот разными манипуляциями, типа отрицательный рост какой-нибудь там будут выдумывать, но тоже будут, я думаю, снижать цены.

Виталий Млечин: Ага. То есть, получается, когда первичка за собой тянет цены вторички, понятно, а вторичка может утянуть за собой цену первички?

Константин Барсуков: Они же все взаимосвязаны между собой. Нельзя сказать, что одно не зависит от другого. Люди, сравнивая покупку, они сравнивают, где им выгоднее. Сейчас вторичка отличается от первички, потому что ипотека разная. Если мы на первичку можем зайти максимум, заметим, с 7% ипотеки, то на вторичку мы можем зайти где-то, наверное, минимум 9,35% сейчас ставка, я знаю, т. е. вот уже у нас разница, а на самом деле там 10,5%.

То есть вот уже вот эта разница 3,5% обеспечивает, должна обеспечивать разницу в цене, потому что для того, чтобы с одним и тем же платежом покупать недвижимость, ты должен тут, получается, дешевле купить квартиру, ну на вторичке. А на самом деле, смотрите, средняя ставка сейчас, средневзвешенная, по маю ЦБ выпустил отчет, 7,84%, а по ДДУ, т. е. новостройки, 3,8%, это я по России называю. Разница? Вот она вам разница в 4%, поэтому эти 4% должны быть ценой компенсированы.

Понятно, что, если вторичка начнет сильнее просаживаться... По моим ощущениям, вот эти 4% - это как раз где-то примерно 20%, т. е. разница между первичкой и вторичкой при вот таких ставках по ипотеке - это где-то минус 20%. Понятно, что, если вторичка сильнее будет просаживаться, давление на первичку будет еще сильнее. Но застройщики, они... У нас ведь проблема в чем? - в том, что отрасль консолидированная. Когда выбывали с рынка новостроек за счет банкротств и прочих вещей застройщики, отрасль консолидировалась. И в итоге им проще условно зажаться, договориться и всем пулом не снижать цены.

Я не говорю, что обязательно у них сговор будет, но они друг на друга смотрят, это видно, они общаются друг с другом на разных конференциях, пересекаются, ну видно, что у всех примерно одинаковая мысль, что "мы цену держим, но даем субсидии, даем конкретные скидки конкретному покупателю, если он без ипотеки или по льготной программе идет по нормальной, без субсидий", готовы.

Но то, что у всех просадка по продажам, - это вот просто однозначно. Причем, кстати, по вторичке выдачи в июне оказались выше, чем у новостроек. Я не вижу аналитику ЦБ... ЦБ у нас, к сожалению, достаточно странную аналитику выпускает: он майскую аналитику выпустил вот буквально недавно, т. е. месяц с лишним ему понадобился, я так думаю, там обзванивали именно сотрудники Центробанка и руками это вбивали, что месяц понадобился. Но вот смотрю на аналитику "Сбера", которая быстрее идет, и вижу, какой у них рост, сравниваю. Вот получается, что по июню, скорее всего, ЦБ выпустит, будет рост выдачи ипотеки на 80% по сравнению с маем, на 80%. Из них 30% роста будет у новостроек и порядка 140% у вторички, это выдача ипотеки. Но не нужно думать, что вот если я называю такие большие цифры, то это повлечет за собой "о, классно, рынок ожил" - нет, рынок был мертв, а теперь появилась маленькая волна. То есть просадка была на 75%...

Ирина Радченко: Это эффект низкого старта. От плитуса отталкиваться всегда высоко, на сколько бы ты ни...

Константин Барсуков: Да, да. Это знаете, как я вам скажу, вот эти плюс 80% по июню, это сравнить с прошлым июнем, будет...

Ирина Радченко:...минус...

Константин Барсуков:...все равно меньше в 2 раза, чем в прошлом июне.

Ирина Радченко: Да.

Константин Барсуков: В 2 раза.

Виталий Млечин: Понятно.

Константин Барсуков: Поэтому стабильного рынка нет. И застройщики, они вот просто такую позицию занимают: будем цены держать.

Виталий Млечин: А почему на вторичке больше?

Константин Барсуков: А на вторичке объяснимо больше. Смотрите, ипотека была, ключевая ставка 20%, 14%, 11%, сейчас вот упала, т. е., грубо говоря, ипотека стала чуть-чуть доступнее. Людям нужно жить. Чтобы ипотека на вторичке нормально сегодня, при сегодняшних ценах, начала работать, я с Ириной абсолютно согласен, во-первых, нужна стабильность. Ну хоть как-то чтобы пошли такие более-менее нормальные выдачи, ипотека должна на вторичке быть меньше 8%, лучше 7%, т. е. при ключевой ставке в районе 5%. Вряд ли мы этого дождемся в ближайшее время, но ипотека чуть ожила.

Что происходит на вторичке? У нас начали увеличиваться цепочки сделок, т. е. в одной сделке принимают участие три квартиры в среднем сейчас. То есть человек продает свою квартиру, покупает взамен другую, тот покупает взамен другую, другую. Появился единственный тот покупатель, вот один-единственный. Что он сделал? Он за собой череду сделок спровоцировал, т. е. он один полностью с ипотекой пришел, с первоначальным взносом 15%, всю остальную сумму, например, он взял или продал у себя наконец-таки в регионе квартиру и поменьше взял кредит, ну вот он пришел на рынок Москвы и сделал сделку. Две квартиры еще помимо него куплены. Если там была какая-то доплата с ипотекой, а она часто бывает, то вот фиксирует банк: еще плюс одна выдача. То есть один реальный покупатель плюс еще одна выдача. Поэтому вот эти 140% роста на вторичке, на самом деле их нужно реально уменьшать.

И по реальным, т. е. если мы вернемся в 2021 год, например, то это было бы сопоставимо где-то с 90% роста. Но все равно это кажется много, но опять это на самом деле мало, потому что было минус 70% просадка, а это в 3 раза с лишним, считай, просело. Ну выросло чуть-чуть, еще вот в 2 раза оно выросло чтобы, а где оно? Рост будет тогда, когда будет стабильность, Ирина абсолютно правильно здесь сказала, ипотека - это стабильность.

Ирина Радченко: Я хотела бы еще все-таки обратить ваше внимание, что вторичка - это, собственно, и есть квартира, потому что первичка - это ценная бумага, которая обещает клиенту в будущем выполнение этих условий. А будут эти условия выполнены или нет - это, извините, бабушка надвое сказала. Поэтому вот я хотела бы еще раз сказать: есть только одна, не надо "вторичка" - есть только сделка купли-продажи объекта, все остальное - фондовый рынок, ну просто он так называется ДДУ, вместо акций ДДУ со всеми рисками и т. д. Поэтому почему сейчас больше на вторичку? - да потому что те люди, которым нужно жить, вот они и покупают сейчас. И разница в 2%, она ничто по сравнению с тем, что клиент въехал, получил ключи, заселился и живет себе счастливо, чем 2, 3, 4, 5, неизвестно сколько лет ждать.

И почему еще сейчас рынок новостроек стоит? (Еще раз, в моей терминологии это, знаете, альтернатива фондовому рынку.) Да потому что инвесторы, которые взяли по две-три ипотеки за предыдущие 2 года, они еще их, извините, не отоварили, т. е. они не превратили эти свои инвестиции в деньги. И вот что будет, когда будут достраиваться эти дома и, соответственно, они выставят это все на продажу, потому что они же не собираются там жить в этих, они же именно для инвестиций, потому что, я напомним, был очень низкий процент по депозитам, когда у нас была низкая ключевая ставка, 2-3%, никого это не устраивало. В общем, это было на тот момент привлекательно, дешевая ипотека и т. д., вот они все это, триллион инвестировали, и сейчас они скоро выйдут на рынок.

И это будет серьезным таким, скажем, для застройщиков испытанием, потому что им придется конкурировать вот с этими частными инвесторами, которые в этих домах уже будут выставлять, и они будут демпинговать. Если эти сговорились и будут удерживать, ну как на рынке, кто-то приехал пришлый и сказал "помидоры не по 3 рубля, а по рублю, мне надо быстренько продать", что они с ним сделают? Ничего, и будут сидеть со своей, значит, этой корпорацией сушить весла.

Виталий Млечин: Но квартиру необязательно продавать, ее же можно сдать в аренду, например.

Ирина Радченко: Смотрите, 99% всех новостроек - это голые стены, бетон. Делать ремонт... Инвесторы у нас привыкли, как и застройщики, жить короткими сроками, купил-продал, ему вот заморачиваться, делать ремонт, потому что ты должен угадать, что хотят, две комнаты, одну комнату, это, знаете, такое еще, да...

Потом, сейчас, в современных условиях, делать ремонт - это тоже еще тот квест: нужно найти рабочих, которых не хватает, у нас до сих пор никто еще не вернулся в нужном объеме на стройки из стран ближнего зарубежья после COVID, сейчас тоже, в общем, есть дефицит. Плюс подорожали стройматериалы... В общем, знаете, инвестор, который должен заморочиться, сделать там ремонт, - это совсем в долгую. Чтобы что, чтобы получать 3-4% годовых за аренду? Это смешно.

Виталий Млечин: Ну это же лучше, чем вообще потерять на продаже.

Константин Барсуков: Почему?

Ирина Радченко: Не факт, что... Ну смотрите, как и застройщик, так и инвестор, он все-таки на обороте, он может зафиксировать здесь какой-то убыток, но он выдернет эти деньги, купит сейчас, допустим, доллар по 51, посидит какое-то время в долларах, потом это все отрастет, он снова поменяет это в рубли, что абсолютно не запрещено... То есть сейчас 51, ну 52-53 рубля...

Виталий Млечин: Сейчас 58.

Ирина Радченко: Ну 58, не важно. Покупаешь на брокерский счет, сидишь ждешь, пока он отрастет, меняешь это все... Ну то есть, послушайте, масса есть способов, как помимо недвижимости можно зарабатывать хороший доход.

Виталий Млечин: Понятно...

Ирина Радченко: И еще раз я хотела подчеркнуть. Застройщики сейчас испытывают такой голод, потому что инвесторам абсолютно не интересен сейчас рынок новостроек, потому что в 2 раза увеличилось количество долгостроя.



Виталий Млечин: Да, вот про долгострой сейчас обязательно поговорим. Но сначала Ирина из Москвы до нас дозвонилась. Ирина, здравствуйте.

Зритель: Здравствуйте.

Я бы хотела добавить вам еще одну вещь. Ипотеку я не помню, когда бы была у нас дешевой, такого я не помню, к сожалению. Но в данный момент у меня знаете, какая проблема? Дело в том, что вот притом, что повышена ставка на вторичное жилье, я не могу продать свою квартиру и поделить денюжки с детьми. Вот если бы была ниже ставка, то я бы разделила с детьми сумму, полученную от квартиры в Москве, и, конечно, мы бы уже в новостройке взяли три квартиры. И вы знаете, я так думаю, что я не одна такая желающая.

Виталий Млечин: А чем вас привлекает квартира в новостройке?

Зритель: Тем, что дети мои хотят жить, воспитывать своих детей и жить отдельно, а не я одна сижу в трехкомнатной квартире, вот в чем меня привлекает.

Виталий Млечин: Ну а почему в новостройке? Можно же купить на вторичке.

Зритель: Дело в том, что ее проблемно продать из-за повышенного ипотечного процента и, понимаете, купить-то тоже нужно по повышенной ипотечной ставке, чем за новостройку.

Виталий Млечин: Ага. Да, спасибо, Ирина.

Константин Барсуков: Ну то, о чем я вам говорил, разница по ставкам. У нас на самом деле проблема с продажами еще очень много обусловлена тем, что продавцы привыкли, психология, продавца давит жадность такая...

Виталий Млечин: Ну конечно.

Константин Барсуков: Есть привычка к той цене. Вот Ирина на самом деле очень хорошую вещь сказала, ту, которую многие люди не понимают. Профессиональные игроки, профессиональные инвесторы, они понимают, что такое новостройка, они понимают ее риски, и они готовы при необходимости выйти в убыток, например, они профи: зафиксировал убыток, ничего, переложился в другой рынок. Большинство обычных граждан, когда я с ними разговариваю про покупку новостройки, вторички, если речь идет про инвестицию, они всегда новостройку воспринимают как некий железобетонный фактор такой вот, что он всегда будет. Ну да, может быть, там... Ну то есть они не подразумевают, что может так оказаться, что они убыток получают в рамках своей инвестиции.

То есть как только человек говорит о покупке недвижимости, а особенно новостройки, с точки зрения даже сохранения денег, ну то есть "я куплю, потому что сохранить", это уже инвестиция. То есть как только вы про сохранение, а не про то, что "мне нужна квартира, чтобы жить", это уже инвестиция, и нужно всегда понимать, что это может быть и убыток. И поэтому, когда они вдруг сталкиваются с тем, что ох, оказывается, очень много у нас недостроя происходит, для них это некий шок.

Вот я помню, когда кризис был 2015 года и цены падали, многие люди, которые покупали квартиры в 2014 году на стадии строительства, в 2016-м продавали их ниже по цене, чем они их покупали, уже дом был построен, а они их продавали по цене ниже. И для многих это было большое испытание, они не понимали: как же так, я же вроде как вложил на этапе котлована... Психологически не готовы были. И поэтому когда вот звонит человек и говорит "а я продать не могу", то тут два варианта: либо цена завышена, либо действительно надо подождать вот того покупателя, сейчас покупателей очень мало, поэтому нужно, да, ждать. Ну и опять вопрос цены, многие продавцы очень сильно завышают цену сейчас. Когда им говоришь, что, ребят, надо снижаться, они, понимаете как, не верят. Я в марте говорил: будет падение, 70% за то, что будет падение. Мне говорили: а как так? Не может цена на недвижимость упасть!

Потому что многие люди пришли на рынок недвижимости меньше 5 лет назад, я и про риелторов говорю, и про обывателей. Они не помнят, что на самом деле и в 2005-м падали цены, и в 2009-м падали, и в 2015-м падали. А я это помню, и я говорю: будет падение. Они говорят: не может падение быть! Так и тут им говоришь: ребят, уже упало, смотрите, есть ощущение, что минимум на 15% упадет, если мой сценарий, который многие называют "позитивным", сработает. А если сработает тот сценарий, который, говорят, "реальный", то еще и на 25% упадет. Они говорят: да быть не может, уже же я скинул сколько, еще?! И им когда говоришь: ребят, снизьте, иначе осенью вы будете продавать на 10% ниже, - они не верят. А потом, да, вот происходит беда и они потом осенью будут продавать еще дешевле и думать "что ж я в свое время не продал".

Ирина Радченко: Вообще, я хотела бы все-таки обратить внимание на то, что платежеспособный спрос себя исчерпал еще в декабре прошлого года.

Константин Барсуков: Да.

Ирина Радченко: И без всяких вот этих вот событий форс-мажорных рынок бы уже стагнацию ощутил.

Константин Барсуков: Да, да.

Ирина Радченко: Потому что у нас, к сожалению, так быстро доходы не растут, на 20-30% в год, как росла недвижимость.

Константин Барсуков: Да.

Ирина Радченко: Это было именно ради спекулянтов сделано. И очень большая проблема, вот я считаю, что правительству нужно почаще прислушиваться к экспертам, потому что они разогнали за счет дешевой ипотеки вот этот спрос, который на 20-30% увеличил цены, доступность жилья уменьшилась, в то время как нужно очень аккуратно все-таки манипулировать ипотечной ставкой. И я всегда предлагаю рассматривать, не надо вот на все квартиры, потому что, еще раз, вот спекулянты...

Давайте так: вот есть инвесторы, которые в долгу, они там готовы делать ремонт, им, может быть, потребуется детям, внукам и т. д., или как "лучший пенсионный фонд - однушка у метро". Вот это инвесторы в недвижимость, все, они купили и там как бы с ней и живут. А есть спекулянты, вот именно спекулянты, которые предыдущие 2-3 года оперировали на рынке, они и вздрючили эти цены. И сейчас, конечно, они сидят ждут, потирают руки, "мы же должны это все вернуть с доходом", а вот, к сожалению, придется им испытать неприятные моменты, когда они будут подсчитывать. Как говорил Уоррен Баффетт, "вот когда волна схлынет, посмотрим, кто купался без трусов".

Но я хочу сейчас обратить внимание на то, что правительство вместо того, чтобы давать льготную ипотеку на все всем, лучше бы помогало... Не знаю, вот есть у нас военная ипотека, отлично работает много лет, все супер...

Константин Барсуков: Да.



Ирина Радченко: Сделали бы, не знаю, "интеллигентную ипотеку" для врачей, учителей, работников культуры. Почему они... ? Они нормально сейчас получают за счет вот ковидных, это вполне устойчивые профессии, сразу видно, это же лицензированные все организации и учебные, и медицинские, в которых они работают. То есть если вот с айтишниками очень сложно, чтобы компания не просто называлась IT, а чтобы она выполняла IT, то вот с этими как раз проблем нет, чтобы идентифицировать, что это вот заемщик принадлежит именно к этой сфере. И вот им бы нужно было помогать улучшать свои жилищные условия, а не просто вот раздать всем подряд.

И вот эти вот спекулянты, собственно, и воспользовались этим. Но еще раз, они просто, еще сделки-то не закрыты, они же еще не подсчитали свои убытки. Но я сейчас про правительство говорю, что лучше все-таки точечно и очень аккуратно, знаете как, не всем назначить одно лекарство, а вот выбирать.

Вот очень был хороший такой проект "Зеленая ипотека", к сожалению, что-то он заглох, когда правительство субсидировало ставки для застройщиков, которые строят энергоэффективные дома. Вот, например, во Франции субсидируют 50% ипотечной ставки для домов, в которых на крышах солнечные батареи. То есть они таким образом помогают улучшать среду обитания и т. д. И вот таким нужно помогать застройщикам и определенным заемщикам, которые в принципе будут жить в этой квартире, а не как спекулянты зарабатывать. Поэтому вот жилье нельзя рассматривать как инвестиционный какой-то продукт, потому что на нем зарабатывают те, кто умеют это делать, а те, кому нужно жилье, они, собственно, остаются у разбитого корыта.

Поэтому вот два предыдущих года научили, ну вот мне лично они как эксперту, как независимому эксперту показали, как не надо делать с ипотекой. То есть вроде бы как благая мысль была помочь застройщикам привлечь деньги, но по факту для граждан это получилось хуже, потому что доступность жилья уменьшилась.

Константин Барсуков: А я бы на самом деле здесь бы дополнил. У нас вот этот акцент, типа "мы помогаем гражданам", но на самом деле мы помогаем застройщикам.

Ирина Радченко: Застройщикам, конечно.

Константин Барсуков: И вот Ирина абсолютно правильную вещь сказала: давайте... Грубо, я коснусь даже той программы, которая есть, - "Семейная ипотека". Ну объясните мне, как семье с ребенком...

Ирина Радченко: С маленькими детьми.

Константин Барсуков:...нужно новостройку покупать? Ему нужна вторичка здесь и сейчас - какая новостройка для семьи?

Ирина Радченко: Конечно.

Константин Барсуков: Ему нужно... То есть вот что такое семейная ипотека? Это человек, который либо сейчас живет с родителями, либо снимает квартиру, либо у него есть своя квартира, но у него родился ребенок и нужно больше. Единственная категория вот из этих трех - это те, которые с родителями живут, они могут купить новостройку и пожить. Все остальные либо снимают и ждут, когда новостройка построится...

Виталий Млечин: Так многие делают.

Константин Барсуков:...либо продают свою квартиру и что-то покупают. А продал свою квартиру и опять снимаю и жду, когда новостройка построится. Почему семейная ипотека распространена на застройщиков? Это, на мой взгляд, полный бред. Вот семейная ипотека, так же как и для врачей и учителей...

Ирина Радченко:...должна быть на вторичку.

Константин Барсуков:...должна быть как военная - на любое жилье, на любое.

Ирина Радченко: Да, да.

Константин Барсуков: Хочешь новостройку - купи, хочешь вторичку - купи. Не поддержка застройщика. Ирина правильно говорит: государство должно перестать спекулянтов поддерживать. Вон, у нас на валютном рынке спекулянты разогнали в свое время доллар, в 2014 году, до громадных цифр, сейчас им обрезали, умудрились не дать спекулянтам... Вот сейчас спекулянтов с рынка выгнали всех, вот у нас чистая цена доллара. Надо спекулянтов и с этого рынка выгонять, с рынка жилья. Жилье должно быть для жизни.

Ирина Радченко: Для жизни, да.

Константин Барсуков: А не для спекуляций. И точно так же, говоря про поддержку граждан, я бы на самом деле...

Вот я не знаю, я в свое время и к депутатам обращался, и в правительство пытался... Я не понимаю, куда там обращаться, в правительство, потому что через депутатов решить вопрос не получилось. Смотрите, поддержка граждан, у нас есть такая вещь, как кредитные каникулы, ипотечные каникулы. Но это же бред! Смотрите, цифра: 3 миллиона для России, 4 миллиона для Московской области, 6 миллионов для Москвы - это размер кредита, который брал человек, для того чтобы он мог получить сегодня кредитные каникулы. У нас минимальная... Я вам сейчас называю цифры, вернее, это начало 2021 года. 4 миллиона где-то у нас по России был средний кредит, 6 миллионов у нас был по Московской области и 8 миллионов средний по Москве, это вот цифра 2021 года. То есть люди, которые в 2021 году брали кредит, они не могут ипотечные каникулы сегодня получить. А проблема у нас в экономике только у тех людей, которые брали небольшие кредиты, что ли, получается? Ну как это может быть?

Если мы говорим про поддержку граждан, то кредитные каникулы должны распространяться, мне, честно говоря, кажется, без разницы, что человек взял кредит 50 миллионов рублей, что он взял 10 миллионов рублей, что он взял миллион рублей, у него может быть проблема. И вот любой гражданин Российской Федерации должен не сегрегироваться по принципу дохода, а иметь возможность получить кредитные каникулы по любой ипотеке, какую он брал. Можно там ограничить одним жильем, например, чтобы спекулянтов отсечь, но тут мы тогда отсекаем другие проблемы, когда человек купил для себя жилье и для родителей, но ипотеку взял, например, себе. А кто живет? По факту у него вроде две квартиры, а на самом деле в одной родители живут, в другой он.

Поэтому, на мой взгляд, в сегодняшней ситуации правительство должно поддержку оказывать и этим. А оно что делает? Оно застройщикам помогает. Льготную ипотеку застройщикам - раз. Второе - мораторий... У нас почему проблемные, вы говорите, растут новостройки? Мораторий потому что есть на выплаты штрафов, он как в 2020 году действовал, так его продлили.

Ирина Радченко: Да.

Константин Барсуков: То есть если сейчас застройщик нарушает сроки сдачи, то он не выплачивает штраф.

Ирина Радченко: Не виноват.

Константин Барсуков: Ему вычитают. То есть, грубо говоря, просрочил, ну вот сколько месяцев, тебе шесть положено, вот минус 6 месяцев, можешь... Государство сказало: можешь на 6 месяцев задерживать, ничего тебе за это не будет. Всем, не важно при этом, обратите внимание, абсолютно не важно. Вот это проблема, потому что он задерживал, началась до проблем всех, до спецоперации, до экономических санкций...

Ирина Радченко: Еще до COVID...

Константин Барсуков: До COVID...

Ирина Радченко: Вы знаете, до царя Гороха можно дойти.

Константин Барсуков: Или она началась после? Государству не важно: ну тут же застройщики, как же, их же надо поддержать, это же хорошие люди!

Ирина Радченко: Ну, на самом деле я все-таки хотела тут быть адвокатом дьявола, застройщиков: они действительно находятся в очень турбулентной сфере. Потому что во время COVID, когда был локдаун жесткий и они не могли работать в силу определенных обстоятельств, соответственно, как они могут выполнять свои обязательства, если закрыты стройки, если уехало 5 миллионов из страны рабочих? Мне тоже... Ну давайте мы их нахлобучим этими штрафами, чтобы они побыстрее разорились, чтобы они обанкротились.

Виталий Млечин: Вот. Если они разорятся, то они вообще не достроят ничего.

Ирина Радченко: Конечно. Поэтому, знаете, здесь вот...

Константин Барсуков: Но, с другой стороны, "ПИК" у нас показывает рекорды 2020-го и 2021 года по доходности, ну как бы...

Ирина Радченко: Все-таки еще раз я хочу подчеркнуть, что нужно соблюдать баланс.

Константин Барсуков: Баланс.

Ирина Радченко: Знаете, win-win, чтобы не только вот...

Константин Барсуков: Да.

Ирина Радченко: Но сейчас я про справедливость хотела бы немножко там свои пять копеек вставить в копилку. Дело в том, что у нас абсолютно забыли про социальное жилье.

Константин Барсуков: Да.

Ирина Радченко: И многие говорят: вот ипотека дорогая. Послушайте, может быть, для этой семьи москвички, или из Подмосковья, откуда она позвонила, может быть, она никогда в эту ипотеку не втиснется. Потому что, еще раз, ипотека - это для среднего класса, это для людей, которые умеют, вот как я привела пример, 100 тысяч он заплатил кредит, а на 100 тысяч он может себе обеспечить качество жизни. У нас большинство граждан живет от зарплаты до зарплаты - какая ипотека? Она им бесплатно даже, они просто туда не втиснутся по стоимости жилья.

Поэтому нужно строить социальное жилье, нужно развивать арендный бизнес, потому что у нас все вот ипотеку эту навязывают, хотя весь мир живет в арендованных квартирах. Это помогает рынку труда быть достаточно мобильным, соответственно, это все связанные вещи...

Виталий Млечин: Плюсы арендного жилья понятны, но многие говорят: "Я лучше буду за свою ипотеку платить, а вот не дяде".

Сейчас продолжим, сначала побеседуем со Светланой из Башкирии. Светлана, здравствуйте.

Зритель: Алло, здравствуйте.

Виталий Млечин: Вы в эфире, говорите, пожалуйста.

Зритель: Меня интересует, откуда у нас такие цены формируются. У нас что, в России ничего нет, что ли, своего? У нас все из-за границы завозится?

Константин Барсуков: Да, ну как бы да.

Виталий Млечин: Да?

Константин Барсуков: Ну, не все, но многое. Иначе вопросы про импортозамещение откуда бы взялись, которое провалилось в итоге? Многие вещи. Просто тут нужно понимать, что Ирина сказала правильную вещь про социальное жилье, про которое забыли, но для этого правительство должно, ну или Государственная Дума, принять непопулярные решения. Во-первых, нужно прекратить бесплатную приватизацию, ну так, потому что, как только ты строишь социальное жилье, либо хотя бы ее частично прекратить для каких-то объектов определенного плана.

Во-вторых, на мой взгляд, жизнь и практика показывают, что бизнес и социальная ориентированность - это две абсолютно разные вещи. Пока государство не стало давить застройщиков, чтобы они строили при постройке жилых комплексов еще и детсады и школы, они не хотели этого делать...

Виталий Млечин: Ну а зачем, конечно.

Константин Барсуков: Ну грубо - а зачем? Поэтому государство либо должно жестко регламентировать этот момент и делать некий госзаказ для застройщиков, например, либо создать некую какую-нибудь государственную строительную корпорацию, которая будет направлена на строительство конкретного жилья, и плюс оно будет как бы собой показывать тот пример жилья, которое должно быть.

Например, вот мы строим комплексы определенные, да, слово "человейники" забываем, строим нормальные комплексы, которые предназначены для жилья, с определенной инфраструктурой, а дальше пусть покупатель сам выбирает, куда он пойдет, в государственную компанию покупать или к бизнесу, к застройщику. И бизнес будет подтягивать под это, строить по определенным стандартам либо жестко регламентировать им. Но про социальное жилье - это да, нужно государству госзаказ размещать, для того чтобы застройщик строил конкретные дома, которые бы потом использовались как условно доходный дом.

У нас с арендой какая проблема? Вы говорите, в аренду уйти. У нас одна большая проблема с арендой, которую не решают. Вроде законодательно взаимоотношения между арендодателем и арендатором регламентированы, но если возникнет какая-то проблема, например, я не плачу и меня надо выселить из квартиры, арендодатель может только в суд подать, и он круги ада пройдет, пока меня выселит. Другой момент: арендодатель если наглый будет, он меня выгонит. Например, договор на год, он сказал: "Через 3 месяца, ну извини, вот все". Если он наглый, он меня выгонит, например, и все, т. е. я ничего не смогу сделать, мне даже апеллировать... Куда я пойду, в суд? Ну ерунда.

Нужно... Почему за рубежом это работает? Потому что, если я подписал контракт на 5 лет условно и я плачу, то меня выселить оттуда не могут. Вот у нас взаимоотношения с арендой должны быть такие же. Но у нас аренду же кто обеспечивает в основном? Это частники, физические лица. Должен прийти бизнес туда. А бизнесу туда неинтересно приходить, потому что там доходность от аренды 3-4%, вы сказали, да, Ирина?

Ирина Радченко: Да.

Константин Барсуков: На самом деле это в хорошие времена.

Ирина Радченко: Да.

Константин Барсуков: А в сегодняшние времена...

Ирина Радченко:...1-2%.

Константин Барсуков:...когда аренда упала, 1-2%. Какому бизнесу это интересно? Государству это интересно.

Ирина Радченко: А государству это интересно.

Константин Барсуков: Потому что социальную роль выполняет.

Ирина Радченко: Да. Ну и последнее тоже я хотела бы добавить. Если уж государству так регулировать рынок жилья, ну похорошему, то нужно, конечно, развивать индивидуальное жилищное строительство, но не вот эти вот, знаете, Шанхай, а вот как это в Америке: была принята программа создавать, подводить коммуникации, дороги - это все должно делаться за счет государства. А уже частные инвесторы пусть строят дома, пусть банки поддерживают это ипотекой, соответственно, все будут жить в одноэтажной России по хорошим стандартам...

Виталий Млечин: Ох, это было бы очень здорово.

Ирина Радченко: Да. Вот это вот моя голубая мечта, чтобы, знаете, одноэтажная Россия... У нас, слушайте, я вернулась с Байкала - у нас такие огромные территории!

Константин Барсуков: Территории.

Ирина Радченко: Иркутская область - две Германии, Байкал - Бельгия...

Константин Барсуков: А у нас все скучено, да, вот так вот, по 6 соток.

Ирина Радченко: Да, а мы живем в этих "муравейниках" - знаете, прямо за державу обидно. Поэтому вот на самом деле у нас нет такой, знаете, государственной жилищной политики...

Виталий Млечин: Вы знаете, если дома построить на этой большой территории, а работу при этом не дать людям, то...

Ирина Радченко: Ну вот это все в комплексе надо, понимаете.

Константин Барсуков: Комплексное развитие территорий.

Ирина Радченко: Да.

Константин Барсуков: Такие же слова произносятся в правительстве, "комплексное развитие территорий", они просто не понимают, куда идти им. Сейчас же идет дискуссия о чем? Что мы что развиваем, либо мы развиваем крупные города, два-три, планы, в Сибири давайте два-три города построим еще крупных и будем развивать. А кто-то говорит, что зачем это нужно, давайте миллионники развивать. Но на самом деле, все правильно, это комплексно должно подходить: обеспечивать работой людей и делать так, чтобы они туда пришла. Это, кстати, одна проблема Москвы, которая может быть. То есть если подойти к вопросу о том, что грамотно развивается территория, люди начнут из Москвы потихонечку уезжать...

Ирина Радченко: Конечно, и не надо будет сюда...

Константин Барсуков: И вопрос, что будет с теми многоэтажными домами, не получится ли опять вот этих, как в Китае призраки стоят, которые никому не нужны. Потому что на самом деле человеку, ну по-честному, жить человеку в квартире в многоэтажном доме можно, но не вот в такой сплоченной вещи... Уже сейчас про балкон многие застройщики забыли - ну не нужен же балкон, зачем он там в студии?

Виталий Млечин: Да, все верно.

Анатолий из Орла с нами на прямой связи. Анатолий, здравствуйте.

Зритель: Добрый день, или добрый вечер скорее.

Виталий Млечин: Вечер, да.

Зритель: Я внимательно слушаю передачу и не согласен с экспертами в следующих вопросах.

Виталий Млечин: Давайте.

Зритель: Вы меня слушаете или нет?

Виталий Млечин: Слушаем внимательнейшим образом.

Зритель: Смотрите, анализируя ситуацию на рынке жилья, не вскрывается главная причина резкого подорожания жилья, резкого подорожания, повышения стоимости квадратного метра. И вот передо мной задавала женщина, откуда берутся такие цены...

Виталий Млечин: Так а в чем эта причина, скажите?

Зритель: Первое: застройщику сегодня работать крайне сложно, крайне. Я не знаю, может, Москва, Подмосковье, Санкт-Петербург, но я в Орле живу и работаю, длительное время занимаюсь строительством и продажей жилья. Сегодня уже 13 лет я занимаюсь, работаю руководителем...

Виталий Млечин: Почему трудно работать застройщику?

Зритель: А потому что, первое, абсолютно непредсказуемая стройка, любой объект - это 3 года минимум от идеи до завершения. За 3 года у нас в России меняется многое. Значит, начиная с 2021 года происходит непрерывный, ползучий рост стоимости материальных ресурсов. Изменение ставки рефинансирования Центрального банка в I квартале просто взорвало рынок...

Константин Барсуков: Да.

Зритель: Люди пошли в банки, надеясь, что там заработают на процентах, не понимая, что инфляция их съест, все эти проценты по вкладам, перестали покупать жилье. Но самое-то главное - повышение ставки рефинансирования просто взорвало стоимость материальных ресурсов. В среднем материальные ресурсы повысились в цене до 40%.

Виталий Млечин: Понятно. Что у вас с ценами сейчас на жилье?

Зритель: А материальные ресурсы в стоимости квадратного метра занимают 80%.

Виталий Млечин: Ага. Что у вас с ценами на жилье сейчас? Какая динамика?

Зритель: А была раньше 60, 60-62 тысячи...

Ирина Радченко: Ну "раньше" - это когда? Два года назад?

Виталий Млечин: Да, "раньше" - это когда?

Зритель: Почему 2 года? В прошлом году.

Ирина Радченко: Ну это у всех.

Константин Барсуков: И это на самом деле тоже правда.

Ирина Радченко: Нет, про застройщиков я же адвокатом выступала, просто я могла еще больше говорить, это понятно...

Константин Барсуков: Да. У нас для бизнеса должна быть ставка... Честно, мне без разницы, какая ключевая ставка, вот без разницы, хоть 50% она будет, но для бизнеса кредит должен быть 2% сегодня, для бизнеса. Вот пускай ключевая ставка... Вот знаете как, пусть ключевая ставка будет 10%, а государство берет и правительство говорит: вот мы сегодня развиваем IT-отрасль, вот у вас кредиты 2%; развиваем строительную отрасль - вот вам кредит в 2%; граждане, хотим, чтобы вы покупали квартиры, - вот вам 4%; а вот не хотим, чтобы там какой-то бизнес развивался, - вот у тебя 10% ключевая ставка; хочешь спекуляциями заниматься? - вот тебе цена денег 10%. Вот как государство должно мыслить.

А когда подняли ключевую ставку, честно, я прямо думал, ну вот они не снижают так резко, и я думал, вроде про промышленную ипотеку поговорили, "сделаем 5%", я думал: ну так давайте, сейчас промышленная ипотека 5%, а может быть, сейчас еще что-нибудь? А нет, тишина. А я прямо ожидал, думал: может быть, государство действительно решило регулировать отрасль? Айтишникам дают, не отрасли, айтишникам, промышленная ипотека. Я думал, сейчас скажут: всем, кто строит, для таких бизнесов такие будут кредиты, для таких такие - нет, тишина. И вот это печально.

Виталий Млечин: Ирина Станиславовна, а что с качеством этих самых новостроек? Вот если все так подорожало, цены тоже поднялись, но нет спроса, как вы считаете, это вот как скажется на качестве?

Ирина Радченко: К сожалению, уже есть такие прогнозы, что качество будет снижаться, потому что там сантехника, я не буду перечислять, плитка и так далее, это в основном...

Виталий Млечин: Нет, сантехника - это еще как бы бог с ним, главное, чтобы вот каркас выстоял...

Константин Барсуков: Нет, ну бетон у нас умеют делать.

Ирина Радченко: Нет-нет, с каркасом будет все хорошо. Я думаю, что все-таки госприемка... И бетон, и металлоконструкции, они подорожали, но сейчас говорят застройщики, что они откатились, цены, т. е. в принципе как бы вот что-то мы умеем делать, вот самое такое. А вот все остальное, вот лифты, например, все, вот я не представляю, как покупать квартиру в доме с лифтом, потому что лифты отказались поставлять все, а китайцы еще неизвестно, как ты через китайскую границу это все провезешь. Поэтому вот я думаю, что застройщики, которые строят высотки, вот они будут сейчас, как говорится, очень серьезно думать. А жители, которые...

Константин Барсуков: Про рабочих...

Ирина Радченко: Ну то есть я просто хочу сказать, что качество будет страдать, но опять же главное, чтобы не в ущерб безопасности.

Виталий Млечин: Вот.

Ирина Радченко: А вот сейчас такие вещи, вот как слив... Потом, все эти системы сигнализации и т. д. Я сегодня искала помещение для мероприятия, вот у нас будет "Клуб инвесторов" проводить очередное мероприятие, чтобы быть в курсе событий, это общественное здание для общественных организаций, - сломался кондиционер. Естественно, в такую жару невозможно. Нам говорит: я не представляю, вот сломался и все, а починить не можем, потому что это, естественно, все импортное. И все, и они сидят в этой жаре, в духоте. Я говорю: ну извините, как бы мне очень хотелось провести у вас, но, наверное, нет.

Понимаете, т. е. вот такие мелочи, к сожалению, будут... Как говорится, рвется там, где тонко, поэтому да, будет это все нарастать, и, к сожалению, прогноз здесь пока неутешительный. Пока это мы научимся импортозамещать... Но опять же, если там с унитазами и плиткой, даже, не знаю, какими-нибудь, что там, электрические плиты тоже научимся, допустим, делать, то вот с лифтами я боюсь, что еще не скоро. Поэтому есть много проблем в строительной отрасли, поддерживаю, очень мне их жалко, им бы продержаться хотя бы до весны, потому что, еще раз, покупательский спрос, я подозреваю, будет еще уменьшаться.

Константин Барсуков: Тут на самом деле вопрос еще... Мы говорим про поддержку отрасли определенную. У многих проблемы есть, и Ирина правильно ведь говорила, что есть... Честно, людям не важно, сколько стоит квартира, могут цены в 5 раз дороже быть - они будут покупать, если у них доходы вырастут тоже в 5 раз.

Ирина Радченко: Конечно, да.

Константин Барсуков: И сейчас усилия правительства должны направлены быть на то, чтобы создавать как раз-таки базу для роста доходов у людей, и тогда всем будет проще. Банально, у нас ведь, я еще раз говорю, вот этот рынок сегодняшний, он спекуляционный везде, не только в недвижимости, он спекуляционный везде. Вот эти качели с долларом, когда у нас доллар ведет себя, извините, как криптовалюта, когда за один день 15% роста. Что такое с рублем? Как можно вообще говорить об инвестициях каких-то, когда...

Вот живой пример, вот это банально, жизненно: у меня человек продает квартиру, он собирался уезжать в Канаду. Он говорит: ребят, давайте быстрее, я вам готов еще скидку дать. Стоила 8 900, отторговались до 8, потом сказали: "Нет, за 7 500 возьмем". Он говорит: "Готов, только давайте быстро сделаем, за полторы недели..."

Ирина Радченко: "...пока доллар по 50".

Константин Барсуков: "...пока доллар по 50". Мы успели, он ровно получил деньги, на следующий день доллар стал 53, т. е. успели. Ему было без разницы, потому что, когда был доллар 70, он 100 тысяч хотел заработать, 120 тысяч долларов ему нужно было, он их получил, он даже больше получил, понимаете, да?

Виталий Млечин: Ага.

Ирина Радченко: Да, поддерживаю.

Константин Барсуков: А теперь обратная ситуация. Есть люди, которые, наоборот, из Канады в Россию вернуться хотят. Они говорят: слушайте, а мы купить сейчас не можем, потому что что-то доллар как-то назад, был 70, мы думали, продадим нашу недвижимость, купим здесь что-то, а мы теперь продадим, а покупать непонятно... И доллар не должен скакать так.

Ирина Радченко: Вот, к сожалению, про стабильность рубля - это тоже большая головная боль для инвесторов...

Константин Барсуков: Отсутствие стабильности рубля.

Ирина Радченко: Да, отсутствие, естественно. Почему люди сейчас ломанулись в Эмираты покупать очень много? Ну, вы не знаете, да, что очень много инвесторов...

Виталий Млечин: Счастливые люди, которые могут себе позволить в Эмиратах что-то купить.

Ирина Радченко: В Эмиратах, потому что вот как стоил там 3,9 дирхамов 20 лет назад, так он и сейчас стоит.

Константин Барсуков: Да.

Ирина Радченко: Потому что государство свято блюдет вот эту ставку, и это нормально, ты как инвестор заходишь, ты можешь прогнозировать... А вот эти вот качели...

Константин Барсуков: Да. Я честно не понимаю, почему не может Центробанк сказать, что, ребята, мы фиксируем курс доллара... Все говорят, что 70 или 75 нужно для бюджета, - ну скажите, вот 75 на 2 года, ну хотя бы цифру назовите, на 2 года 75. У нас резервов, честно, валютных, даже с учетом сворованных, их хватает.

Виталий Млечин: Фиксировать уже пробовали, ничего хорошего из этого не вышло.

Константин Барсуков: Слушайте...

Виталий Млечин: Нам, к сожалению, пора заканчивать. Спасибо вам огромное за интереснейшую беседу!

Ирина Радченко: Спасибо вам.

Виталий Млечин: Ирина Радченко, президент Международной академии ипотеки и недвижимости, и Константин Барсуков, генеральный директор агентства недвижимости. Говорили про жилье доступное и не очень доступное. Надеюсь, эту беседу продолжим в этой студии.

Пора нам завершать. Спасибо всем большое. Увидимся завтра. До свидания.

Константин Барсуков: Всего хорошего.

<https://otr-online.ru/programmy/segodnya-v-rossii/mechta-o-kvartire-61381.html>

### **Первый Тульский, Тула, 26 июля 2022**

#### **В Тульской области начали выдавать ипотечные займы на ИЖС без подряда**

Займы по программе доступны по ставке от 6,3%

В Тульской области выдали первый льготный кредит на индивидуальное жилищное строительство. Они доступны по ставке от 6,3%. Об этом сообщает банк Дом.рф.

Туляк получил 6 миллионов рублей на строительство частного дома на своем участке без привлечения подрядчика.

Получить займ по минимальной ставке можно при условии личного страхования и оформления права собственности на дом в течение 12 месяцев после заключения кредитного договора.

В Тульской области можно получить до 6 миллионов рублей в ипотеку. Первоначальный взнос составит от 20% сроком до 30 лет.

При этом банк контролирует строительство и перечисляет деньги после подтверждения завершения работ на одном этапе и при переходе на другой.

В Тульской области начали выдавать ипотечные займы на ИЖС без подряда

<https://1tulatv.ru/novosti/178212-v-tulskoy-oblasti-nachali-vydavat-ipotechnye-zaymy-na-izhs-bez-podryada.html>

### **ОТРК Югра, Ханты-Мансийск, 13 июля 2022**

#### **Югра - в лидерах в России по количеству ипотечных кредитов**

**Автор: Филиппов Никита**

Югра продолжает лидировать в России по количеству выданных ипотечных кредитов. На этот раз аналитики РИА Новости составили ипотечную статистику за последние 12 месяцев, где округ занял вторую строчку, уступив лишь Тюменской области.

На 1000 жителей в Югре за последний год выдано 35 займов. Однако это на 40% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. В целом отрицательную динамику показывают все регионы России. И по стране эта цифра - около 37%.

Добавим, что средний размер ипотечного кредита в Югре за 12 месяцев составил 3,37 млн рублей. Это больше, чем у тюменских соседей почти на 400 тысяч.

Отметим, что еще весной в отношении программы "Льготная ипотека" на цели приобретения или строительства ИЖС, которая является одной из наиболее востребованных среди жителей Югры мер поддержки, принято решение об увеличении максимальной суммы кредита для регионов до 6 млн. руб. и снижении процентной ставки до 9%.

[https://ugra-tv.ru/news/society/yugra\\_v\\_liderakh\\_v\\_rossii\\_po\\_kolichestvu\\_ipotechnykh\\_kreditov/](https://ugra-tv.ru/news/society/yugra_v_liderakh_v_rossii_po_kolichestvu_ipotechnykh_kreditov/)



ГТРК Ямал, Салехард, 14 июля 2022

**Минимальная ставка по "Дальневосточной ипотеке" в Сбере снижается до 0,1% годовых при субсидировании застройщиком**

Сбер дополнил льготную программу "Дальневосточная ипотека" опцией субсидирования процентной ставки застройщиком. Это позволило снизить минимальную ставку по программе с 1,7% до 0,1% годовых (при условии страхования жизни и здоровья и электронной регистрации сделки от Домклик).

Оформить такую ипотеку могут семьи, в которых оба супруга не достигли 36-летнего возраста, либо родитель в возрасте до 36 лет, воспитывающий ребенка до 19 лет, участники программы "Дальневосточный гектар" (от 21 года), а также врачи и педагоги, независимо от их возраста и семейного положения. Работникам государственных образовательных организаций и сотрудникам медицинских организаций государственной системы здравоохранения необходимо иметь общий стаж в должности не менее 5 лет.

По программе "Дальневосточная ипотека" доступно в том числе индивидуальное жилищное строительство (ставка от 1,5%). Можно приобрести квартиру в новостройке, либо объект на вторичном рынке в сельских населенных пунктах и моногородах Дальнего Востока, а также на всей территории Магаданской области и Чукотского автономного округа. Первоначальный взнос составляет 15% от стоимости жилья (30% для самозанятых), срок кредита - до 20 лет.

Николай Васев, вице-президент Сбербанка, директор дивизиона Домклик:

"Совместно с Правительством РФ мы продолжаем совершенствовать программу "Дальневосточная ипотека". Договоренность с рядом застройщиков позволяет нам снизить процентную ставку до рекордных 0,1% годовых, то есть переплата по кредиту в таком случае практически отсутствует. Мы продолжаем работать над расширением пула надежных застройщиков, участвующих в программе субсидирования, чтобы сделать Дальневосточную ипотечную программу еще доступнее и удобнее для граждан".

Подать заявку на "Дальневосточную ипотеку" можно онлайн на Домклик или в отделении банка. Чтобы узнать, какие застройщики участвуют в программе субсидирования, на сайте Домклик при выборе новостройки нужно выбрать фильтр "Участник программы субсидирования".

Минимальная ставка по "Дальневосточной ипотеке" в Сбере снижается до 0,1% годовых при субсидировании застройщиком

[https://vesti-yamal.ru/ru/vjesti\\_jamal/minimalnaya\\_stavka\\_po\\_dalnevostochnoi\\_ipoteke\\_v\\_sbere\\_snizhaetsya\\_do\\_0\\_1\\_godovykh/](https://vesti-yamal.ru/ru/vjesti_jamal/minimalnaya_stavka_po_dalnevostochnoi_ipoteke_v_sbere_snizhaetsya_do_0_1_godovykh/)

ГТРК Кузбасс, Кемерово, 6 июля 2022

**74 тысячи кузбасских семей улучшили жилищные условия благодаря ипотеке**

С 2020 года в Кузбассе было выдано рекордное количество - почти 74 тысячи ипотечных кредитов. Всего за последние пять лет объем выданных ипотечных кредитов в Кузбассе вырос в 2,7 раза. Так, только в 2020 году объем ипотеки в 1,4 раза превысил показатели 2019 года, а в 2021 году возрос еще на 27,3%. Этому способствовало снижение процентных ставок, а также реализация государственных ипотечных программ и мер поддержки, рассчитанных на разные категории населения. "Для комфортной жизни и уверенности в будущем людям необходимо иметь собственное жилье. Особенно это касается молодых семей, семей с детьми. Одним из главных инструментов улучшения жилищных условий является ипотека. Чтобы сделать ее доступнее, действуют льготные ипотечные программы. Важно, что это также дает стимул развитию жилищного строительства", - отметил губернатор Кузбасса Сергей Цивилев. Так, в 2018 году была запущена программа "семейная ипотека" - программа для семей, в которых дети родились с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года или есть ребенок с инвалидностью. С 2019 года для многодетных семей введены выплаты в размере 450 тысяч рублей на погашение ипотеки. С 2020 года стартовали "сельская ипотека" и антикризисная "льготная ипотека". С июля 2021 года программа "семейной ипотеки" расширена на семьи с единственным или первым ребенком. С мая 2022 года "льготная ипотека" распространяется на индивидуальное жилищное строительство без привлечения застройщика, также введена льготная ипотека для работников IT-организаций. Самой востребованной госпрограммой среди кузбассовцев стала "льготная ипотека": по этой программе около 4 500 кузбасских семей приобрели жилье на общую сумму 8,9 млрд рублей. Более 1 600 семей приобрели дома по "сельской ипотеке" на сумму 2,9 млрд рублей. Почти 1 200 семей купили жилье по программе "семейная ипотека" на сумму 2,5 млрд рублей. В 2020 году ипотечные кредиты, в том числе с использованием льготных программ, оформили 32 тысячи кузбасских семей, в 2021 году - 34 тысячи. С начала 2022 года кузбассовцам выдано более 8 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 20,9 млрд рублей, что на 26,2% меньше соответствующего периода прошлого года. Это было связано в основном с увеличением процентных ставок из-за повышения ключевой ставки Банком России. В течение второго квартала 2022 года Банком России четыре раза пересматривалась ключевая ставка в сторону уменьшения. С 14 июня показатель вернулся к докризисному значению - 9,5%. Сейчас процентные ставки по кредитам постепенно возвращаются к прежним значениям, кредиты по ипотечным программам на вторичном рынке жилья выдаются от 9,7%, по льготным государственным программам - по ставкам ниже: по "льготной ипотеке" - от 5,3%, по "семейной ипотеке" - от 4,5%.

<https://vesti42.ru/news/74-tysyachi-kuzbasskih-semej-uluchshili-zhilishhnye-usloviya-blagodarya-ipoteke/>

Похожие сообщения (1):

ННТ 10 канал, Новокузнецк, 6 июля 2022, Почти 74 000 кузбасских семей улучшили жилищные условия благодаря ипотеке



Сбер в Черноземье почти на 65% увеличил объем выдачи ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Спрос на такие кредиты продолжает расти. В количественном показателе рост составил 22%.

В Тамбовской области в первом полугодии 2022 года Сбер выдал 31 ипотечный кредит на индивидуальное жилищное строительство на общую сумму 85 млн рублей, что в целом на 16 млн рублей больше аналогичного периода прошлого года. Аналитики Домклик также отмечают и рост средней суммы ипотеки на ИЖС в Тамбовской области: 2,89 млн рублей за первое полугодие 2022 года против 2,14 млн рублей в аналогичном периоде прошлого года. Рост средней суммы кредита прежде всего связан с распространением на этот вид кредитования всех стимулирующих программ господдержки: с их применением в банке оформлено 88% ипотеки на ИЖС.

Елена Ерина, заместитель управляющего Тамбовским отделением Сбербанка:

"Рынок кредитования физических лиц в нашем регионе демонстрирует рост. Сбер предлагает клиентам не только участие в госпрограммах, но и собственные гибкие программы. В частности, ипотечные кредиты на цели ИЖС в рамках как базовых программ со ставкой от 10,5% годовых, так и программ с государственным субсидированием ставки. Сейчас льготный кредит на индивидуальное жилищное строительство можно получить в рамках "Семейной ипотеки" по ставке 5,3%, а по программе "Господдержка" взять ипотеку на ИЖС можно по сниженной ставке. Льготные ставки по госпрограммам определяют и еще один значимый тренд: клиенты берут большие суммы, чем изначально планировали, и строят более комфортное и просторное жилье. Мы продолжим наши усилия на этом направлении, понимая важность жилищной сферы и для граждан, и для развития экономики в целом".

В рамках данных программ можно одновременно приобрести землю и получить деньги на строительство дома на такой земле или взять кредит на ИЖС на имеющемся земельном участке. По базовой программе "Строительство жилого дома" кредит предоставляется частями по заявлению, что удобно для клиента, так как заемщик платит проценты только за использованную сумму.

Недавно Сбер также запустил ипотеку для специалистов ИТ-сферы, в рамках которой можно взять кредит на ИЖС. По программам "Семейная ипотека", "Дальневосточная ипотека" и "ИТ-ипотека" построить дом можно только с привлечением подрядчика, а вот в рамках базовой программы "Строительство жилого дома" и "Господдержка" строительство можно вести как с привлечением подрядной организации, так и своими силами".

<https://vtambov.ru/partners/sber-v-chnozemje-vydal-rekordnoe-chislo-kreditov-na-individualnoe-zhilishhnoe-stroitelstvo/2022/07/27/>

Под программу попадает все населенные пункты региона за исключением Липецка, Ельца и Грязей. Купить или построить собственный жилой дом можно с помощью льготной ипотеки. Сегодня в России действуют пять государственных программ, по которым можно получить льготный кредит на индивидуальное жилищное строительство. Одна из них - это сельская ипотека. В Липецкой области с начала года выдано более 40 таких кредитов на общую сумму в 114,5 миллиона рублей. Кому доступен такой кредит и какие условия нужно соблюсти чтобы его получить, узнали "Вести Липецк".

Сельская ипотека доступна для тех, кто уже живет в сельской местности или только планирует переехать за город. Программа позволяет взять льготный кредит на покупку или строительство жилья, которое должно находиться, например, на территории сельского поселения, поселка городского типа или малого города с населением до 30 тысяч человек. Под эти параметры попадает вся Липецкая область за исключением трех городов. Это Липецк, Елец и Грязи.

По условиям программы, на момент предоставления кредита заемщик должен быть трудоустроен не менее трех месяцев на нынешнем месте работы и быть старше 21 года, а на момент возврата ипотеки - не старше 75 лет. Созаемщиками могут стать не более трех физических лиц. Каждую кредитную заявку по этой программе одобряют в министерстве сельского хозяйства. Процесс этот достаточно быстрый.

Приобрести по госпрограмме можно готовое жилье. Если вы собираетесь приобрести дом у частного лица, то с момента его постройки должно пройти не более 5 лет, а если вы присмотрели жилье от застройщика, то возраст строения не должен превышать 3 лет. А еще жилье должно быть пригодно для постоянного проживания. Взять ипотеку можно и на постройку дома. В этом случае тоже придется соблюсти несколько условий.

Во-первых, подрядчик, который будет заниматься строительством, должен иметь специальную аккредитацию. В Липецкой области ее имеют 15 строительных компаний. Их список предоставят в банке.

И второе условие: построить дом нужно максимум за 2 года. В Липецкой области, как и во всем ЦФО, заем по программе сельской ипотеки предоставляется по льготной ставке под 3% годовых на срок до 25 лет. Первоначальный взнос должен составить не менее 10% от стоимости приобретаемого жилья. Максимальная сумма кредита для Липецкой области - 3 миллиона рублей.

Увеличить сумму можно до 6 миллионов рублей, если заемщики - работающие супруги. То есть, по сути, муж и жена могут взять два кредита на покупку одного дома или его постройку. Подробнее о требованиях расскажут в банке. Получить льготную сельскую ипотеку человек может только один раз в жизни. Соответственно, если оба супруга вступят в программу сразу решив купить один дом, то больше эта программа будет им не доступна.

<https://vesti-lipetsk.ru/novosti/novosti-rajonov/zhiteli-sel-lipeckoj-oblasti-mogut-kupit-ili-postroit-dom-po-lgotnoj-ipoteke/>

# ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

ВКонтакте, Администрация Тосненского района, 18.07.2022 12:11, 13 443 подписчика  
Россельхозбанк принимает заявки на сельскую ипотеку.

Льготная ставка сохранена: клиенты могут приобрести жильё в сельской местности с помощью кредита под 3%. Теперь сельская ипотека может быть направлена только на индивидуальное строительство жилья (ИЖС) и покупку готового загородного дома. С весны 2020 года Россельхозбанк выдал 123,1 млрд рублей сельской ипотеки, что помогло улучшить условия проживания более чем 63 тысячам российских семей. Программа возобновлена после выделения субсидий Министерства сельского хозяйства.

Цели использования кредита скорректированы: теперь сельскую ипотеку можно брать либо на ИЖС, либо на покупку уже готового загородного дома с участком. При этом, если дом с участком приобретается у физического лица, то объект должен быть не старше 5 лет. В случае покупки у юридического лица этот срок не должен превышать 3 года. Также отменено требование по обязательной газификации. Появилось новое условие: требуется постоянная регистрация в приобретенном объекте, которую надо подтверждать не чаще чем 1 раз в 3 месяца.

«Сельская ипотека уже принесла пользу десяткам тысяч наших соотечественников, позволила приобрести просторную жилплощадь в экологически благоприятной местности. Среди заёмщиков много молодых семей, для которых это первое собственное жильё. Для них комфортная ставка – особенный плюс. И мы рады, что льготная программа продолжается. Ждём высокий спрос и готовы к нему. Для удобства клиентов работает наш сервис Своё Село, где можно найти дом, участок, рассчитать стоимость строительных работ, подобрать проекты придомовых построек и т.д.», – прокомментировала руководитель розничного направления Россельхозбанка Светлана Вишнякова.

Сельская ипотека реализуется в составе программы «Комплексное развитие сельских территорий». Заёмщиком могут стать россияне возрастом от 21 до 75 лет. Средства можно направить на приобретение жилья в сельской местности, то есть в населённых пунктах с населением не более 30 тысяч человек. Минимальный размер кредита – 100 тысяч рублей, выдаётся он максимум на 25 лет.

В Ленинградской области максимальный размер сельской ипотеки составляет 5 млн рублей.

Подробная информация в презентации

Сельская\_ипотека\_от\_Россельхозбанка.pptx

[http://vk.com/wall-34059242\\_28679](http://vk.com/wall-34059242_28679)

**ВКонтакте, Подслушано Астрахань, 19.07.2022 12:45, 53 подписчика**  
**ВТБ: продажи ипотеки в России в этом году могут превысить 4,5 трлн рублей**

По прогнозам ВТБ, во втором полугодии российские банки могут выдать по ипотеке 2,7 трлн рублей, что в 1,5 раза превысит результат января-июня. В результате объем продаж жилищных кредитов в 2022 году превысит 4,5 трлн рублей. Такой результат будет ниже, чем в прошлом году, но превысит уровень «пандемийного» 2020 года. Об этом в ходе интервью телеканалу «Россия 24» заявил заместитель президента-председателя правления ВТБ Анатолий Печатников.

Рекордно высокие ставки по кредитам в марте-апреле повлияли на сокращение объема ипотечных сделок в первом полугодии. Смягчение денежно-кредитной политики ЦБ, снижение ставок по кредитам и улучшение условий господдержки поддержали объем продаж. В результате за январь – июнь россияне оформили ипотеку на сумму свыше 1,8 трлн рублей.

Во втором полугодии ключевым фактором роста рынка станет улучшение условий кредитования. Снижение средних ставок по банковским программам до уровня начала года позволит нарастить выдачи на вторичном рынке недвижимости, где сегодня совершается большая часть сделок купли-продажи. В сегменте первичного жилья льготная ставка по господдержке позволит нарастить продажи на 35%. Дополнительным фактором станет коррекция цен на недвижимость. По данным ВТБ, за последние 1,5 месяца они снизились в среднем более, чем на 2%, даже без учета дополнительных дисконтов от застройщиков.

«В этом году рынок ипотеки не сможет показать очередного рекорда продаж из-за сокращения числа сделок весной. По нашим оценкам, выдачи могут составить около 4,5-4,6 трлн рублей. Тем не менее, ипотечный рынок пока далек от насыщения – по данным ВЦИОМ, в улучшении жилищных условий нуждается 37% российских семей. Учитывая национальные цели – нарастить к 2030 году объем жилищного строительства до 120 млн квадратных метров и улучшать условия проживания не менее 5 млн семей ежегодно, – мы рассчитываем на дальнейший рост активности заемщиков и сезонный фактор. По нашим прогнозам, второе полугодие может показать прирост продаж ипотеки примерно в 1,5 раза относительно первого, что позволит рынку улучшить результат «пандемийного» 2020 года в пределах 10%. При этом размер ипотечного портфеля на рынке достигнет 14,8 трлн рублей, увеличившись по сравнению с началом года на 15%», – заявил заместитель президента-председателя правления ВТБ Анатолий Печатников.

Топ-менеджер добавил, что росту продаж ипотеки будет способствовать развитие дополнительных сегментов кредитования, в частности, ИЖС.

«Мы фиксируем стабильный рост интереса заемщиков к загородной недвижимости. В прошлом году объем ИЖС, введенного в эксплуатацию, впервые превысил многоквартирное строительство. В этом году наблюдается схожая динамика: рынок частных домов растет более чем в два раза быстрее многоквартирных. Схожую динамику мы видим и по своим продажам: за первое полугодие более трех тысяч заемщиков оформили в ВТБ кредиты на готовые жилые дома. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года спрос вырос в 1,5 раза», – подчеркнул Анатолий Печатников.

Источник

<http://vk.com/@-169585498-rss-25795993-1950714076>

**ВКонтакте, Дмитрий Русаков, 18.07.2022 14:54, 5 949 подписчиков**

**Купите или постройте собственный жилой дом с помощью льготной ипотеки.**

Друзья на сегодня действуют пять государственных программ, по которым можно получить льготный кредит на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

**Льготная ипотека**

**Ставка: до 7%**

**Кто может стать заёмщиком: семья, в которой начиная с 1 января 2018 года появился ребенок**

**Условия для ИЖС: можно использовать для строительства как профессиональным застройщиком, так и самостоятельно, без его привлечения**

**Семейная ипотека**

**Ставка: до 6%**

**Кто может стать заёмщиком: любой гражданин РФ**

**Условия для ИЖС: только для строительства профессиональным застройщиком**

**ИТ-ипотека**

**Ставка: до 5%**

**Кто может стать заёмщиком: сотрудник компании, которая работает в сфере информационных технологий, имеет аккредитацию Минцифры и пользуется льготами — пониженными страховыми тарифами**

**Условия для ИЖС: только для строительства профессиональным застройщиком**

**Сельская ипотека**

**Ставка: до 3%**

**Кто может стать заёмщиком: любой гражданин РФ**

**Условия для ИЖС: можно использовать для строительства профессиональным застройщиком в населённом пункте с численностью населения до 30 тыс. человек**

**Сельская ипотека**

**Ставка: до 3%**

**Кто может стать заёмщиком: любой гражданин РФ**

**Условия для ИЖС: можно использовать для строительства профессиональным застройщиком в населённом пункте с численностью населения до 30 тыс. человек**

**Дальневосточная ипотека**

**Ставка: до 2%**

**Кто может стать заёмщиком:—молодые семьи (супруги, не достигшие 36 лет)—граждане, не достигшие 36 лет, имеющие несовершеннолетних детей—участники программы «Дальневосточный гектар»—участники программ повышения мобильности трудовых ресурсов—учителя и работники медицинских организаций в ДФО**

**Условия для ИЖС: можно использовать для строительства как профессиональным застройщиком, так и самостоятельно, без его привлечения.**

**За ипотекой ко мне.**

**#адвекс #вашличныйспециалистпонедвижимости #риэлтор**

**[http://vk.com/wall30523795\\_10516](http://vk.com/wall30523795_10516)**

**Instagram, Игорь Рыбаков, 23.07.2022 12:06, 1 259 497 подписчиков**

**Ставка по льготной ипотеке не более 7%. Такое поручение было дано Правительству по итогам экономического форума.**

Хорошо это или не очень — рассказал в новом выпуске, он уже по ссылке в шапке профиля.

То, что людям стала доступнее ипотека — с какой-то стороны хорошо. Под ИЖС взяли ипотечных кредитов в 2022 в два раза больше, чем за такой же период в прошлом году. Но, по-прежнему считаю, к ипотеке нужно относиться очень осторожно.

Вы должны быть уверены, что не останетесь без дохода.

А вас бы привлек оформить ипотеку пониженный процент?

**<https://www.instagram.com/p/CgWV7kmAkjO/>**

**ВКонтакте, Новостройки от застройщика, 15.07.2022 07:54, 18 829 подписчиков**  
**Ленинградская область — лидер строительства жилья**

В 2022 году в регионе ввели в эксплуатацию более 2,1 миллиона кв. м жилья, что на 20 % больше чем за аналогичный период прошлого года. В тройке лидеров по объемам ввода Всеволожский район (982,7 тысячи кв. м), Ломоносовский район (341,8 тысячи кв. м) и Гатчинский район (182,3 тысячи кв. м). Частное жилье строится в Бокситогорском, Волосовском, Волховском, Выборгском, Лодейнопольском, Лужском, Подпорожском, Сланцевском и Тихвинском районах, Сосновоборском городском округе. «Выполнение планового ежегодного показателя Минстроя по вводу жилья позволит нам привлечь дополнительные федеральные средства на строительство социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры. В этом году хороший рост произошел в секторе индивидуального жилищного строительства благодаря новым ипотечным программам и объявленном Президентом снижении ипотечной ставки. По итогу первых шести месяцев объем ввода в частном секторе достиг 1,4 миллиона кв. м», — рассказал заместитель председателя правительства Ленинградской области Евгений Барановский. Для тех, кто хотел бы приобрести жилье в Ленинградской области, действуют три государственных ипотечные программы: «Льготная ипотека» по ставке не более 7 % годовых, «Семейная ипотека» — не более 6 % годовых и «Сельская ипотека» — не более 3 % годовых на строительство частного дома. Более подробную информацию можно получить на сайте Комитета по строительству Ленинградской области. Ежегодный ввод жилья в Ленинградской области в последние семь лет стабильно превышает два миллиона кв. м, а в 2021 году достиг рекордных 3,3 млн кв. м (+ 27% к 2020 году).

Источник

<http://vk.com/@-170178202-rss-1829846011-315305510>

**Instagram, Ксения Падерина, 22.07.2022 11:39, 1 091 419 подписчиков**

**Прошла новость, что в России теперь можно оформить ипотеку на дачу под 3% годовых. Давайте разберёмся, что это такое.**

Итак, новость пришла от риелторов, которые сообщают, что теперь сельскую ипотеку можно взять на дом в СНТ. Но есть условие: СНТ должно находиться на территории, приравненной к сельской.

По сельской ипотеке:

Ставка 3% годовых

Цель кредита - индивидуальное строительство жилья (ИЖС) или покупка готового загородного дома.

При этом, если дом с участком приобретается у физического лица, то объект должен быть не старше 5 лет.

Если покупка у юридического лица, то не старше 3 лет.

В общем, дача должна быть «свеженькая».

с этого года отменено требование по обязательной газификации.

плюс по программе требуется постоянная прописка в том доме, который будет приобретаться. В ситуации с покупкой дачи (то есть дополнительного жилья для отдыха) это может быть сложностью.

сумма кредита от 100 тыс. Максимум: до 5 млн руб. для Ленинградской области, Дальневосточного федерального округа, Ямало-Ненецкого АО

до 3 000 000 Р для других регионов РФ.

Москва, МО в программе не участвуют!

срок кредита до 25 лет

первоначальный взнос от 10%

Ещё нюанс:

В Россельхозбанке есть возможность каждому из супругов взять по Сельской ипотеке, чтобы купить один объект недвижимости.

Благодаря этому можно увеличить сумму кредита и взять дом подороже.

Вывод: Это может быть интересно для тех, кто хотел купить дом по программе «сельская ипотека», но столкнулся с проблемой из-за того, что дом находится в СНТ. Теперь, видимо, это разрешено.

<https://www.instagram.com/p/CgTuP3EDgBS/>

**ВКонтакте, Краснодар - Online, 18.07.2022 14:03, 39 190 подписчиков**  
**В России начали выдавать льготную ипотеку под 3% на дачи в СНТ.**

С июля в России начали выдавать льготную ипотеку под 3% на дачи в садоводческих некоммерческих товариществах (СНТ). Однако СНТ должно находиться на территории, приравненной к сельской. Ранее кредиты на дачи не выдавали. Эксперты отмечают, что многие покупатели загородной недвижимости, в частности, дач, с удовольствием воспользовались бы ипотекой. Кроме того, если говорить именно об СНТ на сельских территориях, рост активности в этом сегменте косвенно поможет оживлению жизни там: это новые люди, деньги, развитие, отметила она. Такой финансовый инструмент актуален и востребован. Включение ипотеки на дачи в банковский инструментарий характеризует и стремление кредитных организаций к привлечению новых клиентов и тенденции рынка недвижимости в целом. Раньше банки неохотно выдавали ипотеку под строительство домов даже на землях категории индивидуального жилищного строительства (ИЖС), пишут «Известия».

[http://vk.com/wall-173470015\\_61501](http://vk.com/wall-173470015_61501)