|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 30 апреля – 13 мая 2021 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  14 мая 2021 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc71920256)

[Правда (gazeta-pravda.ru), Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920257)

[Дядя Джефф, помоги! 8](#_Toc71920258)

[Коммерсантъ # Челябинск (Южный Урал).ru, Челябинск, 13 мая 2021](#_Toc71920259)

[Спрос на жилье вырос на льготных ставках 8](#_Toc71920260)

[Российская газета (rg.ru), Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920261)

[В регионах готовы участки под строительство 200 млн кв.м жилья 9](#_Toc71920262)

[СенатИнформ (senatinform.ru), Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920263)

[В СФ объяснили, почему растут цены на жилье 11](#_Toc71920264)

[Gdeetotdom.ru, Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920265)

[В первом квартале 2021 года спрос на квартиры бизнес- и премиум-класса в Петербурге снизился на 10% 12](#_Toc71920266)

[В городе N (vgoroden.ru), Нижний Новгород, 13 мая 2021](#_Toc71920267)

[Почему так дорого: постковидный взлет цен на недвижимость в Нижегородской области 13](#_Toc71920268)

[Южноуральская панорама (up74.ru), Челябинск, 13 мая 2021](#_Toc71920269)

[Южноуральцы в 1,5 раза больше взяли ипотечных кредитов 14](#_Toc71920270)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920271)

[В Подмосковье количество застройщиков за три года сократилось вдвое 15](#_Toc71920272)

[Infopro54.ru, Новосибирск, 13 мая 2021](#_Toc71920273)

[Спрос на загородные дома в Новосибирске вырос на 15% 16](#_Toc71920274)

[Московский бизнес портал (globalmsk.ru), Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920275)

[Покупка квартиры в строящемся доме 17](#_Toc71920276)

[Move.ru, Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920277)

[Покупка квартиры по трейд ин и почему эта схема скоро исчезнет 19](#_Toc71920278)

[РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920279)

[Андрей Почеснев: "Наша цель - стать самым рекомендуемым банком" 20](#_Toc71920280)

[Os57 (os57.ru), Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920281)

[Банки должны сделать шаг навстречу застройщикам 23](#_Toc71920282)

[Известия, Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920283)

[Квадратное равнение 24](#_Toc71920284)

[Независимая газета, Москва, 13 мая 2021](#_Toc71920285)

[К борьбе с инфляцией могут подключить строительные сберкассы 25](#_Toc71920286)

[Краснодарские известия, Краснодар, 13 мая 2021](#_Toc71920287)

[Число безработных ниже, уровень жизни выше 27](#_Toc71920288)

[Газета DAILY (gazetadaily.ru), Казань, 12 мая 2021](#_Toc71920289)

[Первичный рынок жилья в Ростове-на-Дону. Что изменится в 2021 году? 29](#_Toc71920290)

[Российская газета (rg.ru), Москва, 12 мая 2021](#_Toc71920291)

[Госдума может разрешить регистрацию жилья на арестованной земле 32](#_Toc71920292)

[Петербургский дневник (spbdnevnik.ru), Санкт-Петербург, 12 мая 2021](#_Toc71920293)

[Ипотека может подорожать этим летом 32](#_Toc71920294)

[ДумаТВ (dumatv.ru), Москва, 12 мая 2021](#_Toc71920295)

[Фонд защиты прав дольщиков получит дополнительные права и полномочия 34](#_Toc71920296)

[Коммерсантъ # Екатеринбург (Урал).ru, Екатеринбург, 12 мая 2021](#_Toc71920297)

[Количество эскроу-счетов на Урале выросло в четыре раза 34](#_Toc71920298)

[Banknn.ru, Нижний Новгород, 12 мая 2021](#_Toc71920299)

[Более 5 тыс. счетов эскроу "раскрыто" в Приволжье в марте 35](#_Toc71920300)

[АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 12 мая 2021](#_Toc71920301)

[Doka: все выше, выше и выше 36](#_Toc71920302)

[Юг Times, Краснодар, 12 мая 2021](#_Toc71920303)

[Цифровизация двигает прогресс 37](#_Toc71920304)

[Московский Комсомолец # Уфа. Поволжье, Уфа, 12 мая 2021](#_Toc71920305)

[НЕ УСПЕЕШЬ ОГЛЯНУТЬСЯ 38](#_Toc71920306)

[Сибирское агентство новостей (sibnovosti.ru), Красноярск, 12 мая 2021](#_Toc71920307)

[Хочу жить в новостройке! 39](#_Toc71920308)

[Официальный сайт администрации г. Зверево (zverevo.donland.ru), Зверево, 11 мая 2021](#_Toc71920309)

[В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ УВЕЛИЧИЛОСЬ КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ 40](#_Toc71920310)

[Комсомольская правда (samara.kp.ru), Самара, 11 мая 2021](#_Toc71920311)

[Упадут ли цены на квартиры в Самаре: обсуждаем с экспертами рост ставок и будущее рынка недвижимости 41](#_Toc71920312)

[Мир24 (mir24.tv), Москва, 11 мая 2021](#_Toc71920313)

[Россияне рассказали о способах купить квартиру с большой скидкой 42](#_Toc71920314)

[РБК (ufa.rbc.ru), Уфа, 11 мая 2021](#_Toc71920315)

[Дольщикам дома на Шота Руставели в Уфе вернули деньги за квартиры 44](#_Toc71920316)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 11 мая 2021](#_Toc71920317)

[Риелторы назвали районы Москвы с максимально подорожавшим жильем 45](#_Toc71920318)

[Российская газета # Москва, Москва, 11 мая 2021](#_Toc71920319)

[Система вытесняет непредсказуемость 46](#_Toc71920320)

[Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 10 мая 2021](#_Toc71920321)

[Несколько способов купить квартиру с большой скидкой 48](#_Toc71920322)

[Официальный сайт партии Единая Россия (er.ru), Москва, 10 мая 2021](#_Toc71920323)

[Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский 50](#_Toc71920324)

[Fintools.ru, Москва, 9 мая 2021](#_Toc71920325)

[Первый обзор проектного финансирования строительства жилья 51](#_Toc71920326)

[72.ru, Тюмень, 9 мая 2021](#_Toc71920327)

[Студии продают по цене "двушки": какое жилье раскупают тюменцы (готовы платить 130 тысяч за квадрат) 53](#_Toc71920328)

[Сахалин (citysakh.ru), Южно-Сахалинск, 9 мая 2021](#_Toc71920329)

[Сахалин не является лидером по внедрению эскроу счетов в долевом строительстве 54](#_Toc71920330)

[Новые Известия (newizv.ru), Москва, 8 мая 2021](#_Toc71920331)

[Человейники против коттеджей: какое жилье по ипотеке покупают в России и Литве 54](#_Toc71920332)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 8 мая 2021](#_Toc71920333)

[Рифат Гарипов 56](#_Toc71920334)

[РБК (ufa.rbc.ru), Уфа, 8 мая 2021](#_Toc71920335)

[Объем средств на счетах эскроу в Башкирии приблизился к 15 млрд рублей 58](#_Toc71920336)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 8 мая 2021](#_Toc71920337)

[Ловушка льготной ипотеки: почему программа завершается и что будет дальше 58](#_Toc71920338)

[Нижегородская правда (pravda-nn.ru), Нижний Новгород, 7 мая 2021](#_Toc71920339)

[Эксперты рассказали, подешевеет ли жилье на вторичном рынке в Нижнем Новгороде 60](#_Toc71920340)

[Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 7 мая 2021](#_Toc71920341)

[Цены на дома растут в половине российских городов 61](#_Toc71920342)

[Пресс-релизы Start-partnership.com, Москва, 7 мая 2021](#_Toc71920343)

[Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу 62](#_Toc71920344)

[Пресс-релизы Start-partnership.com, Москва, 7 мая 2021](#_Toc71920345)

[В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади 64](#_Toc71920346)

[Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 7 мая 2021](#_Toc71920347)

[Эксперт: если новостройки продолжат дорожать, это может "задавить" первичный рынок 66](#_Toc71920348)

[ТАСС # Единая лента, Москва, 7 мая 2021](#_Toc71920349)

[КОММЕНТАРИЙ: "Экватор" нынешней каденции Путина: курс на развитие в условиях шторма 66](#_Toc71920350)

[РБК (kaliningrad.rbc.ru), Калининград, 6 мая 2021](#_Toc71920351)

["Смысл не понятен": застройщики региона - о проверках ФАС 69](#_Toc71920352)

[Бизнес Online (business-gazeta.ru), Казань, 6 мая 2021](#_Toc71920353)

["Есть риск упустить прибыль": в Казани бушует распродажа инвестиционных квартир 71](#_Toc71920354)

[Владивосток.ru, Владивосток, 6 мая 2021](#_Toc71920355)

[Вторичка бьет рекорды. По стоимости 74](#_Toc71920356)

[Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 5 мая 2021](#_Toc71920357)

[Первичка или вторичка: какая недвижимость будет дорожать быстрее? 75](#_Toc71920358)

[Банковское обозрение (bosfera.ru), Москва, 5 мая 2021](#_Toc71920359)

[Заложники пандемии 76](#_Toc71920360)

[Загород.ру (zagorod.ru), Санкт-Петербург, 5 мая 2021](#_Toc71920361)

[Эксперты: собственники земли на загородном рынке стали очень жадными 79](#_Toc71920362)

[Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства (фонд214.рф), Москва, 5 мая 2021](#_Toc71920363)

[Проблема обманутых дольщиков в Республике Татарстан может быть решена в этом году 79](#_Toc71920364)

[Деловой квартал Новосибирск (nsk.dk.ru), Новосибирск, 5 мая 2021](#_Toc71920365)

[Эксперт: "Первого взноса в 15% хватит не во всех городах" 80](#_Toc71920366)

[Нижегородская правда, Нижний Новгород, 5 мая 2021](#_Toc71920367)

[Квадратный метр ползет вверх 82](#_Toc71920368)

[Altapress.ru, Барнаул, 5 мая 2021](#_Toc71920369)

[Спасение утопающих - дело рук самих утопающих. Какая ипотека нужна Барнаулу, почему одно из министерств требует реформ и чего не хватает краю для полного счастья 82](#_Toc71920370)

[Новострой.ру, Москва, 4 мая 2021](#_Toc71920371)

[Строящееся жилье приближается по цене к готовому: как сэкономить на покупке жилья в новостройке и где искать лучшие квартиры 84](#_Toc71920372)

[Строительная орбита (stroyorbita.ru), Москва, 4 мая 2021](#_Toc71920373)

[СРО "Союз "Строители Кабардино-Балкарской Республики" вмещает целый пласт - строительную часть экономики республики 85](#_Toc71920374)

[Новострой.ру, Москва, 4 мая 2021](#_Toc71920375)

[Новостройки получат новые драйверы: девелоперы рассказали, как будут спасать рынок после завершения господдержки 87](#_Toc71920376)

[ТАСС, Москва, 4 мая 2021](#_Toc71920377)

[Доля сделок на рынке новостроек Москвы с привлечением счетов эскроу впервые достигла 67% 87](#_Toc71920378)

[ТАСС, Москва, 4 мая 2021](#_Toc71920379)

[ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье 89](#_Toc71920380)

[Фракция Единая Россия в Государственной Думе (er-gosduma.ru), Москва, 3 мая 2021](#_Toc71920381)

[Александр Якубовский: "ЕДИНАЯ РОССИЯ" проанализирует применение механизма ИЖС на практике 91](#_Toc71920382)

[Петербургский формат (spbformat.ru), Санкт-Петербург, 3 мая 2021](#_Toc71920383)

[Николай Линченко: "Строительный комплекс, наконец, вспомнил, как надо: быстро, качественно и в срок..." 92](#_Toc71920384)

[ТАСС, Москва, 3 мая 2021](#_Toc71920385)

[Предложение квартир на котловане в Новой Москве упало до минимума за пять лет 99](#_Toc71920386)

[Оружие России (arms-expo.ru), Москва, 1 мая 2021](#_Toc71920387)

[Айсен Николаев: Якутск стал IT-столицей ДФО, в планах - стать креативным центром 101](#_Toc71920388)

[ИА REX, Москва, 1 мая 2021](#_Toc71920389)

[Доступное жилье - трагедия для девелоперов и спекулянтов 106](#_Toc71920390)

[Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 1 мая 2021](#_Toc71920391)

["Нас ждет качественная Россия" 108](#_Toc71920392)

[Vologda-poisk.ru, Вологда, 30 апреля 2021](#_Toc71920393)

[Сами с усами: дороговизна жилья вынуждает вологжан строиться самостоятельно 110](#_Toc71920394)

[Известия (iz.ru), Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920395)

[Эксперты объяснили сокращение предложения апартаментов в Москве 111](#_Toc71920396)

[Радио 1 (radio1.news), Красногорск, 30 апреля 2021](#_Toc71920397)

[Не сговор, а истерия. Рынку недвижимости поставили финансовый диагноз 113](#_Toc71920398)

[Управление государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники (zhil.pnzreg.ru), Пенза, 30 апреля 2021](#_Toc71920399)

[Проектное финансирование 113](#_Toc71920400)

[Финансовая газета (fingazeta.ru), Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920401)

[Ненадутый ипотечный пузырь 114](#_Toc71920402)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920403)

[Объем средств на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей 116](#_Toc71920404)

[Коммерсантъ-FM, Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920405)

[Апартаменты меняют статус 117](#_Toc71920406)

[Новости коммерческой недвижимости (fbss.ru), Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920407)

[Алексей Шарапов, президент Becar Asset Management о кондо-формате для девелоперов жилья 118](#_Toc71920408)

[GMK (gmk.ru), Тюмень, 30 апреля 2021](#_Toc71920409)

[Девелоперы ищут альтернативные источники финансирования 120](#_Toc71920410)

[ТАСС, Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920411)

[Эксперты: законопроект об апартаментах позволит обеспечить их социальной инфраструктурой 121](#_Toc71920412)

[АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 30 апреля 2021](#_Toc71920413)

[Комитет Госдумы одобрил законопроект о расширении полномочий Фонда дольщиков 123](#_Toc71920414)

[Novostroy.su, Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920415)

[Высочайшие цены и однообразие строительства - чем обернется монополизация рынка жилья 124](#_Toc71920416)

[НВ daily (nvdaily.ru), Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920417)

[Стройкакрах 124](#_Toc71920418)

[Коммерсантъ # Ижевск.ru, Ижевск, 30 апреля 2021](#_Toc71920419)

[Жители Удмуртии хранят на эскроу-счетах 16 млрд рублей 126](#_Toc71920420)

[Новострой.ру, Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920421)

[Законы, бедность и демографический кризис "бьют" по рукам девелоперов: объемы новых строек отстают от планов властей 127](#_Toc71920422)

[Эхо Москвы (echoperm.ru), Пермь, 30 апреля 2021](#_Toc71920423)

[Евгений Демкин о восстановлении строительной отрасли 128](#_Toc71920424)

[Капитальный ремонт и строительство (krs-sro.ru), Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920425)

[Увеличение предложения и сохранение спроса на прежнем уровне позволят стабилизировать ситуацию на рынке жилищного строительства 128](#_Toc71920426)

[Forbes.ru, Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920427)

[Спрятанные квартиры: почему застройщики продолжают повышать цены и когда это закончится 129](#_Toc71920428)

[Комсомольская правда (tumen.kp.ru), Тюмень, 30 апреля 2021](#_Toc71920429)

[В Тюменской области в 2,5 раза выросло количество жилья, строящегося по эскроу-счетам 131](#_Toc71920430)

[РИА PrimaMedia (primamedia.ru), Владивосток, 30 апреля 2021](#_Toc71920431)

[После ипотечного бума застройщиков могут обложить налогами, считает приморский девелопер 131](#_Toc71920432)

[Коммерсантъ, Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920433)

[Апартаментам не хватает статуса 132](#_Toc71920434)

[Известия, Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920435)

[Условия прописки 133](#_Toc71920436)

[Строительная газета, Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920437)

["Нас ждет качественная Россия" 135](#_Toc71920438)

[Экономическое развитие России, Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920439)

[ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО/2020: ОГОСУДАРСТВЛЕНИЕ СЕКТОРА ИЛИ ПОВОРОТ КОЛЕСА РЫНОЧНОГО ЦИКЛА? 137](#_Toc71920440)

[РИА PrimaMedia (primamedia.ru), Владивосток, 30 апреля 2021](#_Toc71920441)

[Девелоперы в Приморье готовятся к жесткой гонке: как изменятся цены на жилье 147](#_Toc71920442)

[Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 30 апреля 2021](#_Toc71920443)

[Когда строительный проект менее 500 миллионов рублей, то, по большому счету, он банку просто неинтересен 150](#_Toc71920444)

[Бабынинский вестник (бабынинский-вестник.рф), п. Бабынино, 30 апреля 2021](#_Toc71920445)

[Для участия в долевом строительстве калужане открыли 980 счетов эскроу 152](#_Toc71920446)

[Метр квадратный (kvmeter.ru), Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920447)

[Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию 153](#_Toc71920448)

[Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920449)

[Что поможет снизить стоимость жилья 154](#_Toc71920450)

[Компания (ko.ru), Москва, 30 апреля 2021](#_Toc71920451)

[Законопроект о статусе апартаментов внесли в Госдуму 156](#_Toc71920452)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

Правда (gazeta-pravda.ru), Москва, 13 мая 2021

Дядя Джефф, помоги!

Автор: Дьяченко Александр

В "Едином реестре проблемных объектов" (так чиновники называют недостроенное жилье обманутых дольщиков), опубликованном минстроем России, по состоянию на 8 мая 2021 года числится 2878 домов с жилой площадью 17,163 млн кв. м в 73 регионах. Для понимания масштабов бедствия скажем: это в 3,5 раза больше, чем за весь 2020-й (рекордный!) год, ввели в строй жилья в Москве. Только за первый квартал 2021 года список обманутых "соинвесторов" вырос более чем на 5 тыс. человек. По данным фонда, всего в восстановлении прав сейчас нуждаются около 162 тыс. дольщиков (с учетом членов семей - полмиллиона человек).

Общие обязательства Федерального фонда защиты прав дольщиков по достройке проблемных объектов и компенсациям (на 31 марта 2020 года) достигли 488 млрд руб. И это при том, что на конец 2020 года на счетах фонда имелось лишь 218 млрд руб. Введение с 2019 года новых правил финансирования таких строек (через эскроу-счета) проблемы не решило, а лишь подстегнуло рост цен на жилье и обогатило банкиров. Мораторий на банкротства и на штрафы за срыв сроков строительства, объявленный в пандемию, усугубил ситуацию. По мнению аудитора Счетной палаты РФ Светланы Орловой, проблема обманутых дольщиков вряд ли будет решена, как обещало правительство, до 2024 года.

...Что же остается? Оригинальный выход нашли обманутые дольщики ЖК "Горизонт" в Сочи: они обратились за помощью к чемпиону мира в смешанных единоборствах Джеффу Монсону, гражданину России и ЛНР. Учитывались, видимо, вес его кулаков и наличие татуировки в виде серпа и молота.

[**https://gazeta-pravda.ru/issue/49-31109-1417-maya-2021-goda/dyadya-dzheff-pomogi/**](https://gazeta-pravda.ru/issue/49-31109-1417-maya-2021-goda/dyadya-dzheff-pomogi/)

Коммерсантъ # Челябинск (Южный Урал).ru, Челябинск, 13 мая 2021

Спрос на жилье вырос на льготных ставках

В январе-марте объем ипотечного кредитования в Челябинской области увеличился в 1,5 раза

Жители Челябинской области в январе-марте этого года оформили ипотечные кредиты на 22 млрд руб., что в 1,5 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. Число выданных ипотечных займов выросло более чем на треть и достигло 12 тыс., а объем задолженности по ним вырос на 20% и достиг 186 млрд руб. Эксперты связывают рост объема ипотечного кредитования с пониженными ставками и стремлением сохранить средства в связи с неустойчивым положением курса рубля и снижением доходности по вкладам.

В Челябинской области объем выданных ипотечных жилищных кредитов в первом квартале 2021 года увеличился на 50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и достиг 22 млрд руб, сообщает пресс-служба Челябинского отделения Уральского ГУ Банка России. При этом число выданных ипотечных займов в регионе превысило отметку 12 тыс., продемонстрировав рост более чем на треть. В том числе 1,8 тыс. ипотечных кредитов почти на 5 млрд руб. были оформлены в рамках договоров долевого строительства многоквартирных домов. В среднем на заключенные договоры долевого строительства приходится пятая часть от общего объема ипотечных кредитов, выданных банками с начала года.

По состоянию на 1 апреля 2021 года, общий объем задолженности жителей Челябинской области по ипотечным кредитам перед банками составил 186 млрд руб., увеличившись за год почти на 20%. Между банками и застройщиками региона было заключено 53 кредитных договора на общую сумму 21,2 млрд руб., открыто 4969 эскроу-счетов - остаток средств на них составляет 9 млрд руб. Средний срок ипотечного займа в Челябинской области составил 17,5 года, а сумма - 1,8 млн руб.

"Спрос южноуральцев на ипотечные кредиты поддержали доступные процентные ставки. Так, в марте средневзвешенная ставка по ипотеке в Челябинской области составила 7,3%, в то время как год назад - 9%. Кроме того, жители региона по-прежнему проявляют интерес к программе льготной ипотеки с госучастием на жилье в новостройках под 6,5%", - отмечает заместитель управляющего Челябинского отделения Уральского ГУ Банка России Наталья Кузьмина.

По мнению аналитика "Фридом Финанс" Валерия Емельянова, основными факторами роста объемов ипотечного кредитования являются динамика ставок по ипотеке и возросшая доступность материнского капитала, который с 2020 года выдают уже после рождения первого ребенка. В то же время интерес к льготным займам послужил причиной снижения ставок по банковским депозитам, считает эксперт.

"Основным драйвером в плане ипотечных ставок в прошлом году была программа с условиями до 6,5% годовых на новостройки. Но прежде она позволяла гражданам снижать платеж до комфортного уровня, а теперь больше играет риск отмены льготы: на рынок сейчас спешат те, кто не успел набрать на первый взнос ранее или кто ждал, пока цены на жилье придут в норму. Большая часть кредитных договоров между застройщиками и покупателями сейчас заключаются по льготной ставке. Но при этом люди вкладывают и свои сбережения, что вызвано снижением ставок по депозитам", - отметил Валерий Емельянов.

Как считает Валерий Емельянов, усиленный интерес ипотечных заемщиков к вторичному рынку жилья обусловлен дефицитом качественных новостроек, а также невысокими темпами роста цен на новое жилье. "Из-за ажиотажа 2020 года выбор покупателей в первичном сегменте заметно упал. При этом застройщики сократили объем ввода новых объектов, что дополнительно подстегнуло цены и переключило внимание покупателей на вторичный рынок. Перед самой отменой льготной ставки почти наверняка будет последний всплеск спроса на новостройки. С середины лета ожидается снижение объемов и затем стагнация. Квартиры в среднем дорожают темпами около инфляции, то есть на 4-6% в год. Это меньше, чем приносят сбережения в валюте и тем более в ценных бумагах", - подчеркнул специалист "Фридом Финанс".

Схожей позиции придерживается аналитик "БКС-Экспресс" Василий Карпунин, отмечая, что период высокого спроса на рынке ипотечного кредитования, связанный с низкими ставками и увеличившейся инвестиционной привлекательностью этого вида продуктов, близится к завершению.

"Спрос обусловлен пока еще низкими ставками и программой льготной ипотеки, которая вскоре может быть завершена. В годовом выражении рост спроса на ипотечные продукты во втором квартале 2021 года должен вырасти, но затем по мере завершения программы льготной ипотеки на рынке недвижимости может возникнуть вакуум, когда объем сделок резко сократится, глубина торга продавцов вырастет. Цены вряд ли сильно упадут, но причин для их роста уже нет, особенно с учетом повышения Центробанком ключевой ставки", - считает Василий Карпунин.

Как считает эксперт ГК "Финам" Наталия Пырьева, возросший интерес к покупке недвижимости в ипотеку связан со стремлением сохранить средства в период нестабильного положения курса рубля и снижения доходностей по банковским депозитам.

"В период "коронакризиса" экономика страны находится в неопределенном состоянии, доходы населения снижаются, курс рубля нестабилен, тогда как недвижимость традиционно остается надежным активом, поскольку если в краткосрочной перспективе цены могут снизиться, то в долгосрочной перспективе квадратные метры стабильно дорожают, что нивелирует положительный эффект от снижения ипотечных ставок. На этом скажется и снижение предложения на рынке, которое произошло на фоне бурного спроса в 2020-2021 годах", - поясняет Наталия Пырьева.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4804705**](http://www.kommersant.ru/doc/4804705)

**Похожие сообщения:**

[**http://web-reporter.ru/cheliabinsk-spros-na-jilishe-yvelichilsia-na-lgotnyh-stavkah.html**](http://web-reporter.ru/cheliabinsk-spros-na-jilishe-yvelichilsia-na-lgotnyh-stavkah.html)

[**https://bfm74.ru/delovaya-sreda/yuzhnouraltsy-otkryli-poryadka-5-tys-eskrou-schetov/**](https://bfm74.ru/delovaya-sreda/yuzhnouraltsy-otkryli-poryadka-5-tys-eskrou-schetov/)

Российская газета (rg.ru), Москва, 13 мая 2021

В регионах готовы участки под строительство 200 млн кв.м жилья

В регионах готовы участки под строительство 200 млн кв.м жилья

С начала года выдано уже почти 1400 разрешений на строительство жилья площадью около 11,1 млн кв. метров. Об этом рассказал министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин.

В прошлом году, несмотря на все сложности, благодаря мерам господдержки темпы строительства не только сохранились, но и увеличились, подчеркнул министр.

Объем работ по виду деятельности "Строительство" в 2020 году составил 9,5 трлн рублей, что на 370 млрд рублей больше результатов 2019 года. "В 2020 году было выдано более 326 тысяч разрешений на ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения. Количество выданных за 2020 год заключений экспертизы - более 70 тысяч, что почти в два раза превышает показатели 2019 года", - отметил Файзуллин.

Высокие показатели, которые были достигнуты благодаря и развитию ипотечных программ, и сокращению обязательных требований в строительстве, и многим другим, сохраняются и в 2021 году.

"О положительном влиянии на отрасль жилищного строительства программы субсидирования ипотечных кредитов свидетельствуют данные ежемесячного мониторинга градостроительного потенциала вовлекаемых в жилищное строительство территорий. Так, градостроительный потенциал вовлекаемых в жилищное строительство земельных участков по данным регионов стабильно увеличивался, начиная с третьего квартала 2020 года на 2-5% в месяц, и на сегодняшний день составляет порядка 200 млн кв. м жилья. С начала этого года выдано уже почти 1400 разрешений на строительство жилой недвижимости площадью порядка 11,1 млн кв. метров", - рассказал министр.

Сейчас важно создавать качественное жилье, отвечающее современным требованиям по комфорту и безопасности, считает Файзуллин.

"Основной приоритет здесь - развитие и обновление общегородской инфраструктуры, то есть создание инженерных, транспортных, социальных объектов. Как отметил председатель правительства РФ в ежегодном отчете в Госдуме, для реализации таких проектов будут использоваться механизмы инфраструктурных кредитов и облигаций. Сегодня мы активно работаем над параметрами и законодательством для запуска этих механизмов. По инфраструктурным облигациям уже определены пять пилотных регионов - Тульская, Тюменская, Сахалинская, Челябинская и Липецкая области".

На особом контроле находится вопрос переселения граждан из аварийного жилья. "В этом году президент поставил цель переселить 130 тысяч граждан. По последним данным уже переселено более 50 тысяч граждан. Всего по программе за 2019-2021 года переселено 186 тыс. человек из 3 млн кв. м аварийного жилья".

Для сокращения сроков строительства без снижения безопасности и качества строительства Минстрой ведет работу по сокращению инвестиционно-строительного цикла объектов и внедрению инновационных строительных технологий в отрасль.

"В 2020 году из Перечня национальных стандартов и сводов правил, применяемых на обязательной основе, было исключено порядка 3000 требований. Продолжаем эту работу и в этом году, в ближайшее время еще 3800 норм станут добровольными", - сказал Файзуллин. Это даст возможность принятия гибких, альтернативных решений при проектировании и внедрения новых, инновационных технологий и материалов в отрасль. "Это, конечно, дополнительно повышает ответственность заказчиков, проектировщиков, экспертных органов. Кроме того, по итогам года планируется достигнуть сокращения количества избыточных административных процедур, увеличивающих инвестиционно-строительный цикл реализации проектов, на 30%", - добавил глава Минстроя.

О сокращении строительных норм, состоянии отрасли после пандемии, расселении аварийных домов рассказал накануне премьер-министр Михаил Мишустин, выступая в Госдуме с отчетом о работе правительства за год.

Строительная отрасль оказалась устойчивой в кризис благодаря, помимо прочего, внедрению механизма проектного финансирования через счета эскроу, считает председатель комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое Рифат Гарипов. Это практически исключило возможность появления обманутых дольщиков. А инвесторы начали вкладывать средства в жилищное строительство. "На счетах эскроу аккумулировано более 1,4 трлн рублей. За год объем жилья, построенного с применением проектного финансирования, вырос приблизительно в 7 раз", - говорит Гарипов.

Сейчас эксперты Общественного совета вместе с банками прорабатывают способы повышения доступности проектного финансирования. "Результатом этой работы станет стабилизация цены квадратного метра жилья в среднем по стране в результате сокращения числа процедур по согласованию проектов и повышения здоровой конкуренции среди девелоперов", - подчеркивает он.

В ближайшее время в Госдуму будет внесен законопроект о введении счетов эскроу в индивидуальном жилищном строительстве, что приблизит ставки на ипотечное кредитование ИЖС к ставкам льготной ипотеки, сказал гарипов.

Необходимо разработать к домам, земельным участкам и коммуникациям на них определенные требования, упрощающие их использование в качестве залога при получении кредита. Сейчас на площадках Общественного совета обсуждается стандартизация ИЖС, разрабатываются рекомендательные стандарты типовых проектов индивидуальных жилых домов повторного применения, которые могут выступать залогом, а также рекомендательные стандарты процедур выдачи и обслуживания кредитов. Введение расчетов через счета эскроу в ИЖС может способствовать увеличению объема предложения на рынке на 15-25%, говорит Гарипов.

В последние годы в стране реализуется целый ряд масштабных инфраструктурных проектов - строительство и обновление главных магистралей, дорог и аэропортов, однако коммунальная инфраструктура обделена вниманием государства, считает член Общественного совета Минстроя, исполнительный директор НП "ЖКХ Контроль" Светлана Разворотнева.

Премьер-министр в своем отчете сообщил, что "не менее 500 млрд рублей регионы смогут получить в виде инфраструктурных бюджетных кредитов на 15 лет под невысокий процент".

"Эти меры позволят обеспечить серьезные изменения в сфере модернизации коммунальной инфраструктуры", - считает Разворотнева. Инфраструктурные бюджетные кредиты повысят интерес инвесторов к этой сфере и позволят начать обновление коммунальных сетей ускоренными темпами.

Еще один перспективный, по мнению Разворотневой, инструмент для решения этих задач, о котором тоже говорил Мишустин - инфраструктурные облигации.

Они позволят привлечь дешевые деньги для реализации инфраструктурных проектов. Важно, чтобы все эти инструменты использовались комплексно и дополнялись другими инструментами господдержки, мерами стимулирования инвесторов, индивидуальным подходом к разработке проектов в каждом регионе.

Такой комплексный подход мог бы обеспечить специализированный институт развития, который можно создать, например, на основе объединенных Фонда содействия реформированию ЖКХ и Фонда защиты прав дольщиков, считает Разворотнева.

[**https://rg.ru/2021/05/13/v-regionah-gotovy-uchastki-pod-stroitelstvo-200-mln-kvm-zhilia.html**](https://rg.ru/2021/05/13/v-regionah-gotovy-uchastki-pod-stroitelstvo-200-mln-kvm-zhilia.html)

**Похожие сообщения:**

[**Newszilla.ru, Москва, 13 мая 2021, В регионах готовы участки под строительство 200 млн кв.м жилья**](https://newszilla.ru/v-regionah-gotovy-ychastki-pod-stroitelstvo-200-mln-kv-m-jilia/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 13 мая 2021, В регионах готовы участки под строительство 200 млн кв.м жилья**](https://finance.rambler.ru/realty/46409051-v-regionah-gotovy-uchastki-pod-stroitelstvo-200-mln-kv-m-zhilya/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 13 мая 2021, В регионах готовы участки под строительство 200 млн кв.м жилья**](https://news-life.pro/tula/284841239/)

[**Vdommebel.ru, Москва, 13 мая 2021, В регионах готовы участки под строительство 200 млн кв.м жилья**](http://vdommebel.ru/v-regionah-gotovy-ychastki-pod-stroitelstvo-200-mln-kv-m-jilia.html)

СенатИнформ (senatinform.ru), Москва, 13 мая 2021

В СФ объяснили, почему растут цены на жилье

Стоимость квадратного метра жилья - интегрированный показатель. И на увеличение цены здесь повлияло несколько факторов, среди которых ослабление курса рубля, подорожание импортных стройматериалов, использование эскроу-счетов, а также действие программы льготной потеки, на фоне которой многие застройщики подняли цены. Об этом в интервью телеканалу "Вместе РФ" сказал первый зампред Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий.

Пока что единственный способ остановить рост стоимость жилья - это обеспечение избыточного предложения. Когда оно будет превышать спрос, тогда сложится тенденция на сокращение цен. Но пока что предпосылок к этому нет. Кроме того, у нас за последние месяцы дважды увеличилась ключевая ставка Центробанка, что также отразится на стоимости ипотечных кредитов

Аркадий Чернецкий, первый зампред Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера

Говоря о рентабельности строительного бизнеса, сенатор напомнил о действующей системе проектного финансирования. Из-за того, что она доступна не всем строительным фирмам, снизилась конкуренция. "Большие фирмы легко получают доступ к проектному финансированию, а для малых и средних фирм - это процесс затруднительный", - уточнил парламентарий, добавив, что особенно сильно это сказалось на территориях, куда большие застройщики идут неохотно и где традиционно работали малые и средние фирмы.

При этом Чернецкий отметил, что за первый квартал 2021 года объем ввода многоквартирных домов составил более 8 млн квадратных метров, что примерно на 10% больше, чем было в первом квартале предыдущего года. А в сфере ИЖС ситуация еще лучше: "Там уже идет разговор об увеличении строительства индивидуальных жилых домов на 21%".

На эти результаты, уточнил сенатор, повлияла работа Правительства и региональных властей по сокращению бюрократических процедур для людей, которые хотят сами построить дом, и возведению необходимой инфраструктуры.

[**https://senatinform.ru/news/v\_sf\_obyasnili\_pochemu\_rastut\_tseny\_na\_zhile/**](https://senatinform.ru/news/v_sf_obyasnili_pochemu_rastut_tseny_na_zhile/)

Gdeetotdom.ru, Москва, 13 мая 2021

В первом квартале 2021 года спрос на квартиры бизнес- и премиум-класса в Петербурге снизился на 10%

По данным международной консалтинговой компании Colliers, в Петербурге по итогам первого квартала 2021 года объем спроса на первичном рынке жилой недвижимости бизнес- и премиум-класса составил 97 тыс. кв. м, что на 10% ниже результатов аналогичного периода 2020 года. При этом стоимость квадратного метра в этих сегментах выросла за год на 22% и 29% соответственно.

В первом квартале 2021 года спрос на жилье бизнес- и премиум-класса на рынке новостроек Санкт-Петербурга уменьшился на 10% по сравнению с аналогичным периодом 2020 года. За первые 3 месяца было реализовано 97 тыс. кв. м бизнес- и премиум-класса (или 1 660 квартир). Всего, по данным Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, в январе-марте 2021 года было зарегистрировано 16 405 договоров долевого участия (ДДУ), что на 14% меньше показателя первого квартала 2020 года (19 116 ДДУ).

"Снижение уровня спроса в первом квартале 2021 года было ожидаемым. Во втором полугодии 2020 года спрос поддерживался привлекательными ипотечными ставками. Однако затем стремительный рост цен наряду с сокращением предложения охладили рынок. С конца 2020 года мы наблюдаем снижение количества сделок с привлечением ипотечных средств", - комментирует директор департамента жилой недвижимости Colliers Елизавета Конвей.

Так, по итогам первого квартала 2021 года доля ДДУ с привлечением ипотечных средств в новостройках бизнес-класса составила 54%, хотя в четвертом квартале 2020 года она была на уровне 66%. В премиум-классе показатель относительно того же периода снизился на 4 п.п. и в первом квартале 2021 года составил 34%.

По состоянию на март 2021 года стоимость квартир в Санкт-Петербурге в проектах бизнес-класса выросла на 22% год к году и достигла 209 тыс. руб./кв. м. В премиум-классе стоимость квадратного метра за год увеличилась на 29% - до 312 тыс. руб./кв. м.

В 2021 году продолжается девелоперская активность в части вывода новых проектов на рынок. Так, в первом квартале 2021 года рынок Санкт-Петербурга пополнился 89,7 тыс. кв. м жилья в проектах бизнес-класса и 84,9 тыс. кв. м в проектах премиум-класса. Так, в первом квартале 2021 года в продажу вышел новый проект класса "бизнес" - клубный дом Халькон от застройщика Капстрой Питер (Патек Групп) на Васильевском острове. Также предложение пополнили вторая очередь проекта Морская набережная (Группа ЛСР) и седьмая очередь проекта Magnifika Residence (Bonava). Еще одна новинка рынка в сегменте "премиум" - проект девелопера Группа ЛСР на Петровском острове - Neva Residence. В той же локации холдинг РСТИ вывел в продажу квартиры в третьем корпусе проекта Familia.

За первые три месяца 2021 года объем жилья, введенного в эксплуатацию, в сегментах "бизнес" и "премиум" составил 59 тыс. кв. м. Завершилось строительство двух домов бизнес-класса - Дом у Каретного (Инвестторг) в Фрунзенском районе и Галактика Премиум (Группа Эталон) в Московском районе.

"Мы ожидаем, что в 2021 году рост цен на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга замедлится, поскольку в большей степени спрос на жилье уже реализован. В будущем увеличение стоимости квадратного метра будет связано с дальнейшим переходом рынка на проектное финансирование. По данным ДОМ.РФ, на конец марта 2021 года уже 43% от объема строящейся недвижимости предусматривает использование счетов эскроу, хотя в марте 2020 года показатель был на уровне 22%. На рост цен будут также влиять удорожание площадок под строительство и стройматериалов, особенно в высоких сегментах недвижимости", - добавляет Елизавета Конвей.

[**https://spb.gdeetotdom.ru/news/2050020-2021-05-13-v-pervom-kvartale-2021-goda-spros-na-kvartiryi-biznes-i-premium-klassa/**](https://spb.gdeetotdom.ru/news/2050020-2021-05-13-v-pervom-kvartale-2021-goda-spros-na-kvartiryi-biznes-i-premium-klassa/)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/rost-tsen-otpugnul-pokupateley-dorogogo-zhilya-v-peterburge/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/rost-tsen-otpugnul-pokupateley-dorogogo-zhilya-v-peterburge/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 13 мая 2021, Рост цен отпугнул покупателей дорогого жилья в Петербурге**](https://stnews.ru/rossiya/93296-rost-cen-otpugnul-pokupateley-dorogogo-zhilya-v-peterburge.html)

В городе N (vgoroden.ru), Нижний Новгород, 13 мая 2021

Почему так дорого: постковидный взлет цен на недвижимость в Нижегородской области

На покупку квартиры нижегородцу со средней для города зарплатой придется копить почти 12 лет. За это время он будет вынужден откладывать деньги ежемесячно со 143 зарплат. К такому выводу пришел сервис Urbanus.ru, который исследовал доступность жилья в регионах России.

С наступлением нового года к возмущению ростом цен на продукты и бензин добавился шок от взлетевшей стоимости на недвижимость. Квартиры в новостройках Нижнего Новгорода подорожали на 33%. В ноябре 2019 года квадратный метр жилья можно было купить за 74 тысячи рублей, а в нынешнем году средняя стоимость "квадрата" составляла более 99 тысяч рублей.

Подорожало также и вторичное жилье. За первые три месяца 2021 года цены за квадратный метр на 8,6% и составляли более 74 тысяч рублей.

При этом весной прошлого года, когда наступил пик пандемии коронавируса, стоимость на квартиры снизилась, но ненадолго. К лету ценник начал быстро расти. Связано это с тем, что государство ввело программы по ипотеке со сниженными ставками. Благодаря этим мерам россияне должны были сэкономить на ежемесячных платежах за кредит.

Однако получилось не совсем так, как планировалось. Ставки по ипотеке стали ниже, а цены на жилье - выше. Застройщики довольно быстро адаптировались в новых условиях и отреагировали на повышенный спрос на недвижимость.

Редакция ИА "В городе N" узнала мнение застройщика и министерства строительства Нижегородской области на ключевой вопрос: почему так дорого?

Что повлияло на рост цен на недвижимость?

Генеральный директор компании "ННДК" Михаил Иванов считает, что на рост цен на недвижимость в Нижегородской области повлияли сразу несколько факторов.

Одной из причин застройщик называет возросшую себестоимость проектов, на которую повлияло увеличение стоимости работ и стройматериалов. Как пояснили в нижегородском министерстве строительства, изменения в ценах произошли значительные. Так, с начала 2020 года листовая сталь подорожала в два раза, арматура - на 52%, кирпич - на 20%, листовое стекло - на 60%.

Из-за закрытия границ в строительной отрасли произошел дефицит кадров, по этой причине подрядчики были вынуждены также поднять ценник.

По информации Минстроя, одним из факторов также стал переход отрасли жилищного строительства на проектное финансирование. Теперь застройщику перед получением кредита в банке нужно обеспечить рентабельность готовящегося проекта.

Кроме того, за время самоизоляции нижегородцы провели достаточно много времени дома, чтобы понять, насколько важно иметь комфортное и удобное жилье. У людей сформировались четкие критерии, в какой квартире им удобно находится.

Кроме этого, изменились требования не только к самой квартире, ее планировке и площади, но и к инфраструктуре поблизости, а именно - люди хотят, чтобы все было под рукой, в 15 минутах от дома. И хотят люди такую недвижимость как можно быстрее. Поэтому в 3 квартале 2020 года мы наблюдали пиковый спрос. Девелоперы постарались быстро реализовать жилье с ближайшими сроками сдачи, ввод же новых проектов намечен уже на 2023-2024 года, да и этих проектов не так много, - рассказал Михаил Иванов.

Застройщик также отмечает, что большое влияние на строительную сферу оказала предложенная государством программа. Она стала спасением для отрасли и нижегородцев, которые начали с трудом восстанавливаться после коронавирусных мер.

В этой ситуации ипотека с государственной поддержкой стала не столько вынужденной, сколько необходимой мерой, которая поддерживала и строительную отрасль, и покупателей. Исторически низкая ставка от 5,85% до 6,1% дала девелоперам существенный прирост в ликвидности объектов, а дольщикам - повысила их покупательскую способность, - дополнил гендиректор "ННДК".

Почему подорожала "вторичка"?

Среди большинства нижегородцев бытует мнение, что если нужно жилье подешевле - нужно рассматривать "вторичку". Однако это не всегда так. В нынешнем году после роста цен за "квадрат" в новостройках вторичный рынок также отреагировал увеличением стоимости на жилье.

Как пояснил генеральный директор компании "ННДК" Михаил Иванов, вторичный рынок статистически включает в себя в том числе и квартиры в новых домах, которые были введены в эксплуатацию как в этом году, так и ранее. Такие дома пользуются популярностью среди покупателей, которые хотят квартиру в современном доме, но по разным причинам не могут ждать, когда закончится его строительство.

Здесь происходит цепная реакция: "первичка" сильно выросла в цене и, в свою очередь, собственники вторичного жилья решили вслед повысить стоимость.

Кроме того, первичное жилье практически все разобрали, рынок "вымыло", а люди по-прежнему испытывали потребность в приобретении недвижимости и у них оставался только один выход - вторичное жилье, которое не нужно ждать несколько лет, - рассказал Михаил Иванов.

Станут ли квартиры дешевле?

По мнению застройщика "ННДК", покупательская способность нижегородцев не успела догнать рост цен на недвижимость, поэтому повышенный ажиотаж ушел, и сейчас показатели спроса приблизились к тем, что были до этого.

Как известно, любой ажиотаж "вымывает" с рынка самые дешевые или ликвидные варианты, оставляя менее интересные или дорогие по стоимости квадратного метра, а это также сказывается на статистических данных по стоимости. Стартовые цены новых проектов у застройщиков приближены к финишным ценам, согласованным в рамках финансовой модели при проектном финансировании с банками, - продолжил Иванов.

Давать какие-то прогнозы об уровне цен на недвижимость сейчас сложно, так как на это влияет множество факторов. Резкого скачка или спада цен в ближайшей перспективе нижегородцам ждать не стоит.

Как я уже говорил, стартовые цены новых проектов сразу приближены к финишным, девелоперы все менее зависят от денег дольщиков в процессе строительства и изначально выходят на более высокие цены, которые будут не так сильно расти в период строительства. Думаю, что если не будет масштабных потрясений, то ближе к окончанию периода льготной ипотеки будет наблюдаться небольшой всплеск активности, далее стабилизация роста цен по итогам первого полугодия. Ее уже можно наблюдать, так как цены на недвижимость выросли и стабилизировались, - заключил Михаил Иванов.

Несмотря на выросшие цены на недвижимость, спрос на покупку жилья среди нижегородцев не падает. По информации нижегородского филиала "Сбербанка", с начала 2021 года нижегородцы взяли 6406 кредитов на сумму 13,7 млрд рублей. При этом большинство ипотек оформлялись на покупку вторичного жилья - 5 387 оформленных договоров, а на новостройки - 1 019.

[**https://www.vgoroden.ru/statyi/nedvizhimost**](https://www.vgoroden.ru/statyi/nedvizhimost)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/nizhny, Нижний Новгород, 13 мая 2021, Рост цен на недвижимость в Нижегородской области**](http://gorodskoyportal.ru/nizhny/news/news/69983184/)

[**Russia24.pro, Москва, 13 мая 2021, Рост цен на недвижимость в Нижегородской области**](https://russia24.pro/nnov-obl/284838605/)

Южноуральская панорама (up74.ru), Челябинск, 13 мая 2021

Южноуральцы в 1,5 раза больше взяли ипотечных кредитов

Их общее количество с начала года выросло более чем на треть.

В первом квартале 2021 года южноуральцы получили 22 млрд рублей по ипотечным жилищным кредитам. Это в 1,5 раза больше, чем за тот же период прошлого года. При этом таких кредитов было выдано 12 тысяч, их общее количество выросло более чем на треть.

Как пояснили в Центробанке, за первый квартал этого года жители региона оформили 1,8 тыс. ипотечных кредитов почти на 5 млрд рублей. Это во многом следствие запущенной по поручению президента РФ Владимира Путина доступной ипотеки при покупке жилья в новостройках, всего под 6 % годовых. Южноуральцы охотно пользуются обновленным механизмом долевого строительства жилья, при котором их деньги лежат на "эскроу-счетах". С них застройщик может получить уплаченные за покупку квартиры средства только после ввода дома. В этом смысл защитного механизма пришедшей на смену традиционной "долевке" новой схемы так называемого проектного финансирования. В среднем на такую "долевку" приходится пятая часть от общего объема ипотечных кредитов, выданных в Челябинской области банками с начала года.

"Спрос южноуральцев на ипотечные кредиты поддержали доступные процентные ставки, - отмечает заместитель управляющего отделением "Челябинск" Уральского ГУ Банка России Наталья Кузьмина. - Так, в марте средневзвешенная ставка по ипотеке в Челябинской области составила 7,3 %, в то время как год назад 9 %. Кроме того, жители региона по-прежнему проявляют интерес к программе льготной ипотеки с госучастием на жилье в новостройках под 6,5 %".

Как добавили в Центробанке, на 1 апреля общий объем задолженности южноуральцев по ипотечным кредитам перед банками составил 186 млрд рублей, за год она выросла почти на 20 %. В среднем жители Челябинской области берут ипотечные займы на 17,5 лет на сумму 1,8 млн рублей.

[**https://up74.ru/articles/news/130537/**](https://up74.ru/articles/news/130537/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Челябинск (chelyabinsk.bezformata.com), Челябинск, 13 мая 2021, Южноуральцы в 1,5 раза больше взяли ипотечных кредитов**](https://chelyabinsk.bezformata.com/listnews/raza-bolshe-vzyali-ipotechnih/93752310/)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 13 мая 2021

В Подмосковье количество застройщиков за три года сократилось вдвое

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

По его словам, в настоящее время под надзором ведомства находится более 1,4 тысячи объектов.

"В 2018 году мы начали проводить масштабную чистку застройщиков, осуществляющих свою деятельность на территории Московской области. Это были те застройщики, проблемы которых мы разгребаем до сих пор. Общее количество девелоперов на тот момент составляло 500, сейчас их 250", - сказал Гарибян.

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

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

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

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

[**https://realty.ria.ru/20210513/zastroyschiki-1732156510.html**](https://realty.ria.ru/20210513/zastroyschiki-1732156510.html)

**Похожие сообщения:**

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 13 мая 2021, В Подмосковье количество застройщиков за три года сократилось вдвое , передает RUcountry**](http://rucountry.ru/news/v_podmoskove_kolichestvo_zastroishikov_za_tri_goda_sokratilos_vdvoe_179902.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 13 мая 2021, В Подмосковье численность застройщиков за три года сократилось вдвое - Недвижимость, 13.05.2021**](https://hornews.ru/2021/05/13/v-podmoskove-kolichestvo-zastroyschikov-za-tri-goda-sokratilos-vdvoe-nedvizhimost-13052021.html)

[**MosDay.ru, Москва, 13 мая 2021, В Подмосковье количество застройщиков за три года сократилось вдвое**](http://mosday.ru/news/item.php?3067681)

**РИА Новости # Все новости, Москва, 13 мая 2021, В Подмосковье число застройщиков за три года сократилось вдвое**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 13 мая 2021, В Подмосковье число застройщиков за три года сократилось вдвое**

**РИА Новости # Регионы РФ, Москва, 13 мая 2021, В Подмосковье число застройщиков за три года сократилось вдвое**

[**https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/vlasti-podmoskovigia-nazvali-doliu-uschedschich-s--69617.php**](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/vlasti-podmoskovigia-nazvali-doliu-uschedschich-s--69617.php)

Infopro54.ru, Новосибирск, 13 мая 2021

Спрос на загородные дома в Новосибирске вырос на 15%

Новое поколение покупателей созрело для улучшения качества жизни.

Отложенный спрос

В 2020 году на фоне пандемии и режима самоизоляции в Новосибирской области резко вырос спрос на загородную недвижимость. Весной 2021-го интерес к этому рынку в регионе снова начал усиливаться. Как отмечает эксперт АН "Жилфонд" Александр Зверев, пандемия кардинально повернула сознание покупателей к покупке загородной недвижимости.

- В 2019 году на рынке региона популярностью пользовалось первичное и вторичное жилье. Во втором квартале 2020 года произошел всплеск покупки загородной недвижимости, к осени он стабилизировался. На сегодняшний день ажиотажа я не наблюдаю - спрос стабилен, но интерес явно вырос, - констатирует Зверев. - Приобретает загородную недвижимость далеко не каждый. Многих покупателей смущает объем работы, который возлагается на собственника после приобретения участка.

Тем не менее все больше покупателей стали рассматривать загородный вид жилья как инструмент инвестирования средств. Стоимость таких объектов повышается по мере развития инфраструктуры, коммуникаций, газификации домов и подключения их к инженерным системам.

- До пандемии повышенным спросом пользовались квартиры в новостройках Новосибирска. Из-за этого на рынке загородной недвижимости в регионе сформировался "залежавшийся пул". В прошлом году люди заинтересовались такими объектами, так как цена квадратного метра в них много лет не пересчитывалась. По нашим оценкам, в прошлом году она находилась на уровне 2012 года - это простимулировало рынок, - констатирует эксперт агентства недвижимости АН "Жилфонд" Григорий Якобсон.

Сейчас на рынке недвижимости региона ситуация складывается следующим образом: количество застройщиков уменьшилось, а подрядных организаций осталось довольно много. Это связано с ужесточением требований к рынку в рамках 214-ФЗ, когда застройщик обязан получить проектное финансирование и работать через эскроу-счета. Чтобы не уйти с рынка, подрядные организации стараются выйти в новые ниши, а так как спрос на коттеджи продолжает расти, то подрядчики занялись строительством небольших коттеджей. При этом цены на рынке загородной недвижимости пока сильно не меняются.

- В среднем сегодня благоприятная цена для покупки ИЖС - это 25-40 тысяч рублей за квадратный метр именно жилой площади. Отмечу, что сейчас основной фонд, который выставлен на продажу, - это либо маленькие дачные домики, либо объекты площадью от 250 до 1500 квадратных метров, - комментирует Григорий Якобсон.

Руководитель отдела маркетинга коттеджного поселка "Соловьи" Надежда Ефимова также говорит о том, что на рынке появилось много больших домов и участков.

- Люди продают огромные дома, построенные в 90-е с большими участками, потому что поняли: участки по 300-400 "квадратов" - это избыточная площадь, при современной планировке можно комфортно жить на меньшей площади. Мы видим четкую тенденцию на сокращение квадратных метров жилья и на оптимизацию, - подчеркнула она.

Развитие рынка загородной недвижимости также стимулирует господдержка - субсидирование ипотеки на строительство ИЖС. Государство предоставляет финансовую помощь до начала строительных работ. Размер ее зависит от сметы строительного проекта и региона, в котором планируется возведение жилой недвижимости. Кроме того, в каждом регионе действуют свои законодательные акты, где прописывается дополнительная господдержка.

В целом, по оценке экспертов, спрос на рынке загородной недвижимости за 2019-2021 годы вырос примерно на 15%, но предложение при этом практически не изменилось. Постепенно это ведет к формированию дефицита.

Что предпочитают?

Как рассказала Infopro54 Надежда Ефимова, самой большой популярностью у новосибирцев сейчас пользуются благоустроенные коттеджные поселки. Для покупателей важен единый архитектурный стиль домов, детские площадки, свой парк на территории поселка, а также видеонаблюдение, качественные дороги, тротуары и велодорожки. Немаловажным фактором является добросовестная управляющая компания с прозрачной финансовой политикой, которая своевременно будет поддерживать чистоту и организовывать праздники для жителей поселка. Чаще всего покупатели не хотят ждать завершения строительства объектов, предпочитая приобретать готовое жилье.

- Люди сейчас готовы покупать готовое, и это не просто дома под самоотделку, а дома с качественно выполненным ремонтом в ипотеку. Эта зарождающаяся тенденция. Она начала формироваться в период пандемии и сегодня закрепилась, - поясняет эксперт. - Хорошим спросом пользуются дома от 100 квадратных метров с участком 6-7 соток земли, все зависит от количества членов семьи.

Григорий Якобсон, напротив, отмечает, что спрос растет не только на готовые дома, но и на пустые земли, а также нарезки под строительство. В приоритете у новосибирцев участки с готовыми коммуникациями, чтобы быстро провести электричество, газ и воду.

- Рассчитать себестоимость строительства просто. Если я планирую построить дом из кирпича 150 квадратных метров, то в среднем вся себестоимость строительства обойдется в 10 тысяч рублей за "квадрат", то есть 150 "квадратов" обойдутся в 1,5 млн плюс цена земельного участка 500 тысяч - получается 12 тысяч квадратных метров, - пояснил Григорий Якобсон. - То есть в итоге мы получаем за 2 млн рублей дом площадью 150 "квадратов". А что мы можем приобрести за эти же деньги в строящемся жилом комплексе в Новосибирске?

Если говорить о географии предпочтений, то, по данным АН "Жилфонд", самым большим спросом в Новосибирске пользуются загородные дома, расположенные в 15 км от метро. Недвижимость премиум-сегмента и комфорт-класса можно найти в Заельцовском бору, Академгородке, Бердске и на ОбъГЭСе. Этот интерес поддерживает появление в отдаленных районах хороших школ, которые позволяют закрыть вопрос социальной инфраструктуры, актуальный для покупателей загородной недвижимости. На рынке загородной недвижимости также есть предложения в эконом-сегменте: в таких поселках, как "Гармония", "Скандинавия" и "Березки".

Что касается материала, то, по мнению экспертов, опрошенных Infopro54, в Сибири предпочитают покупать каменные дома. Это может быть кирпич, сибит с отделкой фасада. Гораздо меньшим спросом пользуются дома из сип-панелей или деревянные.

Чаще всего дома за городом сегодня приобретают семьи в возрасте от 32 до 38 лет, имеющие детей и домашних животных. В большинстве случаев эти люди сами планируют график своей работы или работают дистанционно. Данное поколение созрело для приобретения ИЖС (индивидуальное жилищное строительство), так как хочет кардинально улучшить качество своей жизни. Покупателей до 30 лет на рынке загородной недвижимости почти нет, так как молодежь сегодня предпочитает перебирается в более крупные города.

Нюансы при покупке загородной недвижимости

Несмотря на повышенный спрос, на рынке загородной недвижимости региона хватает непопулярных предложений. Особенно сильно покупателей отпугивают дорогостоящие коттеджи с огромной площадью помещений. При высокой цене они имеют весьма длительное время продажи.

В целом, по мнению Григория Якобсона, найти подходящий загородный дом покупателю будет непросто. Для этого придется перебрать множество вариантов и особое внимание обратить не только на цену, но и на качество загородного жилья.

- Нюансов при покупке ИЖС в разы больше, чем при покупке квартиры в новостройке, поэтому если вы собираетесь приобретать готовый дом, то обязательно нужно провести оценку качества жилья, - предупреждает эксперт. - Стоит отметить, что у нового жилья существует 20-летняя гарантия, а у б/у коттеджей ее нет.

Тем не менее собеседник Infopro54 уверен, что спрос на рынке загородного жилья в регионе продолжит расти. В перспективе, по мнению эксперта, цены на ИЖС также вырастут и в конечном счете выйдут на уровень стоимости квадратного метра в многоквартирном доме.

- По моей оценке, максимальная цена ИЖС в Новосибирской области будет где-то в районе 65 тысяч рублей за квадратный метр, но здесь многое будет зависеть от спроса. Сегодня новостроек становится все меньше, тем более в центральной части города, потому что земли там практически не осталось, а вокруг города ИЖС очень много. Не исключено, что вектор спроса изменится, а это повлияет на цены, - предупреждает Якобсон.

[**https://infopro54.ru/news/spros-na-zagorodnye-doma-v-novosibirske-vyros-na-15/**](https://infopro54.ru/news/spros-na-zagorodnye-doma-v-novosibirske-vyros-na-15/)

Московский бизнес портал (globalmsk.ru), Москва, 13 мая 2021

Покупка квартиры в строящемся доме

Директор по развитию ПАО "ТОННЭКС" Василий Лавров:

Никакую квартиру сейчас покупать не надо. Искусственный спрос на жилье, искусственный ажиотаж. Явно переоцененный, дико перегретый рынок, де факто - пузырь. Рухнуть ценам на Московский квадратный метр не дадут, это наш, российский Доу-Джонс)), его держат изо всех сил. Но и надувать еще больше - уже не получится. Финиш. Покупайте:

- хорошую землю в пригородах, она будет дорожат;

- номера в доходных апарт отелях, там где есть хороший туристический рынок. В Санкт Петербурге, в Крыму, в Московской области. В Сочи не надо - уже пузырь, цены вздуты до небес.

Если Вы все же решили приобрести квартиру в новостройке в Москве, соблюдайте несколько несложных правил:

- не покупайте квартиру с целью инвестирования. Рост цены уже вряд ли возможен, рынок жилья "перегрет". А сдача квартиры в аренду хлопотный и низкодоходный бизнес,

- если покупаете квартиру для себя, для жизни, подумайте об использовании ипотеки. Ставки ее сейчас невысоки, в целом выгоднее ей воспользоваться, нежели тратить наличные. Их приберегите, чтобы инвестировать в какую то реально рабочую Недвижимость - в торговую, в гостиничный номер, в офисную площадь,

- не пользуйтесь услугами риэлторов. Все, что есть на рынке, доступно Вам в течение секунд через поиск в сети. Вам жить, ищите сами,

- ищите немногие оставшиеся не застроенными до состояния "нежити" районы в городе. Там, где зелено, где нет и не будет реновации и прочих уплотнений, иного умерщвления жилой среды. Такие места пока еще есть. Остальное все - просто. Открывайте свой смартфон и вбиваете "Купить новостройку в Москве". Смотрите, выезжайте на место, анализируйте.

1. Плюсы и минусы покупки квартиры в строящемся доме?

- Минусов больше. Хотя зависит от конкретного Района и Дома.

2. Сколько можно сэкономить, покупая квартиру на ранних этапах строительства?

- Сейчас - почти ничего. С появлением банковского финансирования и эскроу счетов застройщикам нет никакой необходимости занижать цену на ранней стадии. Поэтому скидки на старте продаж - просто хитрости в рекламе. Реального дисконта и экономии нет.

3. Как убедится в добросовестности застройщика?

- Смотреть его историю, прежде всего. Что, где, когда он строил и как у него это получалось.

4. В каких районах Москвы искать в 2021 новое жилье - самые перспективные направления?

- Если с целью жить, то смотреть районы, где жажда наживы Застройщиков и городских властей пока еще не съела всю Территорию и не закатала все в бетон. Таких мест уже осталось мало, но пока есть. Выбирайте места, где зелено и где не будет пресловутой "реновации". Если же приобретаете квартиру как инвестиционный продукт, в надежде на рост цены или под сдачу в аренду - нигде. Это самый невыгодный сейчас способ сохранения и приумножения капитала.

5. Выгодно ли покупать квартиру в строящемся доме в ипотеку?

- Да. Ставки невелики, лучше ими воспользоваться.

6. Можно ли в 2021 году купить квартиру в строящемся доме, который возводится по Адресной инвестиционной программой города Москвы?

- Можно, но смотри пункт "4"))

7. В какое время года лучше покупать квартиру? Может быть, зимой дороже, чем летом из-за ажиотажного спроса.

- Уже не имеет значения. Рынок жилья внутри МКАД перегрет, переоценен. Если исходить из конъюнктуры, лучше не торопиться.

8. Сколько стоят услуги риэлтора по подбору квартиры в новостройке в Москве?

- Обойдитесь без риэлтора. Он в этом процессе - лишнее затратное звено.

9. Что делать, если построенная квартира оказалась низкого качества?

- Быстро брать толкового Юриста, специализирующегося на спорах с застройщиками (в отличии от риэлтора, такой юрист - очень нужный человек) и идти к застройщику. Еще на стадии переговоров все будет решено должным образом и с компенсацией.

10. В 2021 году покупка квартиры возможна только через эскроу-счета?

- Да, либо на вторичном рынке.

11. Застройщики обещают на эскизах проекта красивую картинки: двор-парк без машин, подземную парковку, детский сад и т.д. Может ли девелопер манкировать своими обязанностями и по итогу "забить" на свои обещания?

- Именно так они и поступают. Анализируйте до покупки, что именно может реально появиться на крохотных участках земли.

12. Что делать, если в процессе стройки застройщик обанкротится?

- Это уже не Ваши проблемы. Банк, в котором открыт Ваш эскроу счет, вернет Вам деньги.

[**https://www.globalmsk.ru/news/id/51377**](https://www.globalmsk.ru/news/id/51377)

Move.ru, Москва, 13 мая 2021

Покупка квартиры по трейд ин и почему эта схема скоро исчезнет

Новостройки не остаются в стороне от общего тренда - удорожания. Это значит, что строительному бизнесу для получения прибыли от возводимого жилого дома, требуется вложение все больших ресурсов. А тут еще эскроу-счета ввели, которые замораживают средства клиента до начала регистрации квартир в новостройке. Этот благородный жест по отношения к дольщикам, которые могут спать спокойно, значительно усложнил жизнь девелоперам. Вернее, привел к увеличению их изначальных инвестиций. И бизнес озабочен тем, как быстрее вернуть и приумножить потраченное. Поэтому схема трейд-ин сейчас не очень популярна.

Что такое трейд-ин?

Хотя trade-in переводится просто как "торговля", этим термином торговцы автомобилями и недвижимым имуществом называют своеобразный взаимозачет: новый товар они реализуют, удешевляя на размер стоимости старого предоставленного аналога. Участие в сделке старых и новых машин или квартир - отличительный ее признак.

Классика такой схемы в недвижимости предполагает заморозку цены новой квартиры, пока застройщик продает старую. Обычно срок реализации составляет от 3-х месяцев до полугода, а пользовались таким механизмом менее 5% покупателей.

Ускоренные варианты

В условиях инфляции строителям невыгодно долгое ожидание, поэтому сегодня трейд-ин часто применяется в ускоренном виде: застройщик сам покупает старое жилье клиента, которое реализовывает самостоятельно и без согласования с ним.

С быстрым алгоритмом успешно соперничает супер быстрый или мгновенный. Фирма, имеющая своих экспертов, буквально за день делает оценку "зачетного" объекта, и выкупает его в течение недели. Такой механизм применяют наряду с долгосрочным выкупом, распространяя его, помимо квартир, на апартаменты и другую коммерческую недвижимость.

Снижение популярности инструмента

Прошедший год запомнился бумом льготного ипотечного кредитования. Оно дало толчок спросу на жилье даже в нестабильных экономических условиях пандемии. А вот застройщики стали осторожнее, уменьшив объем предложений. Борьба за покупателя стала менее острой, снизив значение и применение схемы трейд-ин.

Но ипотека - не основная причина падения популярности данного механизма.

Самое большое влияние на снижение его использования оказало введение проектного финансирования и эскроу-счетов. Теперь для быстрого их наполнения застройщикам выгодно сразу получать полную стоимость жилища. Из-за этого же подорожала "котлованная" стадия, такая привлекательная раньше, и отменились многие скидки и бонусы.

И хотя покупатели сегодня больше, чем раньше, заинтересованы в "зачетной" схеме из-за длительного сохранения цены, строителям она все менее интересна по той же причине.

Прогноз на перспективу

Таким образом, будущее этого механизма - под большим вопросом, что расстраивает покупателей. Ведь, помимо зафиксированной на довольно длительный период цены, схема имеет и другие достоинства:

избавляет клиента от хлопот по поиску покупателя на старый объект и процесса его реализации;

- позволяет комбинировать этот вариант с другими, так же облегчающими приобретение новой недвижимости. Речь идет о возможности привлечения кредита, рассрочке платежа, переуступке долга.

В ситуации, когда все больше строительных фирм игнорируют этот инструмент не по прихоти, а в силу объективных эскроу-причин, остается утешаться тем, что он имеет и отрицательные моменты:

- цена продажи квартиры, принимаемой в счет стоимости новостройки, часто бывает ощутимо ниже рыночной;

- взаимозачет выгоден только в случае не единственного жилья, иначе на время реализации старого и возведения нового необходима аренда помещения для временного проживания;

- выбор объектов, которые предлагаются по этой схеме, бывает довольно ограничен;

- аванс от 5 до 20% часто требуют внести на самой начальной стадии, еще до продажи старого имущества.

Жить или умереть тому либо иному механизму - диктует рынок. Который, в свою очередь, реагирует на изменение экономической ситуации и законодательной базы. Поэтому сделать однозначный вывод о перспективах "зачетного" квартирного механизма проблематично. Но...свято место пусто не бывает: на смену устаревшим бизнес-инициативам всегда приходят новые.

[**https://move.ru/articles/pokupka\_kvartiry\_po\_treyd\_in\_i\_pochemu\_eta\_shema\_skoro\_ischeznet/**](https://move.ru/articles/pokupka_kvartiry_po_treyd_in_i_pochemu_eta_shema_skoro_ischeznet/)

РБК + (plus.rbc.ru), Москва, 13 мая 2021

Андрей Почеснев: "Наша цель - стать самым рекомендуемым банком"

Автор: Федоров Борис

Директор макрорегиона "Запад" Райффайзенбанка Андрей Почеснев об итогах 2020 года, изменении привычек на фоне пандемии, перераспределении клиентских потоков и риске новых дефолтов.

Минувший 2020 год оказался необычным во всех отношениях. Коронакризис отразился на работе большинства отраслей, финансовая - не исключение. О ключевых вызовах, с которыми пришлось столкнуться банку в первые недели пандемии, плюсах и минусах удаленной работы, будущем сети отделений в условиях стремительной цифровизации бизнеса, а также о влиянии удовлетворенности клиентов на маржинальность бизнеса в интервью РБК+ рассказал директор макрорегиона "Запад" Райффайзенбанка Андрей Почеснев.

НОВЫЙ ФОРМАТ

- Прошло больше года с момента объявления пандемии коронавируса. Давайте попробуем вспомнить, что вы чувствовали тогда, в самом начале, чего опасались больше всего?

- Когда все только начиналось, мы воспринимали коронавирус как очередную азиатскую инфекцию, которые периодически возникают, но быстро уходят. Когда стало окончательно понятно, что ситуация действительно серьезная, мы определили для себя два вызова. Во-первых, продолжать работать в обычном режиме, несмотря ни на что. Во-вторых, перевести сотрудников на дистанционную работу. У нас и до пандемии были решения, которые позволяли сотрудникам дистанционно работать из дома, но речь шла скорее об исключениях. В планы банка явно не входило обеспечение удаленного доступа для каждого. Но жизнь, что называется, внесла свои коррективы.

- Что получилось по факту? Как развивалась ситуация?

- Ни на один день ни одно отделение не было закрыто просто так. Если и были закрытия, то они были связанны с тем, что очередную команду приходилось отправлять на карантин из-за болезни одного сотрудника, а в офисе проводить полную дезинфекцию. Были оперативно закуплены все необходимые средства индивидуальной защиты. Сейчас кажется, что все это в порядке вещей, но в самом начале пандемии закупить СИЗы в нужном количестве было не просто.

Как бы пафосно это не звучало, наши сотрудники проявили гражданскую ответственность, продемонстрировали способность работать в экстремальных условиях, добросовестно выполняя свои обязанности. Мы получили много благодарностей от клиентов, обратная связь была очень теплой.

В 2021 году мы хотим верить, что эпидемия уходит на спад, но одновременно держим в уме, что возможен приход очередной волны. Как бы там ни было, наша сеть отделений продолжает работать.

- Как вы считаете, ставший привычным во время пандемии подход к организации рабочего процесса, останется с нами навсегда?

- Мы распробовали zoom-формат. В определенный момент показалось даже, что новый мир уже наступил. Но есть, как говорится, нюансы. Во-первых, подавляющее большинство людей, с которыми мы общались через Zoom и другие средства онлайн коммуникаций, - это люди, уже хорошо знакомые нам. Мы понимали, с кем говорим, что от них можно ожидать. Теперь представим, что по ту сторону экрана совершенно незнакомый человек. Процесс принятия решений и постановки задач серьезно усложняется.

Во-вторых, онлайн-общение предполагает совершенно иной характер энергетического обмена. Вернувшись в офис, я осознал это совершенно отчетливо. Когда ты идешь по офису и встречаешь множество коллег: с кем-то просто обменялся взглядами, с кем-то тепло поздоровался, с кем-то вступил в диалог, ты обменялся зарядом энергии. Когда ты в контакте с коллегами, ты чувствуешь людей совершенно по-другому, совсем не так как на дистанции.

Мое субъективное мнение такое: 70% сотрудников вернется в офис, 30% - останется на удаленке. Гибридный формат работы будет очень востребован.

Мое субъективное мнение такое: 70% сотрудников вернется в офис, 30% - останется на удаленке. Гибридный формат работы будет очень востребован.

- Как изменились ваши личные привычки в связи с пандемией? Какие плюсы и минусы можете выделить в переходе на удаленную работу?

- Я бы точно не смог все время общаться в Zoom-е. Очень ценю возможность поговорить по душам, это большая роскошь на самом деле. С другой стороны, я оценил возможность совмещать дистанционные совещания с прогулками на свежем воздухе.

Появились, кстати, и новые вредные привычки. Из-за размывания границ между рабочим и личным временем могу написать в чат и в 7 утра, и в 11 вечера. Впрочем, подавляющее большинство коллег реагируют на это нормально, потому что сами находятся в похожей ситуации.

ЧАСТНЫЕ СТРАТЕГИИ

- Как изменились потребительские привычки частных клиентов? Насколько они распробовали удаленный формат общения с банком?

- Клиентский поток в отделениях просел примерно на 30%. И это при том, что число активных розничных клиентов, наоборот, выросло на 8% и достигло 438 тысяч. Это говорит о том, что многие ушли в цифровые каналы. Количество операций клиентов в мобильном приложении за год выросло на 37%. Наибольший прирост на 40% показали денежные переводы. 75% вкладов и накопительных счетов было открыто онлайн.

Несмотря на просадку клиентопотока, отказ от отделений в наших планах не значится. Сеть отделений - это важная составляющая розничного бизнеса. Она является нашим важным конкурентным преимуществом. Но мы планируем несколько переездов отделений в более привлекательные локации. Не секрет, что на рынке коммерческой недвижимости появилось много свободных мест по привлекательным ценам. И мы этой возможностью воспользовались.

На рынке коммерческой недвижимости появилось много свободных мест по привлекательным ценам. И мы этой возможностью воспользовались.

- Как менялись ваши подходы к оценке риска в потребительском кредитовании в течение года? Как изменился объем кредитного портфеля в этом сегменте?

- Мы свои подходы не меняли, они всегда были довольно консервативными. По итогам года розничный кредитный портфель уменьшился на 1% до 66 млрд рублей. Портфель потребительских кредитов продемонстрировал аналогичную динамику - снижение на 1% до 31 млрд рублей. Это значит, что наши клиенты опасались наращивать кредитную нагрузку в нестабильной экономической ситуации и продемонстрировали ответственное поведение. Банк вообще занимает очень правильную нишу с точки зрения клиентской базы - у нас очень требовательные, но готовые платить за качественный сервис клиенты. Поэтому нам с ними выгодно и интересно работать.

- Что происходило на рынке ипотеки? Насколько существенным будет охлаждение рынка в 2021 году?

- На рынке ипотеки на протяжении всего года наблюдалась благоприятная конъюнктура из-за неоднократного снижения ключевой ставки. За год было выдано ипотечных кредитов на 7,9 млрд рублей. В итоге ипотечный портфель вырос на 2,5% и достиг 31 млрд рублей.

В прошлом году мы интегрировали личный кабинет заемщика на сайте банка с порталом Госуслуг. Теперь 85% информации анкеты заполняется автоматически. Санкт-Петербург и Калининград, где на онлайн-канал приходится 71% заявок, на 3-м месте в стране после Москвы и Московской области.

Хороший толчок рынку дала госпрограмма, однако, она также внесла и негативный вклад в рост цен на жилье. Мне кажется, что рост цен вызван также инвестиционным спросом на фоне падения ставок по ипотеке и депозитам, колебаниями валютного курса, сокращением предложения строящейся недвижимости из-за перехода на эскроу-счета. Свой вклад внесла и пандемия: кто-то понял, что нужна еще одна комната в квартире, кто-то пересмотрел свои требования к комфорту и безопасности жилья. В конечном итоге скачок цен нивелировал выгоду льготной ипотеки. Увы, но это факт. Средний чек кредита вырос до 3,7 млн рублей.

В конечном итоге скачок цен нивелировал выгоду льготной ипотеки. Увы, но это факт. Средний чек кредита вырос до 3,7 млн рублей.

- Как менялось сберегательное поведение частных клиентов? Наблюдаете ли перетекание средств с депозитов на фондовый рынок?

- В прошлом году совокупные пассивы макрорегиона выросли на 27% и превысили 208 млрд рублей. Пассивы физических лиц выросли более динамично - на 32% и достигли 115 млрд рублей. В последние 1-2 года наблюдается переток средств с депозитов на накопительные счета. Они позволяют более гибко управлять своими сбережениями - регулярно пополнять счет и снимать средства, причем без потери процентов. Осенью 2020 года мы провели опрос о критериях выбора депозита среди индивидуальных клиентов. Наши аналитики выяснили, что для 90% опрошенных самый важный параметр при выборе вклада - возможность управлять деньгами онлайн.

Низкие ставки по депозитам и подешевевшие биржевые активы привели на фондовой рынок 5 млн физлиц. Доля частных инвесторов в объеме торгов акциями значительно выросла и превысила 40%. Благодаря этому тренду мы привлекли много новых клиентов на инвестиционные продукты, которые ранее не имели счетов в нашем банке. Что не может не радовать.

Низкие ставки по депозитам и подешевевшие биржевые активы привели на фондовой рынок 5 млн физлиц. Доля частных инвесторов в объеме торгов акциями значительно выросла и превысила 40%.

КОРПОРАТИВНЫЙ СЕГМЕНТ

- Как ведет себя корпоративный кредитный портфель?

- Кредитный портфель крупных корпоративных клиентов вырос на 13% и вплотную приблизился к 66 млрд рублей. Уверенно себя чувствуют фармацевтика, ИТ, онлайн-торговля, транспорт и логистика, а также отрасли, которые связаны с реализацией нацпроектов - строительство, производство машин и оборудования и другие инфраструктурные сегменты. Высокие риски наблюдаются в туризме, гостиничном бизнесе, авиа и ж/д перевозках пассажиров, непродуктовом ретейле, сельском хозяйстве и девелопменте.

Благодаря льготному кредитованию по программам Минсельхоза и Минпродторга инвестиционный климат в сегменте среднего бизнеса улучшился. Мы наблюдали рост спроса в ИТ, фармацевтике, производстве медицинских препаратов и кормов. К счастью, дефолтных историй в корпоративном блоке не случилось.

- Как вы оцениваете риск отложенных дефолтов корпоративных заемщиков, связанных с последствиями пандемии?

- Потенциально на рынке такой риск существует, однако по подавляющему большинству своих клиентов мы такой опасности не видим.

- Появились ли новые цифровые услуги для корпоративных клиентов за последнее время? В том числе в качестве реакции на пандемию?

- Новые сервисы появились, но я бы не связывал их внедрение с пандемией, скорее, - с логикой развития рынка. Среди таких сервисов - дистанционное привлечение клиентов, digital onboarding. Мы запустили совершенно новый интернет-банк Raiffeisen Business Online и собираемся в дальнейшем наращивать его функциональность. Разрабатываем бизнес-коммуникатор - своеобразное окно в финансовый мир, с помощью которого собственники бизнеса смогут не только отслеживать движения по счету, но и получать много дополнительной информации, включая различные индексы и котировки. Также вместе с компанией SAP участвуем в разработке финансового маркетплейса для крупных корпораций, предполагающего интеграцию банковских сервисов в ERP-систему клиента.

- Насколько вообще устойчива ваша база корпоративных клиентов?

- В пандемийный год мы приобрели новых клиентов и практически не потеряли никого из старых. Ушли единицы, но и они уже возвращаются. Мы четко понимаем, что должны предоставлять высококачественный сервис и индивидуальный подход ко всем действующим клиентам, чтобы их не потерять, и обязательно привлекать новых клиентов. Если этого не будет происходить, то из-за снижения маржинальности эффективность бизнеса будет сокращаться. Наша цель - стать самым рекомендуемым банком к 2025 году. Уже сегодня показатели NPS у нас одни из самых высоких на рынке. Это вселяет оптимизм, но не дает повода расслабляться. Правило конкурентного рынка простое: как только расслабишься, тебя тут же обгонят.

Наша цель - стать самым рекомендуемым банком к 2025 году. Уже сегодня показатели NPS у нас одни из самых высоких на рынке. Это вселяет оптимизм, но не дает повода расслабляться. Правило конкурентного рынка простое: как только расслабишься, тебя тут же обгонят.

- Как выражается итог сложного 2020 года в виде финансового результата?

- Выручка макрорегиона выросла в сравнении с предыдущим годом, но чистая прибыль снизилась до 5,1 млрд рублей. Наверное, странно называть 2020 год успешным с точки зрения финансового результата, но он точно не провальный. Столкнуться с беспрецедентными вызовами и получить близкий результат к итогам 2019 года - уже очень хороший результат.

[**http://spb.rbcplus.ru/news/609cdd1e7a8aa90725099c95**](http://spb.rbcplus.ru/news/609cdd1e7a8aa90725099c95)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 13 мая 2021, Андрей Почеснев: "Наша цель - стать самым рекомендуемым банком"**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=5D9CAD81-610E-BC42-95E5-1281CA90FD41)

Os57 (os57.ru), Москва, 13 мая 2021

Банки должны сделать шаг навстречу застройщикам

Автор: Холкин Дмитрий

Дмитрий Тимофеев, вице-президент по работе с органами власти и корпоративным отношениям, ГК "ПИК".

Почти два года назад застройщики начали переходить на проектное финансирование и столкнулись с проблемами во взаимодействии с банками. Справедливости ради надо сказать, что этот банковский продукт, не был придуман в 2018 году. Кроме того, многие застройщики и раньше работали с финансовыми институтами, получая кредиты. Поэтому претензии к банкам по поводу количества документов, оценке рисков и сроков предоставления кредитов нужно делать с оговоркой. Вряд ли для кого-то из бизнеса стало сюрпризом, что у банков есть определенные риск-подходы и собственная регуляторика.

Да, проектное финансирование потребовало от застройщиков перестраивать свой бизнес. Мы вложились в IT-системы, меняли бизнес-процессы, дополнительно нанимали профессионалов, "заточенных" на конвейерное получение проектного финансирования. Вместе с тем было бы неплохо, если бы и банки внимательно следили за тем, что происходит в отрасли, и отвечали своими действиями в поддержку института проектного финансирования.

Например, изменили бы свой подход по сбору документации: не требовали бы от застройщика документы, которые есть в общем доступе, прежде всего в государственных и муниципальных информационных системах. Если верифицировать все доступные сегодня перечни, то окажется, что как минимум треть документов банки могут взять самостоятельно. В этой ситуации финансовые институты должны быть более гибкими и следовать общему тренду цифровизации. Рано или поздно мы придем к тому, что все документы банку можно будет получить самостоятельно, используя общедоступные ресурсы.

Еще одной деталью мог бы стать пересмотр со стороны ЦБ правил расчета и формирования двух ключевых нормативов, по которым оцениваются достаточность капитала банка и максимальный размер риска на заемщика. Учитывая, что деньги на счетах эскроу - это не средства застройщика, ключевые нормативы должны рассчитываться без их учета. Это повысит доступность кредитных денег для девелопера.

Еще один важный момент - доступность кредитного финансирования на строительство социальной инфраструктуры. Кредит на строительство подземного паркинга в жилом доме получить достаточно просто. Но если такой паркинг, даже строящийся в рамках комплексного проекта, возводится под другим разрешением на строительство, сразу возникают сложности. Логика банков понятна - их интересует источник возврата кредита. Паркинги продаются хуже, поэтому банки применяют совершенно другой подход к определению условий финансирования такого строительства. О прочих социальных объектах и говорить не стоит, там все еще сложнее.

Одним из вызовов следующего этапа развития проектного финансирования должно стать решение этой проблемы за счет слаженной работы государства, банков и девелоперов. На наш взгляд, здесь стоит вести речь об отдельных критериях финансирования, специальных условиях для кредитования девелоперов, которые вкладываются в социальную инфраструктуру. Не помешают и дополнительные стимулирующие меры по поддержке таких застройщиков со стороны государства.

По материалам семинара "Проектное финансирование в жилищном строительстве".

[**https://os57.ru/banki-dolzhny-sdelat-shag-navstrechu-zastrojshhikam/**](https://os57.ru/banki-dolzhny-sdelat-shag-navstrechu-zastrojshhikam/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 13 мая 2021, Банки должны сделать шаг навстречу застройщикам**](https://moskva.bezformata.com/listnews/banki-dolzhni-sdelat-shag/93732361/)

[**Строительство.ru (rcmm.ru), Москва, 13 мая 2021, Банки должны сделать шаг навстречу застройщикам**](https://rcmm.ru/ekspertnoe-mnenie/53019-banki-dolzhny-sdelat-shag-navstrechu-zastrojschikam.html)

Известия, Москва, 13 мая 2021

Квадратное равнение

Автор: Колочинский Андрей

Квадратное равнение

Девелопер Андрей Колочинский - о том, можно ли избежать роста стоимости жилья в Подмосковье при реновации

Губернатор Московской области Андрей Воробьев в рамках ежегодного обращения к гражданам анонсировал запуск программы реновации жилья в регионе. Реализовать ее позволит закон о комплексном развитии территорий (КРТ), который дает право субъектам изымать земельные участки у собственников и переселять их в новые дома при условии согласия большинства жильцов.

По предварительным оценкам властей, сейчас в Подмосковье насчитывается 63 млн кв. м жилья с высокой степенью износа и в аварийном состоянии. Учитывая, что совокупный жилой фонд области составляет 257 млн кв. м, реновация затронет четверть фонда. Для сравнения: в Москве программа включает только 16,5 млн кв. м жилья, или 10% от общего количества домов в столице, и касается преимущественно пятиэтажек.

В области же помимо устаревших хрущевок в программу планируется включить послевоенные малоэтажки и деревянные двухэтажные бараки, жить в которых в XXI веке, по словам губернатора, непозволительно.

Тот факт, что Подмосковье действительно нуждается в комплексном обновлении жилого фонда и создании качественно новой среды проживания с полным набором элементов инфраструктуры, не подвергается сомнению. Но вопрос вызывают экономическая составляющая программы реновации и источники ее финансирования.

Очевидно, что реновация в Подмосковье потребует гораздо больше финансовых ресурсов, чем в Москве, из-за бóльших масштабов перестройки. Затраты на новое строительство вряд ли окупятся за счет продажи части построенного жилья. Помимо привлечения инвесторов и застройщиков, скорее всего, правительству области понадобятся дотации федерального центра.

Кроме того, обратной стороной медали реновации станет рост средней стоимости жилья в Московской области: квартиры в новых домах дороже, чем в старом фонде. Это касается первичного жилья, а также частично вторичного, поскольку улучшится городская среда.

Наибольшая динамика ожидается в ближнем поясе Подмосковья (10- 20 км от МКАД). Там спрос на "квадраты" формируется в том числе за счет москвичей и приезжих из регионов, а предложение новостроек заметно сократилось за последний год. За время пандемии средняя стоимость квадратного метра на рынке первичного жилья в ближнем поясе Подмосковья уже выросла на 20% и составила 143 тыс. рублей. По мере реализации программы реновации рост цен продолжится - насколько и в какие сроки, будет зависеть от темпов программы и от общей экономической ситуации. К примеру, при быстром темпе реализации будет динамично сокращаться дефицит предложения, поэтому цены вырастут в меньшей степени.

В городах дальнего Подмосковья, где доходы жителей существенно ниже и есть отток населения в столицу, рост цен будет заметно менее существенным.

Чтобы его сдержать, правительству стоит заранее предусмотреть инструменты, позволяющие снизить себестоимость строительства. Например, субсидировать ставки по проектному финансированию, облегчить налоговое бремя для девелоперов, уменьшить стоимость подключения к инженерным сетям и так далее. В конечном итоге именно от эффективности по привлечению застройщиков и мер их поддержки будет зависеть, насколько успешной окажется реновация в Подмосковье. А желание застройщиков участвовать в реализации проектов будет зависеть от степени их удаленности от центра.

В целом Подмосковье является перспективным регионом. Кроме того, на фоне рекордных цен на новостройки в Москве часть платежеспособного спроса сместилась из столицы в область. Поэтому интерес к новостройкам и экономика проектов в ближнем радиусе Подмосковья, в пределах 10-20 км от МКАД (Мытищи, Королев, Люберцы, Одинцово, Химки, Красногорск, Реутов, Дзержинский), не вызывают вопросов.

Но чем дальше от столицы, тем ниже маржинальность проектов и более узкий спрос, который формируется преимущественно за счет местного населения. Целесообразность продолжать строить многоэтажное жилье в таких городах, как, например, Звенигород, Щелково, с учетом того, что большое количество земли в Подмосковье находится в неразвитом состоянии, вызывает сомнения.

Исключение - экономически развитые города-спутники, такие как Дмитров, Клин, Сергиев Посад, Серпухов. Повысить интерес застройщиков к программе в спорных с точки зрения экономики локациях может лишь предоставление субсидий и различных преференций. Причем масштабы этой помощи стоит оценивать в ручном режиме.

Но в любом случае реновация означает комплексную модернизацию городов и улучшение качества жизни. Комплексный подход позволит избежать необдуманной точечной застройки в будущем, построить не только современный жилой фонд, но и новые дороги, общественные пространства, объекты инфраструктуры, рабочие места и, наконец, создать условия для лиц с ограниченными возможностями. Реновация подмосковных городов может повысить их привлекательность в сравнении с Новой Москвой и перетянуть часть потенциальных клиентов, изначально планирующих покупку недвижимости на этих территориях.

СТОИТ ЗАРАНЕЕ ПРЕДУСМОТРЕТЬ ИНСТРУМЕНТЫ, СНИЖАЮЩИЕ СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА: СУБСИДИРОВАТЬ СТАВКИ ПО ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ, ОБЛЕГЧИТЬ НАЛОГОВОЕ БРЕМЯ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ

**Похожие сообщения:**

[**Агентство Бизнес Информации (abireg.ru), Воронеж, 13 мая 2021, Газета "Известия" // Квадратное равнение**](https://www.abireg.ru/newsitem/87649/)

[**Известия (iz.ru), Москва, 13 мая 2021, Квадратное равнение**](https://iz.ru/1162592/andrei-kolochinskii/kvadratnoe-ravnenie)

Независимая газета, Москва, 13 мая 2021

К борьбе с инфляцией могут подключить строительные сберкассы

Автор: Башкатова Анастасия

Новым банкам понадобятся новый фонд страхования и десятки миллионов рублей

На май в Госдуме запланировано рассмотрение в первом чтении законопроекта, предлагающего внедрить в РФ строительные сберкассы. Судя по пояснительной записке, это будут узкоспециализированные банки, для их поддержки понадобятся новый фонд страхования и госсубсидии. Люди будут копить в кассах деньги на первый взнос, а затем смогут получить кредит на жилье, если там хватит средств. Проект получил порцию критики в Общественной палате (ОП). Зато, как считают его авторы, он не только сделает жилье доступнее, но и поможет в борьбе с инфляцией.

Законопроект "О строительных сберегательных кассах" подвергнут "справедливой критике" со стороны экспертов, среди которых члены общественных советов и при Минфине, и при Минстрое.

Об этом сообщил в среду зампред Комиссии ОП по территориальному развитию и местному самоуправлению Леонид Шафиров.

Как он пояснил, у экспертного сообщества возникло множество опасений по поводу тех рисков, которые несет в себе деятельность строительных сберегательных касс: "Это риск ликвидности, процентные риски, кредитные". Причем самый главный из них, как уточнил Шафиров, - это именно риск ликвидности: где строительная сберкасса возьмет средства в случае, если в течение короткого периода времени в нее обратится за выкупными суммами сразу большинство клиентов? Ведь тогда к выплате могут потребоваться десятки миллионов рублей.

Напомним, речь идет о законопроекте, внесенном в Госдуму группой депутатов в апреле. До 19 мая принимаются замечания, и, судя по предварительному плану, в мае Госдума может рассмотреть его в первом чтении.

Как сообщают авторы законопроекта в пояснительной записке, "доступность жилья в РФ остается крайне низкой": "Доходы населения в сочетании со стоимостью жилья позволяют накопить на среднюю квартиру семье со средними доходами в течение 12 лет, для сравнения: в США - 3 года, в Германии - 8 лет".

"Основа любой системы жилищного кредитования - это денежные средства, привлекаемые на финансовом рынке. Источников так называемых длинных пассивов фактически два: это рынок ценных бумаг, то есть ипотечные ценные бумаги и их модификации, и рынок ссудного капитала, то есть вклады различной срочности, преимущественно целевые жилищные сбережения населения", - отметили авторы. Как уточняется в пояснительной записке, в России должного развития не получила ни одна из систем привлечения средств для жилищного строительства.

Депутаты приводят пример из международной практики: "В Германии за время существования системы стройсбережений были мобилизованы и предоставлены в форме кредитов около 800 млрд евро. Каждый третий житель Германии и 45% всех семей имеют договор строительного вклада. Через систему стройсбережений было профинансировано 45% приобретаемого жилья, или 13 млн квартир".

Рассматриваемый законопроект предполагает создание в России "специализированных банков с ограниченным объемом банковских операций". Вкладчик строительной сберегательной кассы после заключения договора будет отчислять в течение определенного срока фиксированные взносы, и, когда накопленная сумма составит 30-50% от стоимости квартиры, вкладчик приобретает право на получение кредита, необходимого для покупки квартиры.

Правда, сроки оформления такого кредита будут зависеть от того, есть ли в стройсберкассе необходимые деньги: период ожидания может составить от 2 до 6 месяцев. Сами кредиты планируется предоставлять на срок от 7 до 15 лет. Проект закона предусматривает случаи отказа строительной сберегательной кассы в предоставлении кредита.

Замкнутость финансовых потоков позволит устанавливать в таких сберкассах относительно низкие процентные ставки как по вкладам, так и по кредитам: "Процентные ставки по кредитам не могут превышать процентные ставки по вкладам более, чем на 3 процента годовых". Судя по пояснительной записке, появление новых узкоспециализированных банков потребует и создание нового страхового фонда для обеспечения устойчивости.

В дополнение к этому государство, как считают авторы, должно будет финансово помогать строительным сберегательным кассам: "Государственная поддержка из федерального бюджета заключается в начислении премии на вклад в размере 20% от ежегодного прироста вклада".

Наконец, есть в проекте и очень злободневная деталь: по мнению его авторов, "система стройсбережений способствует снижению инфляции, связывая свободные средства и направляя их на инвестиции в реальный сектор экономики".

Как пояснил Шафиров, с одной стороны, такой законопроект заставляет обратить внимание на проблему доступности ипотеки. "Полагаясь только на ипотечные кредиты, невозможно решить жилищные проблемы большинства граждан, прежде всего в малых населенных пунктах, на селе", - считает Шафиров. Пока мы получаем ситуацию, когда жилье приобретается в первую очередь в крупных городах, что "приводит к излишней урбанизации".

С другой стороны, пока до конца не ясно, чем же будут отличаться строительные вклады в таких сберкассах, открываемые под низкие проценты, от простого накопления средств под матрасом в условиях растущих цен?

Ведь важно не просто накопить средства на первый взнос, а эффективно их накопить, не потеряв в пожаре инфляции, отметили участники общественной экспертизы. И даже если накопить получится, то возникает риск, что кредит на приобретение квартиры клиент может и не получить - по крайней мере оперативно.

По словам Шафирова, в резолюции ОП по итогам нулевого чтения предполагается указать, что доступность жилья и кредитования - это актуальная проблема, которая действительно требует решения, но пока что ее можно решать в рамках тех институтов, которые уже функционируют в стране.

Некоторые опрошенные "НГ" эксперты указали на плюсы подобной инициативы. "Такая система в меньшей степени зависит от общего состояния финансового рынка. Она получила значительное распространение в Германии, где у строительных сберегательных касс есть две формы собственности: одни, акционерные общества, принадлежат банкам и страховым компаниям, другие - федеральным землям Германии", - пояснила гендиректор компании VSN Realty Яна Глазунова. По ее словам, предлагаемая модель хороша тем, что сочетает механизмы господдержки, накопления и кредитования. "Плюс и в том, что кассы предлагают ограниченный объем операций и смогут обеспечить низкие ставки по кредитам, порядка 3%, в силу замкнутости финансовых потоков и автономности от колебаний рынка", - говорит Глазунова.

Но часть экспертов сомневаются в перспективности такой системы для России. "Де-факто похожие на предлагаемые в проекте механизмы работают в некоторых регионах (например, в Башкирии), - обратил внимание руководитель Аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. - Вряд ли эта инициатива приведет к кардинальному изменению рынка жилья в РФ. Действующая схема продаж через эскроу-счета пока не дает сбоев. Выстраивать новую систему, которая предусматривает появление новых банков, в текущих условиях будет крайне непросто".

Эксперт указал и на то, что за последние несколько лет Центробанк выдал банковские лицензии мизерному числу кредитных организаций.

"Такая форма накопления на жилье в России скорее всего не будет пользоваться популярностью. Уже сегодня существуют вклады и накопительные счета, да и ипотеку, совмещенную с депозитом на первый взнос, можно оформить во многих банках, - добавил коммерческий директор компании "Страна Девелопмент" Александр Гуторов. - Субсидии от государства в виде софинансирования этих взносов тоже существуют в отдельных регионах. Также есть инструмент облигаций, доходность от которых в два раза выше, чем по вкладам".

"В целом направление деятельности законодателей верное - необходимо расширять число и формат источников финансирования жилищного рынка. В России сейчас потенциальный покупатель квартиры может фактически рассчитывать либо на личные сбережения, либо на ипотечный кредит, - пояснила управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая. - К примеру, механизм жилищно-строительных и накопительных кооперативов на практике не работает, точнее говоря, работает не так, как задумано. Нет крупных институциональных инвесторов - пенсионных или страховых фондов. Рынок ипотечных облигаций также развит слабо".

Строительные сберегательные кассы и подобные механизмы используются в некоторых развитых странах, "но они появились в основном на волне быстрого роста экономики и доходов населения". В России сейчас с этим проблемы.

"Вторая проблема - отсутствие цивилизованного рынка жилищной аренды, потому что участники накопительных систем обычно рассчитывают на устойчивые и продолжительные арендные отношения, пока не накопится достаточная сумма для покупки жилья, - добавила Литинецкая. - Долгосрочное планирование решения жилищной проблемы затрудняется в условиях, когда в течение года стоимость жилья или арендные ставки могут взлететь на 20-30%".

Планам по жилищному строительству может помешать нехватка платежеспособных покупателей.

**Похожие сообщения:**

[**Umka news (umka-tv.ru), Москва, 13 мая 2021, К борьбе с инфляцией могут подключить строительные сберкассы**](https://umka-tv.ru/novosti/k-borbe-s-infliaciei-mogyt-podkluchit-stroitelnye-sberkassy/)

[**Независимая газета (ng.ru), Москва, 12 мая 2021, К борьбе с инфляцией могут подключить строительные сберкассы**](https://www.ng.ru/economics/2021-05-12/1_8145_inflation.html)

Краснодарские известия, Краснодар, 13 мая 2021

Число безработных ниже, уровень жизни выше

Автор: Лисова Анастасия

Экономика Краснодара стабилизируется после жестких ограничений пандемии

Предприятия возвращаются к доковидным объемам производства, снижается уровень безработицы. Процесс восстановления непростой, ведь пострадали многие отрасли. О показателях социально-экономического развития города и прогнозах на будущее "КИ" узнали у Василия Литвинова, заместителя начальника отдела комплексного анализа, муниципальных программ управления экономики администрации Краснодара.

Строительство в хвосте - Начнем с общих показателей. Как сегодня развивается городская экономика?

- Краснодар по-прежнему занимает ключевую позицию на Кубани по основным социальноэкономическим показателям: в большинстве отраслей экономики это треть и более от общих краевых объемов. В розничной торговле это 39%, в строительстве - 35%, в промышленности 18%, в транспортной сфере - 8%, на предприятиях сельского хозяйства - 4%. Это данные за 1-й квартал текущего года. Что касается крупных и средних предприятий, на протяжении нескольких лет на подъеме экономического развития розничная торговля и промышленность. Тем не менее распространение коронавирусной инфекции отразилось на экономическом и социальном развитии города. В большей степени это коснулось предприятий общественного питания, транспорта, розничной торговли, строительства. Но уже по итогам трех месяцев этого года видно, что ситуация в экономике стабилизируется. - Что указывает на это?

- Прежде чем сделать какие-либо выводы, учитываются многие показатели. К примеру, за 1-й квартал текущего года в промышленности отгружено продукции на сумму 46,2 миллиарда рублей, темп роста составил 102%. В основном этот показатель выше на предприятиях обрабатывающих производств. Хороший рост отмечается по предприятиям, занятым в производстве табачных изделий, машин и оборудования, в металлургии, производстве химических веществ, а также в производстве кожи и изделий из этого материала. Как всегда, высокие показатели у крупных и средних сельхозпредприятий: произведено и отгружено продукции на сумму свыше 1,5 миллиарда рублей, что на 36,1% выше уровня января - марта 2020 года.

- В каких сферах показатели очевидно отстают?

- Ниже уровня прошлого года сложились показатели в строительной отрасли. Так, к 1 апреля введено в эксплуатацию 327,9 тыс. кв. м жилья, темп роста к уровню 2020 года - 89,1%. Но по объемам вводимого жилья город по-прежнему удерживает лидирующие позиции в крае и занимает порядка 38%.

- И каковы причины снижения? - Приведение в порядок градостроительной политики, а это ведет за собой сокращение выдачи разрешений на строительство. Переход на эскроу-счета, на проектное финансирование застройщиков. Эти факторы в целом оказали влияние на объемы жилищного строительства в городе. Но в будущем снижения темпов строительства мы не прогнозируем.

Фуд-корты в ожидании - Из-за пандемии пострадала экономика транспортной сферы...

- Она постепенно выходит на прежние показатели. В 1-м квартале 2021 года предприятия смогли заработать 11,4 миллиарда рублей, темп роста к уровню аналогичного периода прошлого года составил 97,2%. На отрицательную динамику оказало влияние снижение объемов перевозки пассажиров автомобильным транспортом.

Причина понятна: во время пандемии транспортные предприятия были вынуждены сокращать количество автобусов на маршрутах естественно, снизился пассажирооборот.

- Также значительно пострадала отрасль общественного питания, фуд-корты до сих пор не работают в полную силу.

- Да, действительно, несмотря на частичное снятие ограничительных мер, оборот в сфере общественного питания еще не вышел на допандемийный уровень прошлого года. На сегодня темп роста 97,5%, с оборотом 2 млрд руб. Но в скором времени мы ожидаем снижения всех ограничительных мер, открытие фуд-кортов и, соответственно, возвращения к прежним показателям в сфере общественного питания.

- А в целом жизнь населения на каком уровне?

- Уровень жизни населения характеризуется ростом номинальной среднемесячной заработной платы. Сегодня на крупных и средних предприятиях города она составляет 50 460 руб. при среднекраевом значении 41 715 руб. По уровню оплаты труда на крупных и средних предприятиях город занимает второе место в Краснодарском крае после Новороссийска.

Есть работа - Во время пандемии количество безработных увеличилось. Сегодня ситуация стала хуже или лучше?

- Среди положительных моментов в социально-экономическом развитии города как раз можно отметить стабилизацию ситуации на рынке труда. Несмотря на то, что уровень безработицы выше аналогичного показателя прошлого года: 2,8% против 0,4% по состоянию на 2020 год. Однако это почти в 2,5 раза ниже показателя конца прошлого года, так как уровень безработицы тогда составлял 6,6%. То есть численность официально зарегистрированных безработных граждан сократилась с 38 тыс. человек до 16,5 тысяч.

- А с чем это связано? Стало больше вакансий?

- Да, и с этим тоже. Мы проводили анализ безработицы. За прошлый год безработными были признаны 51 тыс. человек, из них только 14 тыс. были уволены с марта прошлого года, во время пандемии. Кроме этого, упростился порядок приема заявок на биржу труда, сейчас все документы можно подать онлайн - через сайт Госуслуги (www.gosuslugi.ru. - Прим. ред.). Люди воспользовались этим правом, поэтому произошел резкий скачок числа желающих. Сегодня, когда экономика выходит на прежний уровень развития, люди снимаются с биржи труда, находят работу. Тем более что во всех сферах экономики есть вакансии. - Прогнозы на дальнейшее экономическое развитие Краснодара.

- К концу 2021 года планируется выйти на положительную динамику развития всех основных отраслей экономики города. Рост по общепиту примерно на 4% мы связываем также с ожиданиями по открытию фуд-кортов в торговых центрах. Вырастут объемы в промышленности, сельском хозяйстве, транспорте, строительстве. Оборот розничной торговли и общественного питания возрастет. Номинальная заработная плата увеличится на 4,7%.

Газета DAILY (gazetadaily.ru), Казань, 12 мая 2021

Первичный рынок жилья в Ростове-на-Дону. Что изменится в 2021 году?

Автор Роман Фандорин На чтение 9 мин. Опубликовано 12.05.2021

Содержание

Что будет с рынком жилья в 2021 году. Мнения экспертов

Жилье в южной столице, куда вложить деньги?

На какие жилые комплексы обратить внимание?

Есть ли смысл инвестировать в первичную недвижимость в 2021 году?

Квартирный вопрос не потерял своей остроты даже в печально известном 2020 году. В начале локдауна интерес к инвестициям в недвижимость упал, но это было лишь кратковременным явлением. В дальнейшем на протяжении всего года наблюдался высокий спрос на квартиры в новостройках. Ситуация в Ростове-на-Дону - не исключение. В городе были реализованы многие квартиры, которые не продавались с 2017 года. Также покупатели проявили небывалый интерес к строящимся объектам.

Одна из основных причин повышенного внимания к новостройкам - программа льготной ипотеки. Те, кто раньше не мог позволить себе покупку жилья, воплотили мечту о собственной квартире с помощью этого инструмента. Вторая причина высокого спроса - в период экономической нестабильности на рынке многие решили инвестировать сбережения в понятный и устойчивый актив - недвижимость.

Вид на ЖК "Первый". Застройщик Неометрия

"Во время экономической нестабильности многие люди предпочитают вкладывать сбережения в стабильные и устойчивые активы, такие как недвижимость".

Что будет с рынком жилья в 2021 году. Мнения экспертов

На фоне краткосрочного падения рынка в 2020 году строительный бизнес был вынужден подстраиваться под новые условия работы. Переход на проектное финансирование, с одной стороны, обезопасил для покупателя сделки с недвижимостью, а с другой - вынудил часть застройщиков покинуть рынок.

Напомним, проектное финансирование подразумевает, что девелопер получает доступ к средствам дольщиков только после того, как исполнит свою часть договора - то есть, сдаст готовое жилье в эксплуатацию. Закон об этом вступил в силу 1 июля 2019 года. При этом, привлекать средства дольщиков могут только строительные компании, которые соответствуют требованиям 214-ФЗ: имеют устойчивое финансовое положение, земельный участок под строительство, проектную документацию и др. Все операции при использовании средств дольщиков контролирует банк, в котором открыт эскроу-счет.

По мнению экспертов, перевод объектов на проектное финансирование ведет к увеличению себестоимости. Кроме того, в конце 2020 года существенно выросли цены на стройматериалы, что также отразилось на стоимости жилья. Алексей Олейников, директор агентства недвижимости "Иммобили", серьезно обеспокоен сложившейся ситуацией: "В конце года застройщики столкнулись с тем, что стоимость строительных материалов стремительно взлетела по разным показателям на 50-150%. Арматура выросла более чем в два раза. Это тоже серьезно увеличивает себестоимость строительства". В любом случае, даже при определенных скидках, которые может объявить застройщик, квартиры в новостройках меньше стоить не будут.

В Ростове-на-Дону средневзвешенная цена за квадратный метр в феврале составила 66 430 руб., что на 2 337 руб. больше, чем в январе. Прирост - 3,65%. По словам Ильи Володько, генерального директора консалтинговой компании Macon, "возросшая цена на жилье приближает Ростов к пределу потребительских возможностей, и в итоге число сделок может сильно упасть".

По данным Domostroyrf.ru, в 2021 году в Ростове-на-Дону рынок недвижимости может сдвинуться в сторону "свежего" вторичного жилья. По факту это те же самые квартиры в новостройках, но уже оформленные в собственность и выставленные на продажу. В большинстве случаев такое жилье продают с готовым ремонтом. Покупателям этот вариант интересен, так как они приобретают квартиру, готовую для проживания. Несмотря на разницу в цене с новостройками, такое предложение пользуется спросом.

Жилье в южной столице, куда вложить деньги?

В последнее время критерии выбора первичного жилья кардинально поменялись. Если раньше покупателей интересовали, в основном, 3 фактора: репутация застройщика, цена и расположение объекта, то сегодня перечень требований увеличился. Обязательное условие - развитый и перспективный район с социальной и коммерческой инфраструктурой, транспортная доступность, комфортный паркинг. Особое внимание уделяется и зонам отдыха: насколько качественно благоустроена придомовая территория, есть ли поблизости парки, прогулочные аллеи. Не менее высокие требования потенциальные покупатели предъявляют к планировочным решениям: плохо спроектированные квартиры с тесными кухнями, проходными комнатами и многочисленными коридорами ушли в прошлое. Сейчас актуально жилье с вместительной прихожей, просторной кухней и компактными спальнями, где у каждого члена семьи есть свое личное пространство.

Всем этим требованиям удовлетворяют жилые комплексы, спроектированные и построенные СК Неометрия. Компания уделяет огромное внимание изучению потребностей покупателей. Неометрия предлагает квартиры евро-формата с вместительной кухней-гостиной и уютными спальнями. Основная особенность такого жилья - функциональность. Наличие гардеробных, двух и более санузлов, встроенных ниш для хранения увеличивают шанс квартиры быстро обрести хозяев.

Вид на ЖК "Сказка" (застройщик - строительная компания Неометрия)

"Сегодня покупатели отдают предпочтение тем объектам, которые имеют развитую инфраструктуру".

Неометрия предлагает покупателям не просто квартиры с "умной планировкой", но и создает в каждом дворе развитую и подходящую всем категориям жильцов придомовую территорию. Один из основных принципов грамотного проектирования - безопасность, в частности, закрытые дворы с видеонаблюдением, куда родители могут спокойно отпускать гулять своих детей.

В таких дворах девелопер предусмотрел детские площадки для разных возрастов, прогулочные зоны с красивым освещением, спортивные площадки с безопасным покрытием и декоративные растения. На территории выделены зоны для активного отдыха детей и взрослых, а также оборудованы места для тех, кому хочется поиграть в шахматы или просто посидеть с книгой на свежем воздухе. А беседка с розетками в каждом ЖК дает возможность поработать за ноутбуком или посмотреть фильм на улице, не переживая, что батарея сядет в самый неподходящий момент. Еще одно преимущество жилых комплексов от застройщика - безопасные подземные и наземные паркинги.

Не меньшее внимание СК Неометрия уделяет обустройству мест общего пользования. Входные зоны расположены на одном уровне с землей - отсутствие ступенек у подъездов создает безбарьерную среду, что особенно оценят пожилые люди и мамы с маленькими детьми. Приятным сюрпризом для любителей собак станут лапомойки. Даже в самое безнадежное ненастье питомец придет домой с прогулки чистым. Из таких мелочей и создается комфорт.

На какие жилые комплексы обратить внимание?

На строительном рынке ЮФО Неометрия известна уже более 10 лет и имеет устойчивую репутацию надежного застройщика. За это время было построено 470 000 м 2 жилья, сдано в эксплуатацию 16 объектов. Девелопер имеет прочное финансовое положение и ведет застройку в Краснодаре, Сочи, Ростове-на-Дону, Новороссийске. Среди главных преимуществ СК - высокое качество строительства, удачное расположение комплексов и продуманные планировки. Компания строит объекты в соответствии с 214-ФЗ, который максимально защищает интересы покупателей.

В Ростове-на-Дону компания предлагает квартиры в двух объектах - в уже сданном ЖК "Первый" и в строящемся ЖК "Сказка". Обе новостройки расположены в развитых районах города с отличной инфраструктурой.

ЖК "Первый". Этот комплекс бизнес-класса состоит из двух 24-этажных домов с панорамным остеклением и вентилируемыми фасадами. В квартирах выполнены стяжка с дополнительной звукоизоляцией, двухконтурная подводка воды, в том числе питьевой, проведен интернет, предусмотрено автономное отопление. Также здесь установлены энергосберегающие окна с высотой подоконника 60 см, качественные входные двери с хорошей звукоизоляцией и двумя замками, один из которых имеет опцию "ночной сторож". В каждом подъезде функционируют три лифта с повышенным уровнем безопасности - двери закрываются только после полного освобождения проема, а при отключении электроэнергии лифт довезет пассажиров до ближайшего этажа. Комплекс уже сдан в эксплуатацию. Сейчас в продаже представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 40 до 105 квадратных метров, часть из них уже с ремонтом.

Игровая площадка у ЖК "Первый" от компании Неометрия

Жилой комплекс расположен на пл. 2-ой Пятилетки, практически в центре города, на равном расстоянии от Ворошиловского, Первомайского и Пролетарского районов. Дорога до Большой Садовой на общественном транспорте займет не более 15 минут.

Вариант планировки трехкомнатной квартиры в ЖК "Первый" от Неометрии

Из особенностей ЖК "Первый" - просторные и продуманные планировки, подземный паркинг, закрытая обустроенная территория, удобный подъезд. Рядом расположены 6 детских садов, 4 школы, 2 поликлиники, торговые центры, магазины в шаговой доступности, остановка общественного транспорта. К лету рядом с комплексом планируют открыть "Первую милю" - самый протяженный в Европе линейный экопарк. Благоустроенное зеленое пространство, расположенное вдоль реки Темерник, соединит Парк им. Октября и ростовский зоопарк. Территория обещает стать одним из самых любимых мест отдыха ростовчан, привести в район новых жителей и инвестиции.

Компания предлагает комфортные условия приобретения - в ипотеку, в рассрочку, 100 % оплата, по военной программе и с использованием материнского капитала.

Видеообзор ЖК "Первый". Застройщик Неометрия (курсивом).

ЖК "Сказка" - жилой комплекс family-класса. Он спроектирован для комфортного проживания людей разного возраста: молодых семей, мам с детьми, людей старшего возраста и др. Во дворе оборудованы отдельные зоны для отдыха, игр и прогулок - здесь появится большая парковка на 395 машиномест, велосипедные и колясочные помещения, три скоростных лифта, кладовки на цокольном этаже. Важно, что в этом районе всегда чистый воздух - нет заводов и промышленных предприятий.

Общий вид на ЖК "Сказка". Застройщик Неометрия

Комплекс расположен на ул. Жмайлова, в районе Западного жилого массива. Рядом находятся 2 школы, 7 детских садиков, 3 поликлиники, торговые центры, фитнес-залы, парки. В шаговой доступности открыты супермаркеты "Окей", "Метро", "Лента", работают "Пятерочка" и "Магнит". Любителей круассанов, десертов и ароматного кофе ждут в многочисленных булочных и кофейнях, расположенных поблизости.

Недалеко находятся самый большой бассейн спортивного комплекса "Южный Меридиан" и крытый ледовый каток Ice Arena, работающий круглый год. Если проехать 10 минут на автомобиле в сторону Дона, то попадаешь в одно из самых красивых мест для отдыха - в Кумженскую рощу.

Сдача ЖК запланирована на 3 квартал 2021 года, о ходе строительства можно узнать, посетив сайт компании. СК Неометрия регулярно публикует там фотоотчеты и видеообзоры. Также любой желающий может получить онлайн-консультацию удаленно, достаточно позвонить в отдел продаж.

В ЖК "Сказка" представлены к продаже квартиры-студии, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, площадью от 22 до 81 квадратных метров.

Покупатели могут заказать ремонт от застройщика, а также приобрести место в подземном паркинге и кладовую в цокольном этаже.

Есть ли смысл инвестировать в первичную недвижимость в 2021 году?

В сравнении с концом 2020 года, спрос на квартиры в новостройках в 2021 немного уменьшился, но остается стабильным. Уже сейчас ростовчане активно приобретают недвижимость, несмотря на то, что стоимость квадратного метра жилья растет от месяца к месяцу. По прогнозам экспертов цены на квартиры в новостройках к концу года могут увеличиться на 20%.

С учетом сложившейся ситуации на строительном рынке, когда первичное жилье стабильно дорожает каждый месяц примерно на 1,8-2 %, сейчас самое время инвестировать в новостройки - это прекрасная возможность стать обладателем комфортного жилья для себя и своей семьи или неплохо заработать.

[**https://gazetadaily.ru/05/12/pervichnyj-rynok-zhilya-v-rostove-na-donu-chto-izmenitsya-v-2021-godu/**](https://gazetadaily.ru/05/12/pervichnyj-rynok-zhilya-v-rostove-na-donu-chto-izmenitsya-v-2021-godu/)

Российская газета (rg.ru), Москва, 12 мая 2021

Госдума может разрешить регистрацию жилья на арестованной земле

Госдума может разрешить регистрацию жилья на арестованной земле

Законопроект, который должен ускорить решение проблем обманутых дольщиков, принят Госдумой в первом чтении. Предлагается, в частности, дать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства право достраивать проблемные дома без размещения средств дольщиков на счетах эскроу.

"Основной целью введения счетов-эскроу является снижение рисков граждан при банкротстве застройщика. Средства, полученные Фондом от продажи свободных от требований граждан помещений, могут быть сразу направлены на восстановление прав граждан", - говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Фонд или специально созданное им юрлицо будет наделено функциями технического заказчика - это даст возможность контролировать сроки и качество завершения строительства проблемных домов, которое ведется регионами.

Уточняются основания исключения зданий из единого реестра проблемных объектов.

Совершенствуется взаимодействие фонда с арбитражным управляющим. Изменения сократят в ряде случаев сроки рассмотрения дел в судах - в частности, из-за отсутствия необходимости оспаривания Фондом результатов оценки, проведенной по поручению конкурсного управляющего. Также Фонд получит право на ознакомление с реестром требований участников строительства, основаниями для их включения в реестр. У него появятся полномочия по обращению в арбитражный суд с заявлением об исключении из реестра необоснованных требований.

Если есть законодательные ограничения для строительства на участках, перешедших Фонду взамен выплаты гражданам возмещения, регионы смогут передавать Фонду компенсационные участки в аренду или безвозмездное пользование без проведения конкурентных процедур.

Сейчас покупатели квартир иногда не могут зарегистрировать право собственности на них из-за того, что на землю, на которой расположен многоквартирный дом, наложен арест. Законопроектом предлагается решение этой проблемы. В соответствии со статьей 37 Жилищного кодекса доля в праве на земельный участок, относящийся к имуществу многоквартирного дома, следует судьбе квартиры в этом доме. В связи с этим при совершении регистрационных действий с квартирой госрегистратор обязан будет совершить сопутствующие регистрационные действия и в отношении доли в праве на земельный участок, относящийся к общему имуществу многоквартирного дома. Такие нововведения позволят дольщикам зарегистрировать свои права на недвижимость.

[**https://rg.ru/2021/05/12/gosduma-mozhet-razreshit-registraciiu-zhilia-na-arestovannoj-zemle.html**](https://rg.ru/2021/05/12/gosduma-mozhet-razreshit-registraciiu-zhilia-na-arestovannoj-zemle.html)

**Похожие сообщения:**

[**Realty.irk.ru, Иркутск, 13 мая 2021, Госдума может разрешить регистрацию жилья на арестованной земле**](https://realty.irk.ru/news.php?id=29189&action=show)

[**Newszilla.ru, Москва, 12 мая 2021, Госдума может разрешить регистрацию жилья на арестованной земле**](https://newszilla.ru/gosdyma-mojet-razreshit-registraciu-jilia-na-arestovannoi-zemle/)

[**Vdommebel.ru, Москва, 12 мая 2021, Госдума может разрешить регистрацию жилья на арестованной земле**](http://vdommebel.ru/gosdyma-mojet-razreshit-registraciu-jilia-na-arestovannoi-zemle.html)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 12 мая 2021, Госдума может разрешить регистрацию жилья на арестованной земле**](https://theworldnews.net/ru-news/gosduma-mozhet-razreshit-registratsiiu-zhil-ia-na-arestovannoi-zemle)

Петербургский дневник (spbdnevnik.ru), Санкт-Петербург, 12 мая 2021

Ипотека может подорожать этим летом

Рынок недвижимости готовится погрузиться в ценовую неопределенность. С начала июля прекращает действие программа по государственному субсидированию ипотечных ставок

Значимость госпрограммы для застройщиков хорошо видна из статистики Центрального банка России: в Петербурге количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физлицам по договорам долевого участия в прошлом году, в денежном выражении увеличилось на 16 процентов по сравнению с 2019-м.

Председатель Комитета ипотечного кредитования Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Максим Ельцов говорит, что "пандемийный год" побил рекорды как по числу выданных банками ипотечных кредитов, так и по денежным объемам. В прошлом году в стране было выдано 1,7 миллиона кредитов на 4,3 триллиона рублей. Это больше показателей 2019 года на 35 и 50 процентов соответственно.

"Таких впечатляющих показателей удалось добиться исключительно за счет смягчения денежно-кредитной политики Банка России и запуска государственной льготной ипотечной программы по стимулированию спроса на жилье и доступности ипотеки для людей", - продолжает эксперт.

Завершение госпрограммы может означать одно - резкое снижение спроса.

"В Петербурге по объемам сделок уже сейчас видно - все, кто хотел или колебался, уже приобрели недвижимость", - добавляет Максим Ельцов.

Кроме того, эксперт считает, что городские застройщики израсходовали практически весь ресурс отложенного спроса и теперь непонятно, что еще можно придумать для поддержания спроса.

На этом фоне застройщики пока не собираются снижать обороты. Как следует из данных Комитета по строительству Санкт-Петербурга, город исполняет плановые нормативные показатели по вводу жилья, утвержденные для региона Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в рамках национального проекта "Жилье и городская среда" и федерального проекта "Жилье". На текущий год был установлен показатель на уровне 3,191 миллиона квадратных метров. За первый квартал было введено 0,84 миллиона квадратных метров жилья. Это чуть больше 26 процентов от плана.

Таким образом, ситуация, при которой предложение квартир будет превышать платежеспособный спрос населения, становится явью.

Впрочем, ожидать моментального снижения стоимости квадратного метра не стоит.

"Переход на эскроу-счета позволил строителям получить стабильное финансирование от банков. Теперь застройщикам не надо особо гнаться за продажами, чтобы финансировать стройку", - добавляет Максим Ельцов. В такой ситуации рынок может просуществовать некоторое время. "Я не думаю, что строители решатся на открытое снижение цены. Скорее всего, стоимость квартир будет снижаться под видом всевозможных акций - различных персональных скидок", - говорит он.

Нельзя исключать, что строители задействуют и другие маркетинговые инструменты. Эксперт не исключил, что снижение стоимости может достигать и 20 процентов, но только на определенные виды квартир.

Сами девелоперы соглашаются с доводами эксперта.

"Падение стоимости недвижимости, безусловно, будет, но определенный запас прочности застройщики за последний год получили, поэтому больших потрясений не будет", - говорит коммерческий директор одной из строительных компаний города Екатерина Запорожченко.

Со своей стороны, руководитель другой строительной группы Виталий Коробов надеется, что в последний месяц перед завершением льготной ипотеки будет зафиксирован рост обращений покупателей. Речь идет о тех, кто пока не решался приобрести квартиры по старым ипотечным ставкам.

"В дальнейшем рынок постепенно найдет новый баланс между ценой и спросом. Впрочем, особых потрясений не будет - большинство проектов строятся с привлечением банковских средств, поэтому будут завершены в срок", - резюмировал Виталий Коробов.

[**https://spbdnevnik.ru/news/2021-05-12/ipoteka-mozhet-podorozhat-etim-letom**](https://spbdnevnik.ru/news/2021-05-12/ipoteka-mozhet-podorozhat-etim-letom)

**Похожие сообщения:**

[**Urbanpanda.ru, Москва, 12 мая 2021, Ипотека может подорожать этим летом - urbanpanda.ru**](https://urbanpanda.ru/raznoe/ipoteka-mojet-podorojat-etim-letom-urbanpanda-ru/)

ДумаТВ (dumatv.ru), Москва, 12 мая 2021

Фонд защиты прав дольщиков получит дополнительные права и полномочия

Государственная Дума приняла в первом чтении законопроект, который повышает гарантии прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства.

"У нас ведется работа по соблюдению и восстановлению прав обманутых дольщиков, строятся дома, выплачиваются компенсации. Если брать цифры, то только в 2020 году завершено строительство около 20 проблемных объектов, получили компенсации порядка 14 тыс. участников долевого строительства, квартиры свои получили больше 3 тыс. Но мы все с вами знаем, когда ездим в регионы, что проблема до сих пор остается острой, нам очень важно убыстрить процесс восстановления прав обманутых дольщиков",

пояснил глава Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев.

Именно поэтому был внесен этот законопроект. Он полностью направлен на то, чтобы дать дополнительные права и дополнительные полномочия Фонду защиты прав участников долевого строительства и внести в перечень этих полномочий фонда в том числе полномочия фонда по контролю за реализацией и за строительством, выплатой компенсаций по тем домам, по которым ответственность на себя взяли регионы.

"Помимо этого, мы предлагаем создать в единой информационной системе жилищного строительства личные кабинеты субъектов, региональных фондов, конкурсных управляющих, уточняем здесь обязанности арбитражных управляющих с точки зрения обязанности подавать документы, в том числе даем им возможность для оперативности подавать эти документы в электронной форме",

отметил парламентарий.

Комитет готов дорабатывать этот законопроект с учетом замечаний, которые поступили из согласующих инстанций.

"Видим, что необходимо еще, конечно, более интенсивно применять на практике тот механизм проектного финансирования, использования эскроу-счетов, который мы приняли и который сейчас уже зарекомендовал себя, работает. И я думаю, что если вы поддержите этот законопроект, в этом случае мы успеем к окончанию сессии доработать его и предложить вам для рассмотрения во втором и третьем чтении. Просьба поддержать",

заключил глава комитета.

Для повышения контроля за качеством и сроками строительства фондами субъектов РФ многоквартирных домов или иных объектов недвижимости Фонд защиты прав участников долевого строительства будет наделен функциями технического заказчика, включая строительный контроль. Также фонд получит полномочия по мониторингу выполнения субъектами РФ мероприятий по восстановлению прав граждан, деньги которых были привлечены для строительства объектов недвижимости, включенных в реестр проблемных объектов ЕРПО, и предоставлению соответствующего отчета в Минстрой РФ.

[**https://dumatv.ru/news/fond-zaschiti-prav-dolschikov-smozhet-dostraivat-doma-bez-razmescheniya-sredstv-na-eskrou-schetah**](https://dumatv.ru/news/fond-zaschiti-prav-dolschikov-smozhet-dostraivat-doma-bez-razmescheniya-sredstv-na-eskrou-schetah)

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

Количество эскроу-счетов на Урале выросло в четыре раза

Автор: Мананников Михаил

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

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

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

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

[**http://www.kommersant.ru/doc/4803951**](http://www.kommersant.ru/doc/4803951)

**Похожие сообщения:**

[**https://t-l.ru/303785.html**](https://t-l.ru/303785.html)

[**Любимый город (lyubimiigorod.ru), Москва, 13 мая 2021, Жители Тюменской области накопили на счетах эскроу 38 млрд рублей**](https://lyubimiigorod.ru/tumen/news/11066473)

[**БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 13 мая 2021, Жители Тюменской области накопили на счетах эскроу 38 млрд рублей**](https://tumen.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-38-mlrd-rubley/93731254/)

[**Gorodskoyportal.ru/tyumen, Тюмень, 13 мая 2021, Жители Тюменской области накопили на счетах эскроу 38 млрд рублей**](http://gorodskoyportal.ru/tyumen/news/biz/69968815/)

[**https://www.oblgazeta.ru/economics/123280/**](https://www.oblgazeta.ru/economics/123280/)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 12 мая 2021, Жители Свердловской области накопили более 45 миллиардов рублей на счетах эскроу**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/69957686/)

[**https://www.echoekb.ru/news/2021/05/13/93269/**](https://www.echoekb.ru/news/2021/05/13/93269/)

[**https://ekaterinburg.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-v-sverdlovskoy-oblasti/93731295/**](https://ekaterinburg.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-v-sverdlovskoy-oblasti/93731295/)

[**http://urbc.ru/1068103503-na-srednem-urale-otkryto-bolee-14-tys-eskrou-schetov-v-dolevom-stroitelstve.html**](http://urbc.ru/1068103503-na-srednem-urale-otkryto-bolee-14-tys-eskrou-schetov-v-dolevom-stroitelstve.html)

[**За Урал (za-ural.com), Екатеринбург, 13 мая 2021, На Среднем Урале открыто более 14 тыс. эскроу-счетов в долевом строительстве**](https://za-ural.com/news-block/na-srednem-urale-otkryto-bolee-14-tys-eskrou-schetov-v-dolevom-stroitelstve/)

[**ИАА УралБизнесКонсалтинг (urbc.ru), Екатеринбург, 13 мая 2021, На Среднем Урале открыто более 14 тыс. эскроу-счетов в долевом строительстве**](http://urbc.ru/1068103514-na-srednem-urale-otkryto-bolee-14-tys-eskrou-schetov-v-dolevom-stroitelstve.html)

[**Gorodskoyportal.ru/ekaterinburg, Екатеринбург, 13 мая 2021, На Среднем Урале открыто более 14 тыс. эскроу-счетов в долевом строительстве**](http://gorodskoyportal.ru/ekaterinburg/news/news/69971094/)

[**https://ekaterinburg.octagon.media/novosti/za\_god\_kolichestvo\_eskrou\_schetov\_v\_sverdlovskoj\_oblasti\_vyroslo\_v\_pyat\_raz.html**](https://ekaterinburg.octagon.media/novosti/za_god_kolichestvo_eskrou_schetov_v_sverdlovskoj_oblasti_vyroslo_v_pyat_raz.html)

[**https://dostup1.ru/economics/Bolee-25-tys-yuzhnouralskih-dolschikov-stali-sobstvennikami-zhilya\_136969.html**](https://dostup1.ru/economics/Bolee-25-tys-yuzhnouralskih-dolschikov-stali-sobstvennikami-zhilya_136969.html)

[**БезФормата Челябинск (chelyabinsk.bezformata.com), Челябинск, 13 мая 2021, Более 2,5 тыс. южноуральских дольщиков стали собственниками жилья**](https://chelyabinsk.bezformata.com/listnews/tis-yuzhnouralskih-dolshikov-stali/93731322/)

[**Новости Челябинска (chelyabinsk-news.net), Челябинск, 13 мая 2021, Более 2,5 тыс. южноуральских дольщиков стали собственниками жилья**](http://chelyabinsk-news.net/economy/2021/05/13/299201.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 13 мая 2021, Более 2,5 тыс. южноуральских дольщиков стали собственниками жилья**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/biz/69968649/)

Banknn.ru, Нижний Новгород, 12 мая 2021

Более 5 тыс. счетов эскроу "раскрыто" в Приволжье в марте

Показатели проектного финансирования долевого жилищного строительства в Приволжском федеральном округе (ПФО) в марте 2021 года продолжили расти. На 1 апреля количество счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве увеличилось по сравнению с 1 марта с 67 174 до 70 817, а объем размещенных на них средств - с 178,9 млрд до 189,6 млрд рублей.

В марте в регионах Приволжья "раскрыто" 5 058 счетов эскроу, с них уполномоченные банки перечислили застройщикам или направили на погашение их кредитов12,3 млрд рублей. Всего же на начало апреля количество "раскрытых" счетов эскроу в ПФО достигло 30 606, а сумма перечисленных с них средств составила 76,9 млрд рублей.

Количество действующих договоров, заключенных банками и застройщиками для финансирования проектов долевого строительства, увеличилось за месяц с 594 до 632, а их общая сумма - с 301 млрд до 310 млрд рублей.

По количеству открытых счетов эскроу и размещенных на них средств среди регионов ПФО лидирует Республика Татарстан, где по итогам марта было 11 712 таких счетов, на которых размещено 40,1 млрд рублей. В Пермском крае - 9 895 счетов эскроу с 27,8 млрд рублей, в Нижегородской области - 8 760 счетов эскроу с 29,7 млрд рублей.

Больше всего счетов эскроу "раскрыто" в Чувашской Республике - 6 002 на 1 апреля 2021 года. С них застройщикам перечислено 13,6 млрд рублей. На втором месте по количеству таких счетов- Татарстан (4 073 счета, с которых перечислено 12,9 млрд рублей). Замыкает тройку приволжских регионов-лидеров Нижегородская область, где на начало апреля банки перечислили с 3 083 "раскрытых" счетов 11,2 млрд рублей.

Средняя процентная ставка по кредитам, выданным застройщикам, использующим счета эскроу для расчета по договорам участия в долевом строительстве, в Приволжском федеральном округе составила 2,24%, что на 0,04 п.п. ниже, чем месяцем ранее. По каждому конкретному договору ее размер зависит от объема средств, накопленных на счетах эскроу, а также других факторов, в том числе - действующих программ поддержки застройщиков - субъектов малого и среднего предпринимательства.

[**https://www.banknn.ru/zhurnal/novosti/bolee-5-tys-schetov-eskrou-raskryto-v-privolzhe-v-marte**](https://www.banknn.ru/zhurnal/novosti/bolee-5-tys-schetov-eskrou-raskryto-v-privolzhe-v-marte)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.domostroynn.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/svyshe-5-tysyach-eskrou-schetov-raskryli-v-pfo-za-mart**](https://www.domostroynn.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/svyshe-5-tysyach-eskrou-schetov-raskryli-v-pfo-za-mart)

[**https://nn.rbc.ru/nn/freenews/609cf16b9a79476e4d9086d9**](https://nn.rbc.ru/nn/freenews/609cf16b9a79476e4d9086d9)

[**https://vz-nn.ru/news/economica/40072/**](https://vz-nn.ru/news/economica/40072/)

АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 12 мая 2021

Doka: все выше, выше и выше

Автор: Касов Лев

Каждое десятилетие задает новые тренды в строительстве, формирует очередные вызовы, ставит интересные задачи. И всегда находятся технологии, которые обеспечивают реализацию появившихся идей. Среди таких решений - системы высотного строительства компании Doka, мирового лидера в производстве опалубочных конструкций.

Один из базовых современных трендов во всем мире - динамичное развитие высотного строительства. Не обошел он стороной и Россию, что особенно заметно проявилось в Московском регионе. Если раньше высотными зданиями считались объекты в 20-25 этажей, то сегодня речь уже идет о 40-45-этажных башнях.

Однако чем выше здание, тем большее влияние на его возведение оказывают два фактора - технологическая сложность ведения работ, а также существенный рост сроков реализации проекта. Второй аспект сегодня играет особенно существенную роль. После перехода жилищного строительства на проектное финансирование и использование эскроу-счетов каждый день стройки обходится девелоперу в дополнительные деньги на оплату банковского кредита. Поэтому высокие темпы работ становятся залогом рентабельности проекта.

Сочетание этих двух факторов - роста популярности высотных проектов и необходимости сокращать сроки строительства - с неизбежностью приводят к идее использования самоподъемных систем для высотного строительства известной международной компании Doka. Это именно те современные технологии, которые сочетают высокую скорость ведения работ, безопасность, экономическую эффективность и рентабельность.

Самоподъемные системы создают "строительную площадку" по периметру рабочего горизонта. Они позволяют параллельно, в рамках одной заливки, осуществлять бетонирование и стен и перекрытий. Это обеспечивает высокую экономичность и ускорение строительных работ. По мере достижения бетоном необходимых прочностных характеристик система без крана, с помощью мощных гидравлических цилиндров перемещается вверх, после чего начинается формирование, а затем бетонирование конструкций следующего уровня. Технология позволят "растить" здание со скоростью один этаж за 3-4 дня - в отличие от стандартных методов, без применения самоподъемных систем, когда срок строительства этажа составляет 7-8 дней. При этом по мере ухода самоподъемной системы вверх в нижних этажах уже можно вести другие работы. Дополнительным плюсом является возможность ее использования на крайне ограниченных пространствах, при возведении зданий в условиях сложившейся застройки.

Всего среди разработок Doka шесть типов таких систем. Каждая из них оптимальна для решения определенного набора задач, и выбор наиболее эффективной зависит от конкретного проекта. Чаще всего используются SKE (для возведения высоток - high rise) и SCP (для строительства сверхвысоких зданий, небоскребов - super high rise). Кроме того, эти системы доказали свою высокую эффективность при устройстве высоких пилонов мостов, опор виадуков, а также силосных башен.

На самоподъемной платформе SCP размещается все оборудование стройплощадки, предусмотрены защитные ограждения и всепогодное укрытие - для безопасного выполнения работ даже на больших высотах. Мощные гидроцилиндры перемещают на следующий участок платформу, опалубку, контейнеры для материалов и распределители бетонной смеси всего за один цикл без помощи крана.

Независимая от крана cамодвижущаяся подъемно-переставная система SKE благодаря модульной конструкции способна обеспечить эффективное решение для каждого типа сооружений. Подъемное оборудование с полностью гидравлическим приводом позволяет одновременно перемещать большое число переставных секций. Система имеет ряд модификаций, каждая из которых позволяет оптимально решать различные задачи при строительстве сверхвысоких объектов.

Так, SKE100 plus с подъемными рабочими подмостями позволяет одновременно производить работы на нескольких уровнях. SKE100 plus с мачтовой системой сочетает в себе высокую грузоподъемность и большое рабочее пространство. Поскольку мачтовая система крепится только к одной стене, ее можно применять не только в шахтах, но и для возведения стандартных стен.

При помощи систем Doka возведено подавляющее большинство (порядка 70%) современных высотных объектов по всему свету. Это, в частности, такие небоскребы, как Regalia (Майами, США), 432 Park Avenue (Нью-Йорк, США), Marina 101 (Дубай, ОАЭ), Köln Тurm (Кельн, Германия), Lotte World Tower (Сеул, Южная Корея) и множество других. С их использованием построено и самое высокое здание мира - Burj Khalifa в Дубае. Также они применялись и при возведении всего списка топ-10 самых высоких мостов мира.

В России самоподъемные системы Doka использовались, например, при строительстве моста на остров Русский во Владивостоке или моста через корабельный фарватер в составе ЗСД в Санкт-Петербурге. Кроме того, их задействовали при возведении высочайшего здания Европы - башни Лахта Центра.

[**https://asninfo.ru/techmats/263-doka-vse-vyshe-vyshe-i-vyshe**](https://asninfo.ru/techmats/263-doka-vse-vyshe-vyshe-i-vyshe)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.doka.com/ru/news/news/doka-publikacija-v-stroitelnom**](https://www.doka.com/ru/news/news/doka-publikacija-v-stroitelnom)

Юг Times, Краснодар, 12 мая 2021

Цифровизация двигает прогресс

Автор: Файзулина Регина

Онлайн-сервисы становятся основным к аналом обслуживания. Этот тренд активно развивается благодаря экосистеме Сбера - ключевого финансового партнера розничного, бизнес и GR-рынков на Юге России.

Одним из главных направлений остается СберБанк Онлайн (16-). В крае им пользуется порядка 3 миллионов человек, благодаря чему объем операций вырос до 101 миллиарда рублей. Кроме того, в регионе популярна услуга оформления потребительских кредитов без обращения в офис, ей пользуются 75% заемщиков. В целом рост кредитного портфеля физических лиц к апрелю достиг 326 миллиардов рублей (-19%).

БЕЗ ЗВУКА МОНЕТ

В крае активно увеличивается доля безналичной оплаты. Так, Лабинск второй квартал подряд входит в Топ-10 городов по стране по приросту данного направления в торговле. В целом оборот эквайринга Сбера достиг 600 миллиардов рублей (-25%) по региону. Этому способствует увеличение количества терминалов. На Кубани их число доходит до 130 тысяч. Однако компания не останавливается на достигнутых результатах. О новаторстве рассказала управляющий ПАО Сбербанк по Краснодарскому краю и Республике Адыгея Татьяна Сергиенко.

- Мы активно перешли на оплату по QR-коду. Это динамический прайсинг, когда мы предлагаем нашему клиенту в зависимости от вида и объема покупки более дешевую комиссионную составляющую по сравнению со стандартным эквайрингом, - отметила она.

Сегодня подобная оплата доступна в более чем 20 тысячах торговых точек. Стоит также отметить, что Сбер активно расширяет спектр услуг в сельских офисах банка. Свыше 50% филиалов в станицах уже предоставляют все те же услуги, что и стандартные городские офисы.

ТЕХНОЛОГИИ СОВРЕМЕННОСТИ

Сегодня Сбер предлагает клиенту более 120 сервисов экосистемы, в том числе 71 - для бизнеса. Инновационные решения, заключенные в цифровые платформы, упрощают жизнь гражданам и делают рядовые вещи более доступными. Так, активно развиваются P2P-переводы, которые теперь стали еще удобнее с помощью семейства голосовых помощников Сбера, упрощаются способы оплаты, увеличивают площадь действия e-commerce ( англ. - электронная коммерция) сегмента: СберМаркет, Delivery Club, СитиМобил, Самокат и другие. К тому же появляются новые. Так,в ближайшие месяцы для жителей края станет доступен СберМегаМаркет - сервис по предоставлению услуг покупки и доставки товаров, в том числе и крупногабаритной техники.

ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Во время пандемии и ограничительных мер граждане не боялись брать ипотеку. Этому способствовали программы господдержки. По итогам прошлого года Сбер достиг рекорда по ипотечному кредитованию. В крае выдали 36 тысяч займов на 77 миллиардов рублей (-63%).

Начало года тоже показывает положительный результат: объем ипотеки увеличился в 2,3 раза. В месяц физическим лицам выдают порядка 10 миллиардов рублей. Стоит отметить, что 77% заемщиков оформляют заем дистанционно. Увеличилась и продолжит расти численность сотрудников, которые занимаются выдачей ипотечных кредитов. О том, что привлекает клиентов, рассказала Татьяна Сергиенко.

- Повышению спроса на ипотеку способствуют удобные сервисы Сбера. Кроме Дом Клика, это сервис безопасных расчетов. Благодаря ему клиент делегирует банку ответственность по подписанию всех необходимых документов по покупке недвижимости. Как только документы готовы и ипотека оформлена, банк перечисляет деньги от покупателя продавцу.

Кроме того, популярностью пользуются эскроу-счета.

В крае их количество с начала года увеличилось на 40% и составляет порядка 19 тысяч. Отдельно стоит отметить сферу строительства. В прошлом году Сбер профинансировал инвестпроекты на сумму 43 миллиарда рублей. До конца 2021 года в планах профинансировать еще 1,3 миллиона квадратных метров жилья.

Сбер реализует 70% программ поддержки бизнеса, он же обслуживает каждое третье предприятие в регионе. Поэтому антикризисные меры для предпринимателей - важная часть работы банка.

Кроме того, Сбер заботится и об окружающей среде. Банк реализует ESG-стратегию, в рамках которой до конца года компания выделит 15 миллиардов рублей на финансирование проектов очистных сооружений, закладки садов, виноградников и прочих необходимых локаций в крае.

Московский Комсомолец # Уфа. Поволжье, Уфа, 12 мая 2021

НЕ УСПЕЕШЬ ОГЛЯНУТЬСЯ

Автор: Горбунов Глеб

В 2024 году 60 процентов жителей перейдут на безналичные расчеты

В Нацбанке РБ уверены, что кредитование экономики Башкирии к 2024 году должно вырасти на 40 процентов, а сумма банковских вкладов населения - на 15 процентов.

Также поддерживать доступность кредитования банкам предложено даже при постепенном сворачивании мер господдержки, введенных во время пандемии, а дополнительным импульсом для развития бизнеса должно стать более активное внедрение лизинга, факторинга и облигационного заимствования.

- Для повышения доступности финансовых услуг населению финансовому сектору следует расширять дистанционные каналы взаимодействия, в том числе с помощью биометрии, цифрового профиля, финансовых платформ проекта "Маркетплейс", а также системы быстрых платежей, - сообщили в пресс-службе Нацбанка РБ. - Долю объема безналичных расчетов жителей с использованием пластиковых карт к концу 2024 года планируется увеличить с нынешних 38 до 60 процентов.

Финансовые специалисты отмечают, что наряду со льготным ипотечным кредитованием и проектным финансированием с использованием счетов эскроу в Башкортостане необходимо развивать альтернативные механизмы инвестирования строительства жилья, в том числе инструменты жилищностроительных сбережений и жилищно-накопительной кооперации.

- В целом можно констатировать, что банковская система Башкирии достойно прошла 2020 год: сохранила устойчивость и выполнила свою миссию - оказала существенную поддержку экономике и людям, реструктурируя действующие кредиты, параллельно выдавая новые, - отметил управляющий региональным отделением Национального банка России Марат Кашапов. - Показатели деятельности финансового сектора, несмотря на снижение экономической активности и действие ограничительных мер, сохранили положительную динамику. Во многом этому способствовали меры поддержки, предпринятые государством и банковским сектором.

В итоге общий объем банковской помощи жителям и субъектам малого и среднего бизнеса в виде кредитных каникул и реструктуризации займов составил 69,2 миллиарда рублей.

- В 2020 году совокупный портфель кредитов банковского сектора экономики республики увеличился на 6,7 процента и на 1 января этого года составил 911 миллиардов рублей, - добавили в пресс-службе Национального банка Башкирии. - Портфель кредитов субъектам малого и среднего бизнеса достиг 82,3 миллиарда, увеличившись за год на 36,9 процента.

За минувший год кредитование физлиц увеличилось на 13,7 процента и дошло до 548 миллиардов рублей. Этот рост произошел прежде всего за счет ипотечных займов, одним из драйверов которого стала программа льготного ипотечного кредитования по ставке 6,5 процента.

- За апрель-декабрь 2020 года в республике было выдано 8,7 тысячи таких кредитов на сумму 19,3 миллиарда рублей, - подытожили в пресс-службе ведомства.

Сибирское агентство новостей (sibnovosti.ru), Красноярск, 12 мая 2021

Хочу жить в новостройке!

1 июля 2021 года завершается программа господдержки по ипотеке на новостройки в Красноярске, в нашем регионе она не будет продлена. Что ждет рынок недвижимости после завершения программы? Стоит ли поторопиться с покупкой или лучше подождать?

"Сейчас цены еще растут, так как есть большой спрос. Буквально на днях мы наблюдали, как застройщики подняли цены на свои квартиры, а глядя на динамику цен с начала господдержки (с середины апреля 2020-го) по апрель 2021-го, можно с уверенностью сказать, что до июля стоимость жилья точно не снизится, только вырастет. Так за год цены на однокомнатные квартиры в Красноярске выросли на 30%, "двушки" в новостройках подорожали на 27%. Но именно такие лоты составляют "ядро" спроса, на них приходится 90 процентов от общих продаж в сегменте.Так что дешевле не будет, а одобряемость ипотеки от банков упадет в связи с повышением ставок Центробанка и отменой господдержки, - комментирует Денис Бахур, руководитель отдела продаж компании "Этажи" . - Именно поэтому спрос не падает несмотря на повышение цен. Если рассчитать стандартную ставку ипотеки от 8%, то стоимость платежа сейчас с господдержкой гораздо выгоднее".

Почему выгодно выбрать новостройку

Во-первых, квартира в новостройке - это не всегда дорого и недоступно. Застройщики предлагают множество вариантов эконом-класса. Риэлторы следят за свежими предложениями от всех строительных компаний города и могут предложить подходящий вариант для людей с разным доходом.

Во-вторых, в основном застройщики сдают квартиры с отделкой "белый куб", которые требуют минимальных вложений. В отличие от ремонта "вторички" - здесь понадобится вложить немаленькие средства на демонтаж покрытий, замену труб, батарей, окон и т.д.

В-третьих, сделки с покупкой от застройщика проходят очень быстро. Не нужно ждать, когда выселятся жильцы, нет никаких юридических обременений и долгов по квартплате.

Также красноярцы часто делают выбор в пользу новостроек, т.к. в современных жилых комплексах они получают комфортную инфраструктуру и безопасность.

Актуальные цены

По данным департамента новостроек компании "Этажи", на сегодня доступны квартиры уже в сданных домах 11 жилых комплексов и в 20 строящихся ЖК.

Из-за большого спроса застройщики нарастили темпы по строительству и сдаче домов в эксплуатацию. В основном квартиры сдаются без задержек и часто раньше срока.

Что касается цен, однокомнатные квартиры в новостройках сейчас можно купить от 60 000 рублей за квадратный метр, двухкомнатные - от 55 000 рублей.

Процентные ставки на ипотеку при покупке новостройки от ведущих банков на 12 мая 2021:

Промсвязбанк - от 5,45%

Газпромбанк - от 5,55%

Альфа-банк - от 5,59%

Открытие - от 5,59%

Сбербанк - от 5,75%

ВТБ - от 5,8%

Для тех, кто взял ипотеку 3-10 лет назад особенно актуальна эта информация. Многие в этой ситуации продают свое жилье, погашают текущий остаток по ипотеке, которую оформили до 2020 года и оформляют новую квартиру от застройщика под 5,5%.

Совет эксперта

"Если вы не торопитесь заселяться, - рекомендует Денис Бахур, - то лучше, конечно, покупать квартиру на этапе котлована. Таким образом удастся сэкономить существенную сумму. Разница между ценами на одну и ту же квартиру, но в доме на начальном этапе строительства и в уже практически готовом корпусе может достигать от 15 до 40 процентов. Поэтому квартиры в строящихся домах очень выгодны как инвестиции. К тому же сейчас, благодаря эскроу-счетам (когда средства дольщиков хранятся в банке, а застройщику передаются только после сдачи дома), такие сделки можно считать безопасными. В любом случае, приобрести жилье в новостройках лучше до июля, опять же из-за пока действующей господдержки. После окончания программы однозначно ставки по ипотеке вырастут".

Помочь с подбором самого надежного и выгодного варианта квартиры от застройщика могут специалисты компании "Этажи", услуги для клиента при этом предоставляются бесплатно. К тому же для красноярцев в "Этажах" действуют преференции по ипотеке - дополнительная скидка по ставке. Также при сотрудничестве со специалистами покупателям становятся доступны юридическое сопровождение сделки, квалифицированный аудит всех застройщиков города и беспристрастный экспертный подход в поиске недвижимости.

[**https://krsk.sibnovosti.ru/society/393029-hochu-zhit-v-novostroyke**](https://krsk.sibnovosti.ru/society/393029-hochu-zhit-v-novostroyke)

**Похожие сообщения:**

[**Kgs.ru, Красноярск, 12 мая 2021, Хочу жить в новостройке!**](http://www.kgs.ru/news/society/Hochu-jit-v-novostroyke-115354.html)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 12 мая 2021, Хочу жить в новостройке!**](https://finance.rambler.ru/realty/46394039-hochu-zhit-v-novostroyke/)

Официальный сайт администрации г. Зверево (zverevo.donland.ru), Зверево, 11 мая 2021

В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ УВЕЛИЧИЛОСЬ КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ

В первом квартале текущего года специалисты Управления Росреестра по Ростовской области внесли в Единый государственный реестр недвижимости на 13,4% больше записей о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, чем за аналогичный период прошлого года. В первом квартале текущего года внесено 4 833 записи, за аналогичный период прошлого года - 4 261.

На 37,6% увеличилось количество договоров участия в долевом строительстве, оформленных с привлечением кредитных средств и средств целевого займа. В первом квартале текущего года в ЕГРН было внесено 2 465 записей, за аналогичный период прошлого года - 1 791 запись.

Как и в прошлом году, чаще всего объектами договоров участия в долевом строительстве выступают жилые помещения. Так, в первом квартале текущего года было зарегистрировано 4 624 договора с жилыми помещениями, за аналогичный период прошлого года - 3 918 договоров.

Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года отмечается заметное увеличение количества договоров, по которым предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу. В первом квартале текущего года показатель составил 3 461. За аналогичный период 2020 года - 1 528.

Напоминаем, что счета эскроу применяются с 1 июля 2019 года, когда завершился переход к проектному финансированию (банковскому сопровождению) строительства.

[**https://zverevo.donland.ru/presscenter/news/59868/**](https://zverevo.donland.ru/presscenter/news/59868/)

Комсомольская правда (samara.kp.ru), Самара, 11 мая 2021

Упадут ли цены на квартиры в Самаре: обсуждаем с экспертами рост ставок и будущее рынка недвижимости

Автор: Новикова Ольга

За год цены на недвижимость в Самаре существенно выросли. Эксперты рассказали, чего ждать самарцам после отмены льгот и повышения ключевой ставки Центробанка

В мае исполнился год с момента старта программы льготного ипотечного кредитования. Беспрецедентно низкие ставки по жилищным кредитам, большое количество подпадающего под программу жилья, накопившийся за предыдущие периоды отложенный спрос сделали свое дело - по всей стране, и в том числе в Самаре, зафиксировали всплеск роста ипотеки и сделок с недвижимостью. Однако обратной стороной медали стало лавинообразное повышение стоимости квартир.

В конце апреля Центробанк повысил ключевую ставку сразу на половину процентного пункта. Это неизбежно приведет к повышению ставок по кредитам. Программа льготной ипотеки перестанет действовать уже этим летом - пока Самарская область не вошла в число регионов, где она будет продлена. Эксперты рассказали журналисту "КП-Самара", чего ждать самарцам от рынка недвижимости в ближайшие месяцы и будут ли снижаться цены на квартиры.

Сниженные ставки сыграли злую шутку

Как рассказали эксперты, льготная ипотека стала одним из факторов, приведших к дефициту на рынке жилья и росту цен. По данным аналитического центра ЦИАН, Самара вошла в число городов, где из-за льготной ипотеки положение заемщиков даже ухудшилось: сниженные ставки не смогли компенсировать рост цен. До старта программы средний размер ежемесячного платежа по ипотеке в Самаре составлял 19,2 тысячи рублей в месяц, а размер переплаты - 2,3 млн рублей. Через год действия льготной программы средний размер ежемесячного платежа по ипотеке составлял уже 23,1 тысяч рублей, а переплата увеличилась на 1%. Доля расходов на ипотеку в семейном бюджете за год выросла с 23% до 27%.

Все - из-за роста цен. До старта программы льготного кредитования по данным ЦИАН средняя стоимость квартиры в Самаре составляла 3,3 млн рублей. А через год, в мае 2021-го - уже 4,2 млн. Также из-за роста цен заемщику придется дольше копить на минимальный первоначальный взнос. Если год назад сделать это можно было в среднем за 8 месяцев, то сейчас - за 10. Средний размер минимального взноса по ипотеке в Самаре год назад составлял 500 тысяч рублей, сейчас - 630 тысяч (рост на 28%).

"Купить нечего"

Впрочем, как уверяют эксперты, в росте цен повинны не только низкие ставки. Бум покупательской активности спровоцировал также отложенный спрос на жилье, "тянущийся" еще с 2014-2016 годов, а также объективный дефицит нового предложения на самарском рынке жилья.

- В начале прошлого года рынок жилья находился на низкой позиции по предложению, - рассказал журналисту "КП-Самара" главный редактор журнала "Строительство. Недвижимость. Rent&Sale" Олег Никитенко. - В 2019 году строители запланировали и ввели мало жилья, план по вводу не выполнили и в 2020 году. Это было связано, в том числе, с переходом на новую схему финансирования долевого строительства, использования средств банков и эскроу-счетов. Застройщики испытывали некоторые опасения, не были уверены, что новый механизм будет работать, поэтому не планировали масштабных проектов. В результате когда льготная программа кредитования простимулировала спрос, рынок предложения оказался к этому не готов. Ипотечные покупатели, получившие кредит по льготной программе, быстро раскупили самые привлекательные варианты. Поэтому как минимум половину роста цен обеспечил фактор "купить нечего".

- Рынок недвижимости в октябре 2020 года - феврале 2021-го можно характеризовать как "смытый" - покупатели буквально смели все существующие предложения, продавался даже откровенный неликвид по завышенным ценам, - рассказала журналисту "КП-Самара" член президиума Поволжской гильдии риэлторов, генеральный директор центра недвижимости и права "Огни Самары" Юлия Овечкина. - С февраля предложений недвижимости стало больше, но это не привело к снижению цен, рынок до сих пор очень раздут и перегрет.

Еще одним фактором повышения роста цен на жилье стал рост стоимости стройматериалов.

- Это общемировая тенденция, - объясняет Олег Никитенко. - В первую очередь в цене выросли металл и цемент, самарский строительный рынок оказался наиболее восприимчивым к ценам на металл, но возможно позже сыграют роль и цены на цемент.

Подешевеет, но не все

Эксперты считают, что вряд ли стоит ожидать существенного снижения цен после окончания действия программы льготной ипотеки. Однако некоторая коррекция все же произойдет.

- Рынок недвижимости поднялся очень быстро, за два-три месяца. А снижение будет долгим и плавным. Ожидать плавного снижения цен стоит скорее на вторичном рынке жилья, нежели в отношении новостроек, - считает Юлия Овечкина. - Чтобы насытить рынок новостроек в Самаре, нужно как минимум 15-20 новых площадок. Сейчас же жилье в комплексной застройке на окраинах продается по 60-70 тысяч рублей за квадратный метр, а в черте города - в среднем за 80-100 тысяч за "квадрат". Но люди покупают, и пока они покупают, у застройщиков нет стимула снижать цену. Возможно, ситуацию поможет разгрузить смещение фокуса на загородную недвижимость: сейчас запускаются льготные программы кредитования на приобретение домов и участков, они уже пользуются спросом.

- Когда спрос простимулировали, предложение со стороны строительного рынка не смогло обеспечить его "здесь и сейчас" - даже в проектах комплексной застройки цикл возведения нового дома занимает как минимум год-полтора, а в новых проектах - около трех лет. Сейчас этот срок как раз подходит, и в скором времени на самарском рынке жилья появится новое предложение от застройщиков. Оно отчасти решит проблему дефицита жилья, - отмечает Олег Никитенко. - Но возможности снижения цен ограничены. Жилье эконом-класса вряд ли сможет подешеветь из-за роста цен на стройматериалы и себестоимости строительства. Дорогое жилье "премиум"-класса, где ценник поднялся более 100 тысяч рублей за квадратный метр, тоже вряд ли снизится в цене. Здесь застройщики вошли во вкус, и, скорее всего, будут стараться удержать ценовую планку за счет дополнительной "начинки" таких элитных домов. А вот жилье среднего ценового диапазона в 60-80 тысяч рублей за квадратный метр действительно может немного "подвинуться" в цене - примерно на 5 тысяч рублей за кв. метр.

На самарском рынке жилья сегодня явный дефицит квартир. Потому и цены зашкаливают

Ольга НОВИКОВА

[**https://www.samara.kp.ru/daily/27275/4411087/**](https://www.samara.kp.ru/daily/27275/4411087/)

Мир24 (mir24.tv), Москва, 11 мая 2021

Россияне рассказали о способах купить квартиру с большой скидкой

Цены на недвижимость существенно выросли в 2020 году - так, в Москве жилье на первичном рынке подорожало на 16,2%. Эта тенденция продолжается и в 2021-ом. "Парламентская газета" выяснила несколько способов, как можно приобрести квадратные метры значительно дешевле рыночной стоимости.

Эксперты советуют присмотреться к апартаментам. Это нежилое коммерческое помещение, которое может ничем не отличаться от квартиры. Так, в них есть все, что нужно для проживания - вода, электричество, кухня, санузел. Однако в таких помещениях нельзя зарегистрироваться, поэтому у человека по документам не будет постоянного места жительства - только место пребывания на определенное законом время. При этом цена на такое жилье на 20-30 % ниже рыночной стоимости такого же жилья.

В конце апреля в Госдуму был внесен законопроект, который должен вопрос перевода апартаментов в жилье помещения. Авторы инициативы предложили ввести понятие "многофункциональные здания", в которую входят жилые и нежилые помещения, расположенные вне границ жилой застройки. Это, по словам вице-спикера Совфеда Николая Журавлева, расширит права владельцев апартаментов.

Риелтор Алексей Силантьев отметил, что на апарт-комплексы, возводимые в общественно-деловых зонах, не распространяются требования о наличии необходимой людям инфраструктуры. Так, во дворе скорее всего не будет ни детской, ни спортивной площадки. А поблизости может отсутствовать школа и поликлиника. Помимо прочего, на коммерческую недвижимость не распространяется закон о тишине.

"Коммунальные услуги в апартаментах стоят, как в коммерческой недвижимости, то есть больше, а найм таких помещений в качестве жилья, наоборот, дешевле, поэтому прежде чем делать подобную инвестицию, посчитайте, окупится ли она", - объяснил эксперт.

Вторым способом сэкономить можно назвать покупку квартиры на любой стадии строительства. Чем раньше человек вступает в сделку с застройщиком, тем больше будет его выгода. Так, при заключении договора долевого участия на стадии котлована можно сэкономить до 30% от рыночной стоимости будущей квартиры без учета роста цен на рынке. Однако существует риск не получить квартиру в обозначенные в договоре сроки. Хотя с этой проблемой российские парламентарии борятся.

"Были приняты решения, которые позволяют ввести систему мер, которые защищают участников долевого строительства, ставят под контроль денежные средства, делают более прозрачным их движение. Введены счета эскроу, контроль над застройщиком", - подчеркнул председатель Госдумы Вячеслав Володин.

Согласно новой схеме, которая начала действовать в 2019 году, покупатель жилья перечисляет деньги не напрямую застройщику, а на специальный счет в банке, где хранятся средства до того момента пока дом не будет достроен и сдан в эксплуатацию. Строительная компания только после этого получит доступ к деньгам.

"Проблемы могут возникнуть, если проект получил разрешение до 1 июля 2019 года, когда заработала система эскроу-счетов. Этот момент обязательно нужно уточнить. Если на месте стройки все еще котлован, то стоит крепко подумать, вкладываться ли в нее", - отметил адвокат по вопросам собственности Сергей Бобровский.

Кроме того, дольщик сможет обратить просрочку сдачи готового жилья в свою пользу. Так, он может потребовать у застройщика неустойку и моральный вред. Кроме того, при срыве сроков предоставления готовой квартиры можно обратиться к юристу или идти в суд.

Также в России растет спрос на "банкротные квартиры", которые выставлены на торги из-за разорения прежнего владельца. Как объяснил "Ленте.ру" эксперт по рынку недвижимости Москвы Вадим Зайков, в первом квартале 2021-ом в столице интерес к престованным квартирам вырос на треть по сравнению с началом предыдущего года.

Так, залоговую квартиру можно купить на 30% дешевле рыночной цены. Такое жилье обычно продают на аукционе, куда его выставляет банк, который выдал кредит прежнему владельцу.

"Люди, которые занимаются банкротством, поверьте, умеют считать, а отказываться от выгоды, которая может достигать нескольких миллионов рублей, вряд ли кто-то станет. По этой причине участие в аукционе, а особенно победа в нем, требуют особых компетенций, которыми вряд ли обладает рядовой покупатель, никогда не имевший дело с торговыми площадками. Самые выгодные лоты уходят в нужные руки", - предупредил юрист Сергей Бобровский.

Кроме того, на аукцион может попасть жилье с огромными долгами по ЖКХ, которые новый владелец примет на себя.

Также в интернете пользователи обсуждают сезонность рынка. Так, некоторые рекомендуют покупать квартиру весной или осенью, а люди предлагают ловить "эксклюзивные" скидки продавцов, следить за акциями к праздникам.

В этом случае риелтор Алексей Силантьев предупреждает, что честных скидок на рынке недвижимости не бывает.

"Проценты по акции окажутся на уровне погрешности, а сниженная цена на квартиру по сравнению с жильем по соседству с аналогичной планировкой и такой же площади, как правило, говорит о ее скрытых недостатках - темная сторона дома, боковая квартира, и это только самые простые вещи. Часто даже эксперт не сможет с первого взгляда заметить подвох", - отметил Силантьев.

Эксперт предлагает сосредоточиться на подборе квартиры, передает "Москва 24". То есть как можно быстрее перебрать большое количество вариантов. По его словам, рынок недвижимости является очень подвижным, в нем решения о сделках принимаются очень быстро.

Ранее риелторы оценили стоимость недвижимости на черноморских курортах России. Так, по их словам, стоимость квадратного метра в среднем выросла на 20%.

[**https://mir24.tv/news/16459102**](https://mir24.tv/news/16459102)

**Похожие сообщения:**

[**Foxs News (foxsnews.ru), Самара, 11 мая 2021, Эксперты рассказали о способах купить квартиру с большой скидкой**](https://foxsnews.ru/eksperty-rasskazali-o-sposobah-kupit-kvartiru-s-bolshoj-skidkoj/)

[**Lownews.ru, Москва, 11 мая 2021, Эксперты рассказали о способах купить квартиру с большой скидкой**](https://lownews.ru/eksperty-rasskazali-o-sposobah-kupit-kvartiru-s-bolshoj-skidkoj/)

[**News.hi.ru, Москва, 11 мая 2021, Эксперты рассказали о способах купить квартиру с большой скидкой**](https://news.hi.ru/economy/211936)

[**MSN (msn.com), Москва, 11 мая 2021, Россияне рассказали о способах купить квартиру с большой скидкой**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/россияне-рассказали-о-способах-купить-квартиру-с-большой-скидкой/ar-BB1gBlx5)

[**MSN (msn.com), Москва, 11 мая 2021, Эксперты рассказали о способах купить квартиру с большой скидкой**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/эксперты-рассказали-о-способах-купить-квартиру-с-большой-скидкой/ar-BB1gBHCW?li=BBoPOOh)

РБК (ufa.rbc.ru), Уфа, 11 мая 2021

Дольщикам дома на Шота Руставели в Уфе вернули деньги за квартиры

Автор: Байназаров Наиль

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[**https://ufa.rbc.ru/ufa/11/05/2021/609a60c79a794724cc632ab0**](https://ufa.rbc.ru/ufa/11/05/2021/609a60c79a794724cc632ab0)

**Похожие сообщения:**

[**Сеть агентств недвижимости Эксперт (expert-russia.ru), Уфа, 11 мая 2021, Новостройки Уфы. Дольщикам дома на Шота Руставели в Уфе вернули деньги за квартиры**](https://expert-russia.ru/news/ufa_i_bashkortostan/novostroyki-ufy-dolshchikam-doma-na-shota-rustaveli-v-ufe-vernuli-dengi-za-kvartiry-/)

[**https://ufa.aif.ru/society/details/do\_habirova\_donosyat\_nedostovernuyu\_informaciyu\_deputat\_gorsoveta\_ufy**](https://ufa.aif.ru/society/details/do_habirova_donosyat_nedostovernuyu_informaciyu_deputat_gorsoveta_ufy)

[**Башкортостан (rb-str.ru), Стерлитамак, 11 мая 2021, "До Хабирова доносят недостоверную информацию" - депутат горсовета Уфы**](https://rb-str.ru/obshestvo/do-habirova-donosiat-nedostovernyu-informaciu-depytat-gorsoveta-yfy/)

[**N1 (n1.by), Минск, 11 мая 2021, "До Хабирова доносят недостоверную информацию" - депутат горсовета Уфы**](https://n1.by/news/1326050-do-chabirova-donosyat-nedostovernuyu-informaciyu-deputat-gorsoveta-ufy)

[**https://www.ufa.kp.ru/daily/27277/4411547/**](https://www.ufa.kp.ru/daily/27277/4411547/)

[**https://ufacitynews.ru/news/2021/05/12/chast-dolshikov-doma-na-rustaveli-v-ufe-ne-hochet-poluchat-dengi-za-kvartiry/**](https://ufacitynews.ru/news/2021/05/12/chast-dolshikov-doma-na-rustaveli-v-ufe-ne-hochet-poluchat-dengi-za-kvartiry/)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 11 мая 2021

Риелторы назвали районы Москвы с максимально подорожавшим жильем

Автор: Семенова Валерия

Самый заметный рост цен отмечен на севере столицы. Среди районов в лидерах Дорогомилово, где активно выводятся новые элитные проекты

Средняя стоимость 1 кв. м в новостройках Старой Москвы в первом квартале 2021 года выросла на 11%, до 348,1 тыс. руб., говорится в предоставленном "РБК-Недвижимости" обзоре рынка риелторской компании "Метриум". Самый заметный рост цен с начала года зафиксирован в Северном административном округе.

"Квадрат" в новостройках САО подорожал за квартал на 21,1%, до 418,9 тыс. руб., подсчитали в компании. Второе место по квартальному росту цен на первичную недвижимость занимает Восточный АО (+8,8%, до 260,9 тыс. руб.), третье - Северо-Восточный АО (+6,9%, до 221,2 тыс. руб.). Снижение отмечено только в Центральном АО - на 1,7%, до 960,4 тыс. руб. за метр.

Среди районов лидерство по квартальному росту цен на новостройки - у района Дорогомилово (+38%). Высокий прирост отмечен в Митино (+22%), Нагатинском Затоне (+20%), Тимирязевском районе (+20%), а также в районе Котловка (+18%).

Как менялись цены на новостройки Старой Москвы в первом квартале 2021 года

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Округ | Средняя стоимость 1 кв. м новостроек, 1-й квартал 2021 года, тыс. руб. | Динамика за квартал | Динамика за год | Средний бюджет предложения, млн руб. |
| ЦАО | 960,4 | -1,7% | 16,8% | 131,6 |
| САО | 418,9 | 21,1% | 42,6% | 35,7 |
| СВАО | 221,2 | 6,9% | 4,2% | 24,9 |
| ВАО | 260,9 | 8,8% | 9,5% | 18,9 |
| ЮВАО | 250,9 | 6,1% | 62,3% | 18,7 |
| ЮАО | 236,0 | 5,7% | 15,7% | 18,9 |
| ЮЗАО | 342,7 | 5,3% | 36,2% | 32,5 |
| ЗАО | 448,7 | 6,1% | 25,3% | 51,7 |
| СЗАО | 277,4 | 2,6% | 29,5% | 27,8 |

Данные: "Метриум"

"Увеличение цен происходит в тех районах, где на рынок выходят новые проекты с изначально более высокой стоимостью, чем в уже реализуемых корпусах. Это обусловлено как переходом отрасли на эскроу-счета, так и общим повышением себестоимости строительства", - поясняет управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая.

В агентстве недвижимости "Бон Тон" подтверждают лидерство Дорогомиловского района по динамике роста цен на новостройки. По оценке компании, только за март 2021 года средний показатель района вырос на 15,9% (до 675,6 тыс. руб.). По оценке Knight Frank, сейчас на район Дорогомилово приходится 31% всего предложения новостроек элитного и премиального ценовых сегментов.

Предложение новостроек Старой Москвы, по данным "Метриума", в первом квартале сократилось на 6%, до 24 тыс. лотов. "Это обусловлено сохраняющимся ажиотажем - спрос за последний год увеличился на 24%, - говорит Мария Литинецкая. - Большинство новых проектов вышли на рынок с более высоким прайсом, чем уже реализуемые объекты. К концу года средняя стоимость новостроек вырастет относительно сегодняшнего уровня как минимум на 10%".

Аналитики компании "Бест-Новострой" недавно изучили ценовую динамику в сегменте новостроек Старой Москвы в апреле 2021 года и выявили районы с подешевевшим жильем. Заметнее всего средняя стоимость "квадрата" снизилась в районе Якиманка (на 5,8% за месяц), в Хамовниках и Войковском районе (в обеих локациях - на 4,2%).

[**https://realty.rbc.ru/news/6099aded9a7947efea4bbd6f**](https://realty.rbc.ru/news/6099aded9a7947efea4bbd6f)

**Похожие сообщения:**

[**http://sroroo.ru/press\_center/news/3465923/**](http://sroroo.ru/press_center/news/3465923/)

Российская газета # Москва, Москва, 11 мая 2021

Система вытесняет непредсказуемость

Автор: Арсеньев Павел

Как отправить в прошлое понятие "обманутые дольщики"

В России с подачи властей страны, потребовавших искоренить такое явление и в чем-то постыдное словосочетание как "обманутый дольщик", идет активная работа в данном направлении. Так, в феврале Владимир Путин поручил министрам рассмотреть выделение дополнительных средств для более быстрого решения проблемы. А в апреле правительство расширило условия завершения долгостроев и выплаты возмещений. Появление новых жертв недобросовестных застройщиков, по мнению экспертов, уже фактически невозможно благодаря внедрению системы эскроусчетов. А в восстановлении уже нарушенных прав дольщиков участвуют не только федеральные и региональные власти, но бизнес в формате государственно-частного партнерства.

Понятие "обманутый дольщик" вошло в обиход в начале 2000-х, когда начало расти число недостроев. Принято считать, что все "обманутые дольщики" - жертвы аферистов. Но так ли это?

- Конечно же, и мошенники были, которые собирали деньги, не задумываясь о том, достроят они дома или нет. Но их и нельзя называть девелопера ми, - рассуждает председатель совета директоров девелоперской Группы компаний "Садовое кольцо" Сергей Колунов. - Когда же мы говорим о профессионалах рынка, то есть три причины появления недостроев. Первая - девелопер неправильно рассчитывал себестоимость проекта, кредитную нагрузку, не учитывал инвестиционные риски, в результате чего ему не хватало денег на достройку объекта. Вторая причина - девелопер вкладывал будущую прибыль в новые земельные участки, в развитие новых проектов. Но что-то не получалось, и денег на достройку не хватало. И третья - это неоптимальные расходы, неэффективные продажи. Проще говоря: построил дорого, а продал дешевле, чем диктовал рынок. И, как следствие, появлялись обманутые дольщики.

По оценкам Фонда защиты прав участников долевого строительства, в РФ насчитывается более 121 тысячи обманутых дольщиков. Из них в работе Фонда по ходатайству регионов находятся 51,5 тысячи граждан. Права еще примерно 70 тысяч человек власти регионов должны защитить сами. Но новые обманутые дольщики вряд ли появятся.

- Эта проблема, по сути, уже осталась в прошлом, - говорит Сергей Колунов. - С 1 июля 2019 года начал действовать механизм эскроу-счетов, с которым работают все девелоперы. Получить деньги покупателей застройщик может только после передачи им квартир.

Введение эскроу-счетов - непростое и во многом компромиссное решение. Игроки строительного рынка приняли его нелегко, ведь теперь они несут определенные финансовые потери. Однако это справедливая цена за то, чтобы в России больше не появлялось обманутых дольщиков. Это как раз тот случай, когда бизнес должен идти на уступки и небольшие потери в интересах общества и государства.

Строится жилье по схеме эскроу-счетов в основном за счет банковских кредитов.

Этот механизм известен как проектное финансирование.

Эскроу-счета дали толчок развитию жилищного строительства и инвесторы начали вкладывать в него средства. По данным ЦБ РФ, на счетах эскроу скопилось уже 1,4 трлн рублей - средств граждан-участников долевого строительства. За год их объем вырос примерно в 7 раз.

- Это свидетельствует об эффективности новой схемы финансирования строительства многоквартирных домов, - отмечает Сергей Колунов. - Структура, созданная по поручению президента менее чем за два года, гарантирует сохранность средств дольщиков. А банки получили возможность устанавливать для девелоперов пониженные ставки по проектному финансированию.

Что касается проблемы обманутых дольщиков прошлых лет, то главным инструментом ее решения является ДОМ.РФ - финансовый институт, созданный правительством РФ для содействия проведению государственной жилищной политики.

- Государство поступило правильно, создав такой инструмент, - считает Сергей Колунов. - ДОМ.РФ сотрудничает с регионами, помогает им достраивать проблемные объекты, работает по ряду направлений: это и привлечение инвестиций, и повышение качества и доступности жилья за счет разработки и внедрения федеральных стандартов.

Смущает лишь то, что Фонд у нас - всего один и завален работой. Сможет ли ДОМ.РФ в одиночку оперативно решить глобальную проблему обманутых дольщиков? Может, создать еще один финансовый институт?

- Ничего создавать не надо, механизм давно существует - это государственно-частное партнерство, - поясняет Сергей Колунов. - В регионах он успешно используется в разных сферах, включая строительство жилья.

Однако можно ли заинтересовать бизнес проблемными долгостроями? Что способно привлечь в них коммерсантов, которым, судя по расхожему мнению, чужда социальная ответственность?

- Разговоры о безответственности бизнеса - это миф, - уверен Сергей Колунов. - Наоборот, социальная ответственность стала нормой деловой жизни. Если компания таковой себя не проявляет, никто не станет с ней работать, не будет ей доверять.

Если бизнес берет на себя обязательства по достройке объекта, будет справедливо, что и государство ему что-то даст. Способ взаимовыгодного сотрудничества в регионах уже нашли. Во многих из них действуют законы о масштабных инвестиционных проектах ( МИП). Речь о механизме, предполагающем льготный режим для крупных инвесторов, готовых на определенных условиях взять на себя решение проблемы обманутых дольщиков.

Каждый регион устанавливает свои критерии отбора проектов под закон о МИП (например, минимальный объем инвестиций), обязательства, которые должен взять на себя девелопер, а также преференции, которые он получит в обмен на инвестиции.

- Достоинства данного механизма заключаются в том, что гарантии исполнения обязательств получают власти, инвестор и дольщики, - говорит Сергей Колунов. - Для девелопера важно и то, что значительно сокращается время процедур согласования (у того же ДОМ.РФ сроки значительно более длительные). Это позволяет четче просчитывать бизнес-план, минимизировать риски и экономить средства, на тех же процентах по банковским кредитам.

На практике не всегда данный механизм реализуется легко и просто, что можно объяснить его относительной новизной. Но надо признать, что в целом схема работает и позволяет дольщикам получать долгожданное жилье.

- Можно только отметить и похвалить руководство тех регионов, где активно используют МИП: например, Московской области, Санкт-Петербурга и Республики Башкортостан, - говорит Сергей Колунов. - Кстати, могу привести пример успешного сотрудничества в рамках МИП из собственного опыта. ГК "Садовое кольцо" в прошлом году была приглашена на строительный рынок Башкирии. Основной задачей было решение проблем обманутых дольщиков, возведение жилья для которых не смогла завершить другая группа компаний.

Предложенные руководством Башкирии инвестиционные условия оказались привлекательными для ГК "Садовое кольцо", и уже в конце 2020 года обманутые дольщики начали получать ключи от достроенных квартир. С учетом 2021 года новоселье справили уже 850 семей.

- Наша компания пришла на проблемный объект другого застройщика из другого региона и смогла добиться отличного результата, - говорит Сергей Колунов. - Конечно, механизмы МИП пока неидеальны и нуждаются в совершенствовании. В той же Башкирии не все получается так, как хотелось бы. Например, необходима унификация строительного законодательства на федеральном и региональных уровнях: чтобы в каждом регионе в строительном секторе действовали одни и те же правила.

Если дальше развивать мысль эксперта, то обеспечение равных условий для бизнеса по всей стране поспособствует повышению здоровой конкуренции среди девелоперов, что напрямую скажется на стоимости квадратного метра жилья - цена стабилизируется на приемлемом для всех сторон уровне.

- А самое главное - застройщики будут охотнее браться за такие сверхсложные социальные проекты, как решение проблемы обманутых дольщиков, - резюмирует Сергей Колунов. - Это позволит выполнить задачу, которую нам поставил президент - чтобы самого понятия "обманутый дольщик" в России не было.

Да и многие другие эксперты говорят, что будущее в этой сфере - именно за государственно-частным партнерством, которое способно обеспечить взаимовыгодное развитие социальной инфраструктуры в регионах. К тому же оно обещает стать надежным помощником ДОМ.РФ в решении проблемы обманутых дольщиков по всей стране.

АКЦЕНТ

Появление новых жертв недобросовестных застройщиков, по мнению экспертов, уже фактически невозможно благодаря внедрению системы эскроу-счетов

Сергей Колунов: Необходима унификация законодательства: чтобы в каждом регионе в строительном секторе действовали одни и те же правила. ФОТО: ИЗ ЛИЧНОГО АРХИВА

**Похожие сообщения:**

**Российская газета, Москва, 11 мая 2021, Система вытесняет непредсказуемость**

[**Polpred.com, Москва, 11 мая 2021, Система вытесняет непредсказуемость**](https://polpred.com/?ns=1&ns_id=3715289)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 10 мая 2021, Как отправить в прошлое понятие "обманутые дольщики"**](https://finance.rambler.ru/realty/46384826-kak-otpravit-v-proshloe-ponyatie-obmanutye-dolschiki/)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 10 мая 2021, Как отправить в прошлое понятие "обманутые дольщики"**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/3c4d97d24938eb5dc6c01a29fb59e13e6d35ae43)

[**Российская газета (rg.ru), Москва, 10 мая 2021, Как отправить в прошлое понятие "обманутые дольщики"**](https://rg.ru/2021/05/10/kak-otpravit-v-proshloe-poniatie-obmanutye-dolshchiki.html)

[**Vdommebel.ru, Москва, 10 мая 2021, Как отправить в прошлое понятие "обманутые дольщики"**](http://vdommebel.ru/kak-otpravit-v-proshloe-poniatie-obmanytye-dolshiki.html)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 10 мая 2021, Как отправить в прошлое понятие обманутые дольщики**](https://theworldnews.net/ru-news/kak-otpravit-v-proshloe-poniatie-obmanutye-dol-shchiki)

[**http://paragraphist.ru/sergej-kolunov-socialnaya-otvetstvennost-stala-normoj-delovoj-zhizni/**](http://paragraphist.ru/sergej-kolunov-socialnaya-otvetstvennost-stala-normoj-delovoj-zhizni/)

[**http://sminews.ru/35278**](http://sminews.ru/35278)

[**https://radio-kurs.ru/48737-rossijskaja-gazeta-obmanutyh-dolschikov-v-strane-bolshe-ne-budet.html**](https://radio-kurs.ru/48737-rossijskaja-gazeta-obmanutyh-dolschikov-v-strane-bolshe-ne-budet.html)

[**http://novopages.ru/2021/05/takoe-yavlenie-kak-obmanutye-dolshhiki-ujdet-v-proshloe-rossijskaya-gazeta/**](http://novopages.ru/2021/05/takoe-yavlenie-kak-obmanutye-dolshhiki-ujdet-v-proshloe-rossijskaya-gazeta/)

[**http://rusfact.com/society/8420-chastno-gosudarstvennoe-partnerstvo-put-k-skoromu-iskoreneniyu-problemy-obmanutyh-dolschikov.html**](http://rusfact.com/society/8420-chastno-gosudarstvennoe-partnerstvo-put-k-skoromu-iskoreneniyu-problemy-obmanutyh-dolschikov.html)

[**http://rosvest.com/society/5552-novyh-obmanutyh-dolschikov-ne-budet-a-nyneshnim-pomogut-vlasti-i-biznes.html**](http://rosvest.com/society/5552-novyh-obmanutyh-dolschikov-ne-budet-a-nyneshnim-pomogut-vlasti-i-biznes.html)

Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 10 мая 2021

Несколько способов купить квартиру с большой скидкой

Автор: Литвинов Дмитрий

Готовность решать проблемы с жильем, быстрота и готовность рискнуть могут сэкономить деньги

В 2020 году цены на недвижимость, как новую, так и на вторичном рынке, существенно выросли - в Москве, по оценкам Knight Frank, первичка подорожала на 16,2 процента. Тенденция продолжается и в этом году. С помощью экспертов "Парламентская газета" рассмотрела несколько способов приобрести квадратные метры дешевле рыночной стоимости.

Апартаменты

Апартаменты - это нежилое коммерческое помещение, которое внешне может ничем не отличаться от квартиры. Там есть все необходимое для проживания: вода, электричество, санузел, место для кухни. Апартаменты можно купить, оформить их в собственность, но зарегистрироваться в них нельзя. Отсутствие жилой недвижимости и регистрации означает, что у человека нет постоянного места жительства - лишь место пребывания на определенное законом время. Цены на такие "недоквартиры" ниже рыночной стоимости такого же жилья на 20-30 процентов.

В Госдуму 29 апреля внесли законопроект, который должен урегулировать болезненный для сотен тысяч россиян вопрос: как перевести купленные под жилье квартиры апартаменты в жилые помещения. Авторы инициативы предложили ввести понятие "многофункциональные здания" с жилыми и нежилыми помещениями, которые расположены вне границ жилой застройки.

Сейчас на апарт-комплексы, возводимые в общественно-деловых зонах, не распространяются требования о наличии необходимой людям инфраструктуры, объяснил "Парламентской газете" риелтор Алексей Силантьев. Проще говоря, во дворе, скорее всего, не будет ни детской, ни спортивной площадки, а поблизости - школы и поликлиники. Кроме того, на коммерческую недвижимость не распространяются некоторые нормы, например, закон о тишине.

"Коммунальные услуги в апартаментах стоят, как в коммерческой недвижимости, то есть больше, а найм таких помещений в качестве жилья, наоборот, дешевле, поэтому прежде чем делать подобную инвестицию, посчитайте, окупится ли она", - добавил эксперт.

Одна из целей будущего закона, по словам вице-спикера Совфеда Николая Журавлева, расширить права владельцев апартаментов. "Среди особо важных пунктов - появление у жильцов жилых помещений в многофункциональных зданиях права осуществлять регистрацию по месту жительства, а также возможности платить за коммунальные услуги и налоги на помещения по более низким тарифам", - приводит слова сенатора пресс-служба Совета Федерации.

Котлован

Покупка квартиры на любой стадии строительства - один из распространенных способов сэкономить. Причем чем раньше человек вступает в сделку с застройщиком, тем больше будет его выгода. Заключая договор долевого участия на стадии котлована, можно выгадать до 30 процентов от рыночной стоимости будущей квартиры, и это без учета роста цен на рынке, который происходит постоянно.

Обратная сторона серьезной экономии - риск не получить квартиру в обозначенные в договоре сроки, а то и не получить ее вовсе. По словам гендиректора Фонда защиты прав дольщиков граждан - участников долевого строительства Константина Тимофеева, которого цитирует ТАСС, за первые три месяца 2021 года в России прибавилось почти пять тысяч обманутых дольщиков, а в Единый реестр проблемных объектов включено почти три тысячи долгостроев.

Для решения проблемы в последние годы было немало сделано. Ряд инициатив по защите дольщиков исходил из Госдумы. "Были приняты решения, которые позволяют ввести систему мер, которые защищают участников долевого строительства, ставят под контроль денежные средства, делают более прозрачным их движение. Введены счета эскроу, контроль за застройщиком", - отметил ранее председатель Госдумы Вячеслав Володин.

По новой схеме, начавшей работать в 2019 году, покупатель жилья в строящемся доме перечисляет деньги не застройщику, а на специальный счет в банке, где средства хранятся, пока дом не будет построен и сдан в эксплуатацию. Только после этого строительная компания получит доступ к деньгам.

"Проблемы могут возникнуть, если проект получил разрешение до 1 июля 2019 года, когда заработала система эскроу-счетов. Этот момент обязательно нужно уточнить. Если на месте стройки все еще котлован, то стоит крепко подумать, вкладываться ли в нее", - сказал "Парламентской газете" адвокат по вопросам собственности Сергей Бобровский.

А вот просрочку сдачи готового жилья дольщик может обратить в свою пользу, потребовав у застройщика неустойку и моральный вред, добавил эксперт. Если указанные в договоре сроки предоставления готовой квартиры срываются, это повод обратиться к юристу или идти в суд.

"Банкротные" квартиры

В России растет спрос на "банкротные" квартиры, то есть на жилье, выставленное на торги из-за разорения прежнего владельца, ранее сообщил "Ленте.ру" эксперт по рынку недвижимости Москвы Вадим Зайков. В первом квартале 2021-го интерес к арестованным квартирам в столице вырос на треть по сравнению с началом прошлого года, отметил специалист.

Купить залоговую квартиру можно на 30 процентов дешевле рыночной цены, а продают такое жилье на аукционе, куда его выставляет банк, выдавший прежнему владельцу кредит.

"Люди, которые занимаются банкротством, поверьте, умеют считать, а отказываться от выгоды, которая может достигать нескольких миллионов рублей, вряд ли кто-то станет, - объяснил юрист Сергей Бобровский. - По этой причине участие в аукционе, а особенно победа в нем, требуют особых компетенций, которыми вряд ли обладает рядовой покупатель, никогда не имевший дело с торговыми площадками. Самые выгодные лоты уходят в нужные руки".

И еще. На аукцион в большинстве случаев попадают квартиры с огромными долгами по ЖКХ, которые примет на себя новый владелец.

"Законодательство разрешает продавать недвижимость с долгами, будь то аукционные квартиры или обычное рыночное предложение, - сказала "Парламентской газете" председатель комиссии Общественной палаты по ЖКХ, строительству и дорогам Светлана Разворотнева. - В любом случае, обязанность погасить задолженность ляжет на нового собственника".

Времена года

На многочисленных форумах и сайтах по недвижимости можно найти еще не один якобы проверенный способ сэкономить. Пользователи пишут о сезонности рынка, мол, покупать квартиру лучше весной или осенью. Знатоки предлагают ловить "эксклюзивные" скидки продавцов, следить за акциями к праздникам. Некоторый дисконт также можно получить, покупая квартиру на первом, последнем или 13-м этаже дома.

"Честных скидок на рынке недвижимости не бывает! - с уверенностью заявил риелтор Алексей Силантьев. - Проценты по акции окажутся на уровне погрешности, а сниженная цена на квартиру по сравнению с жильем по соседству с аналогичной планировкой и такой же площади, как правило, говорит о ее скрытых недостатках - темная сторона дома, боковая квартира, и это только самые простые вещи. Часто даже эксперт не сможет с первого взгляда заметить подвох".

Риелтор предлагает не искать скидок, а воспользоваться определенной тактикой: за как можно меньшее время перебрать как можно больше вариантов. Рынок недвижимости - очень подвижный, решения о сделках принимаются быстро.

"Между покупателями происходит соревнование за наиболее выгодную сделку, и победит в нем тот, кто успеет первым найти и застолбить "свой" вариант. Если вы действительно хотите найти хорошее жилье за приемлемые деньги, то отложите в сторону другие дела и сосредоточьтесь на подборе квартиры. Это единственный способ совершить во всех смыслах выгодную сделку", - подчеркнул эксперт.

[**https://www.pnp.ru/social/neskolko-sposobov-kupit-kvartiru-s-bolshoy-skidkoy.html**](https://www.pnp.ru/social/neskolko-sposobov-kupit-kvartiru-s-bolshoy-skidkoy.html)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 10 мая 2021, Несколько способов купить квартиру с большой скидкой**](https://finance.rambler.ru/realty/46382652-neskolko-sposobov-kupit-kvartiru-s-bolshoy-skidkoy/)

Официальный сайт партии Единая Россия (er.ru), Москва, 10 мая 2021

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

Гарантом сохранности средств граждан в этой схеме выступает банк

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

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

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

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

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

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

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

[**https://er.ru/activity/news/chto-takoe-eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet-dolshikov-razyasnyaet-aleksandr-yakubovskij**](https://er.ru/activity/news/chto-takoe-eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet-dolshikov-razyasnyaet-aleksandr-yakubovskij)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Майкоп (maikop.bezformata.com), Майкоп, 11 мая 2021, Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский**](https://maikop.bezformata.com/listnews/eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet/93682895/)

[**БезФормата Липецк (lipeck.bezformata.com), Липецк, 11 мая 2021, Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский**](https://lipeck.bezformata.com/listnews/eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet/93670975/)

[**Единая Россия Липецкая область (lipetsk.er.ru), Липецк, 11 мая 2021, Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский**](https://lipetsk.er.ru/activity/news/chto-takoe-eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet-dolshikov-razyasnyaet-aleksandr-yakubovskij48)

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 11 мая 2021, Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков?**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet/93666252/)

[**БезФормата Воронеж (voronej.bezformata.com), Воронеж, 11 мая 2021, Ваш консультант: Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков?**](https://voronej.bezformata.com/listnews/eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet/93662059/)

[**Единая Россия Воронежская область (voronezh.er.ru), Воронеж, 11 мая 2021, Ваш консультант: Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков?**](https://voronezh.er.ru/activity/news/vash-konsultant-chto-takoe-eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet-dolshikov)

[**Единая Россия Нижегородская область (nnov.er.ru), Нижний Новгород, 11 мая 2021, Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков?**](https://nnov.er.ru/activity/news/chto-takoe-eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet-dolshikov)

[**Единая Россия Республика Адыгея (adygei.er.ru), Майкоп, 10 мая 2021, Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский**](https://adygei.er.ru/activity/news/chto-takoe-eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet-dolshikov-razyasnyaet-aleksandr-yakubovskij)

[**БезФормата Саранск (saransk.bezformata.com), Саранск, 10 мая 2021, Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский**](https://saransk.bezformata.com/listnews/eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet/93643608/)

[**Единая Россия Республика Мордовия (mordov.er.ru), Саранск, 10 мая 2021, Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский**](https://mordov.er.ru/activity/news/chto-takoe-eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet-dolshikov-razyasnyaet-aleksandr-yakubovskij)

Fintools.ru, Москва, 9 мая 2021

Первый обзор проектного финансирования строительства жилья

Банк России публикует первый ежеквартальный обзор проектного финансирования строительства жилья.

Подготовка нового ежеквартального аналитического обзора связана с повышенным интересом банковского сектора и представителей строительной отрасли к относительно молодому механизму проектного финансирования жилья. Он будет дополнять ежемесячную оперативную информацию, публикуемую на сайте Банка России.

В материале представлена динамика кредитования банками застройщиков, накопления средств на счетах эскроу, другие сведения об основных изменениях проектного финансирования в прошедшем квартале.

При этом в обзор включены данные, ранее не публиковавшиеся Банком России на регулярной основе. В частности, в него входит информация о поступивших в банки заявках застройщиков, о качестве и уровне резервирования проектных кредитов, о структуре действующих кредитных договоров, а также сведения о ставках по проектным кредитам.

Проектное финансирование жилья продолжает динамично развиваться.

Основные факторы в I квартале 2021 года.

Объем проектов, строящихся с использованием счетов эскроу, вырос на 4,3 млн м 2 (+9%), до 53 млн м 2 (57%от общего объема строящегося жилья).

Основная часть проектов, строящихся по старым правилам, будет завершена к концу 2025 г. (останется менее 1 млн м 2 ), а к концу 2032 г. все проекты будут реализованы.

Доступ к проектному финансированию строительства жилья (ПФ) имеют в том числе и небольшие проекты (с лимитом кредитования менее 300 млн руб.), доля которых в количественном выражении превышает 35% (+2,4 п.п.за I кв. 2021 г.).

ПФ росло быстрее остальных сегментов банковского корпоративного кредитования как в 2020 г. (+722 млрд руб., или +255%), так и в I кв. 2021 г. (+296 млрд руб., или +29%). Доля ПФ в корпоративных портфелях банков увеличилась за I кв. 2021 г. на 0,6 п.п., до 2,8%.

Кредитные лимиты на ПФ увеличились на 693 млрд руб. (+25%), до 3 417 млрд руб.

Качество портфеля проектных кредитов достаточно высокое (только 0,04% представлено задолженностью IV-V категорий качества 1 ), а уровень резервирования адекватный.

Остатки на счетах эскроу росли, ставка по проектным кредитам снижалась.

В I кв. 2021 г. остатки средств на счетах эскроу выросли на 421 млрд руб. (+35%), до 1 614 млрд руб., что выше темпов роста портфеля ПФ (+29%).

Более 97% средств на счетах эскроу размещены физическими лицами (1574 млрд руб.).

В I кв. 2021 г. было раскрыто 43 тыс. счетов эскроу на сумму 122 млрд руб. (28 тыс. счетов на сумму 79 млрд руб. в IV кв. 2020 г.), которые перечислены застройщикам, в том числе на погашение банковских кредитов.

В среднем покрытие задолженности средствами на счетах эскроу в I кв. 2021 г. увеличилось на 8,2 п.п., достигнув 113%.

Высокий уровень покрытия средствами на счетах эскроу позволяет банкам кредитовать застройщиков по низким ставкам.

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

Средняя процентная ставка по договорам, действующим на 31.03.2021, составляла 3,0% 2, снизившись в I кв. 2021 г. на 0,15 п.п. Для сравнения: средняя ставка в корпоративном кредитовании составила 7,2% 3.

1 В соответствии с Положением Банка России от 26.06.2017 № 590-П.

2 Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность.

3 Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок свыше 1 года, за февраль 2021 года.

Материал подготовлен Департаментом обеспечения банковского надзора.

[**http://fintools.ru/PressReleasefintools/PressReleaseShow.asp?id=738927**](http://fintools.ru/PressReleasefintools/PressReleaseShow.asp?id=738927)

**Похожие сообщения:**

[**Россия (russia.allbusiness.ru), Москва, 13 мая 2021, Первый обзор проектного финансирования строительства жилья**](http://russia.allbusiness.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=738927)

[**Содействие кредитованию (fs-credit.ru), Москва, 13 мая 2021, Первый обзор проектного финансирования строительства жилья**](http://fs-credit.ru/PressReleasefs-credit/PressReleaseShow.asp?id=738927)

[**Девелопмент (development.allmedia.ru), Москва, 13 мая 2021, Первый обзор проектного финансирования строительства жилья**](http://development.allmedia.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=738927)

[**Ассоциация Российских Банков (arb.ru), Москва, 13 мая 2021, Аналитика: О проектном финансировании строительства жилья в I квартале 2021 года**](https://arb.ru/banks/analitycs/o_proektnom_finansirovanii_stroitelstva_zhilya-10471175/)

[**Центральный банк Российской Федерации (cbr.ru), Москва, 13 мая 2021, Банк России публикует первый ежеквартальный обзор проектного финансирования строительства жилья**](http://www.cbr.ru/Localization/SwitchLanguage?url=/press/event/?id=9831&from=ru-RU&to=en-GB)

[**Banki.news, Москва, 13 мая 2021, О проектном финансировании строительства жилья в I квартале 2021 года**](http://banki.news/proektnom-finansirovanii-stroitelstva-zhilya-kvartale-21051317000043.htm)

[**http://rosinvest.com/novosti/1441404**](http://rosinvest.com/novosti/1441404)

[**https://www.irn.ru/news/141445.html**](https://www.irn.ru/news/141445.html)

[**Giac.ru, Москва, 13 мая 2021, Первый обзор проектного финансирования строительства жилья**](http://giac.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=738927)

[**Cdp.ru, Москва, 13 мая 2021, Первый обзор проектного финансирования строительства жилья**](http://cdp.ru/PressReleasecdp/PressReleaseShow.asp?id=738927)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 13 мая 2021, Центробанк: основная часть проектов, строящихся по старым правилам, будет завершена к концу 2025 года**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125819&date=13.05.2021)

[**Пресс-релизы Businessrealty.ru, Москва, 13 мая 2021, Первый обзор проектного финансирования строительства жилья**](http://www.businessrealty.ru/PressReleasebusinessrealty/PressReleaseShow.asp?id=738927)

[**Пресс-релизы Publishernews.ru, Москва, 13 мая 2021, Первый обзор проектного финансирования строительства жилья**](https://publishernews.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=738927)[**http://rosinvest.com/novosti/1441403**](http://rosinvest.com/novosti/1441403)

[**https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-167134.html**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-167134.html)

[**http://rosinvest.com/novosti/1441402**](http://rosinvest.com/novosti/1441402)

72.ru, Тюмень, 9 мая 2021

Студии продают по цене "двушки": какое жилье раскупают тюменцы (готовы платить 130 тысяч за квадрат)

Автор: Бурлева Екатерина

Разбираемся с экспертами, почему одни объекты простаивают годами, а другие раскупаются в миг

В Тюмени дорожают студии в новостройках и дешевеют хрущевки

В Тюмени, как вы уже знаете, зафиксировали аномально высокий рост цен на жилую недвижимость. Среди ключевых причин, по которым люди начали активно скупать квадратные метры, - снижение ипотечной ставки, эскроу-счета, небольшое количество заманчивых предложений и желание сохранить свои накопления, вложившись в недвижимость.

Если делать разбивку по районам, то дешевле всего сейчас квартиры на Лесобазе и в Тюменской слободе, а самое дорогое жилье - в центре города и на КПД. При этом влияет на стоимость не только расположение, но и тип жилой недвижимости, ее состояние, наличие/отсутствие ремонта. Какие квартиры и почему охотнее всего сейчас покупают тюменцы - узнаете прямо сейчас.

В Тюмени раскупают студии и игнорируют хрущевки. Почему?

Спрос на недвижимость в нашем городе начал активно расти еще с начала осени прошлого года, когда власти ослабили коронавирусные ограничения. Этому поспособствовала вернувшаяся возможность приехать на объект и лично, а не в онлайн-формате посмотреть квартиру или дом.

- В этот период продавцы искусственно подогревали ажиотаж, покупатели ринулись скупать квартиры, особо не придавая значение цене. Все это привело к тому, что цены практически одномоментно выросли примерно на 20%, - считает Анна Середюк, риелтор агентства недвижимости "Адвекс".

Простой пример: в пик спроса на недвижимость в Тюмени осенью прошлого года стоимость квадратного метра в студиях доходила до невиданных раньше 100 тысяч рублей. Выросли цены и на квартиры премиум-сегмента. Не больше чем на 10% подорожали в карантин жилые объекты на вторичном рынке (хрущевки).

- Сейчас тюменцы подходят к выбору недвижимости более вдумчиво. Кто-то ждет стабилизации курса валют, кто-то надеется, что произойдет спад цен на квартиры, а до тех пор планирует арендовать жилье вместо того, чтобы покупать в ипотеку или без, - говорит Анна Середюк. - Активнее всего в последнее время жители нашего города покупают компактные студии, квартиры в новостройках во всех районах города (этому способствует строительство дорожных развязок). Вторичка и дорогие объекты на вторичном рынке пользуются спросом, но с торгом.

По словам эксперта, если в целом сохраняется тенденция к дальнейшему удорожанию жилья в Тюмени, с хрущевками складывается нетипичная ситуация: их стоимость практически вернулась к докарантинным показателям. Покупатели просят скидку, а в случае отказа отправляются присматривать варианты в новостройках. Продавцы в этом случае вынуждены сбавлять цены или как минимум отказаться от их повышения.

- Сильнее всего за последний год подорожала коммерческая и загородная недвижимость. Дорогие объекты на вторичном рынке неизменно продаются медленно, но на каждую квартиру или дом найдется свой покупатель, - уверена риелтор.

В случае, когда покупатели, приобретают ультрадорогие объекты, они предпочитают выбирать среди квартир в новых современных домах с закрытыми комфортными дворами и подъездами.

Как формируются цены на элитное жилье и как изменится стоимость квартир в Тюмени во второй половине 2021 года

Проследить и понять логику изменения стоимости обычных квартир в новостройках и на вторичке можно, а с ультрадорогими апартаментами такой фокус не пройдет. Это касается огромных квартир в домах, которые считались элитными в 2000-2010-х годах (когда и были построены).

- Довольно сложно мониторить изменения стоимости так называемого элитного жилья на вторичном рынке, потому что владельцы выставляют такие цены, какие посчитают нужным. Не учитывают среднюю стоимость квадратного метра. Такие объекты продаются годами, - говорит Андрей Панасюк, гендиректор UP ConsAllt.

По его словам, за последние полгода-год сильнее всего в Тюмени подорожали студии в новостройках (спрос на мини-квартиры в свежепостроенных домах продолжает расти).

- Нельзя сказать, что тюменцы игнорируют хрущевки: и на них находится свой покупатель. Но если сравнивать квартиру-студию и квартиру в хрущевке, которые в одной ценовой категории, ликвидность студии будет, конечно, выше. Такое жилье на перспективу может вырасти в цене, квартира в хрущевке - нет, - считает Панасюк.

Он прогнозирует, что во втором полугодии резкого удорожания жилой недвижимости в Тюмени не предвидится. Но по ряду причин пока невозможно предугадать, насколько сильно и в какую сторону изменится стоимость квадратного метра. Многое зависит от внешних факторов, в том числе - ключевой ставки ЦБ, отмены/продления программы льготной ипотеки.

- Динамичного повышения цен на жилье в Тюмени не будет точно. В этом году цены уже практически достигли своего возможного максимума. Застройщики начали делать скидки на свои объекты. Это может говорить о спаде покупательского спроса (который наблюдался весной-летом 2020 года. - Прим. ред. ), - подытожил эксперт.

Что мы еще рассказывали о жилье в Тюмени

У нас есть целая рубрика, посвященная недвижимости, - там можно найти огромное количество материалов на эту тему.

Например, недавно мы показали вам, что есть внутри коттеджа за 56 миллионов (спойлер: серверная, комната для вина и много-много других помещений), и рассказали, какие ЖК появятся в Тюмени в ближайшие пару-тройку лет: посмотрите. А еще мы писали про пять самых дорогих новостроек нашего города: жмите на ссылку.

[**https://72.ru/text/realty/69902231/**](https://72.ru/text/realty/69902231/)

Сахалин (citysakh.ru), Южно-Сахалинск, 9 мая 2021

Сахалин не является лидером по внедрению эскроу счетов в долевом строительстве

Сахалинская область не входит в число лидеров по активности интеграции эскроу счетов в долевое строительство на территории ДФО. Согласно ЦБ РФ на 1 апреля на острове было открыто лишь 7 кредитных договоров с застройщиками на сумму в 6 млрд. 872 млн. рублей. Количество открытых эскроу счетов в регионе составляло 962. Остатки средств на счетах эскроу составляли 5 млрд. 772 млн. рублей. При этом количество раскрытых счетов эскроу равнялось 63. А сумма перечисленных с них средств составляла 334 млн. рублей.

По всем данным параметрам в ДФО лидирует Приморский край. На втором месте по значимости находится Хабаровский край. Сахалинская область располагается во втором эшелоне, соревнуясь по ряду показателей с Амурской областью, Хабаровским и Забайкальским краем, а так же Якутией. К аутсайдерам относятся Еврейская автономная область, Камчатский край, Магаданская область и Чукотский автономный округ. В них интеграция эскроу счетов в долевое строительство даже не начиналось. Более детально региональные показатели представлены в прилагаемой таблице.

[**https://citysakh.ru/news/87527**](https://citysakh.ru/news/87527)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Южно-Сахалинск (ujnosahalinsk.bezformata.com), Южно-Сахалинск, 9 мая 2021, Сахалин не является лидером по внедрению эскроу счетов в долевом строительстве**](https://ujnosahalinsk.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-v-dolevom-stroitelstve/93620839/)

Новые Известия (newizv.ru), Москва, 8 мая 2021

Человейники против коттеджей: какое жилье по ипотеке покупают в России и Литве

За прошлый год средняя площадь жилья в России, покупаемых по ипотеке, сократилась на 20%, по сравнению с прошлым годом. Программа льготной ипотеки заканчивается через два месяца, и рынок плавно переходит к привычным 8 и выше процентам. В Литве ипотечный кредит даже на коттеджи составляет 2,25%.

Елена Иванова

В Литве бум на загородные коттеджи для среднего класса. Граждане сметают все, что есть на рынке. Особенно популярными стали собственные дома у молодых.

Молодая семья, ему 23, ей 21 год, оба работают, решили в прошлом году поселиться в пригороде Вильнюса. Подобрали коттедж в сдвоенном доме площадью 118 квадратных метров на 7,5 сотках. От центра Вильнюса 14 километров, но поселок входит в черту города. Гаража нет, зато есть место под стоянку для машины. Стоил дом 130 тысяч евро, хотя сейчас за такой коттедж просят уже 155 тысяч, так выросли цены из-за спроса. А теперь разберемся, почему такой ажиотаж.

Дом под Вильнюсом

Фото: livejournal.com

Первый взнос составил 20 тысяч евро, или чуть больше 15%. Литовское государство заплатило 15 тысяч в качестве субсидии молодой семье. На 95 тысяч евро молодые супруги взяли кредит в банке под стандартные 2,25% на 30 лет.

Дом сдавался под чистовую отделку, все коммуникации - газ, электричество, скважина для воды на два дома - были подведены. Еще полгода ушло на ремонт. Молодые потратили на него 35 тысяч евро - и снова под кредит. Банк выделил 83% суммы под те же 2,25% на те же 30 лет.

Молодые литовцы охотно покупают коттеджи, потому что коммунальные платежи в них в разы дешевле, чем в квартирах, а живут они в своем доме, на природе и недалеко от города. В январе счет за электричество составил 69 евро, в апреле - 39. Для сравнения - это расходы сопоставимы с коммуналкой в 40-метровой квартире в городе.

Поселок, где куплен дом, охраняемый, стоимость охраны - 18 евро в месяц. Вывоз мусора - 40 евро в год, страховка дома - 13 евро в месяц после ремонта. На 35 тысяч на отделку, из которых 28 тысяч заплатит банк, в доме появилась полная кухня с бытовой техникой, мебель для столовой, гостиной и спален и полностью оборудованная ванная.

Если пересчитать в рублях, за 15 миллионов под 2,25% на 30 лет с коммуналкой в 6000 рублей зимой и 4 тысячи летом можно жить в 14 км от центра столицы. Финансово это тоже не петля, поскольку муж и жена работают и получают по 1500 евро в месяц. Как говорят эксперты, сегодняшние цены близки к пику, потому что так быстро - по 2-3% в месяц, они росли только перед крахом на недвижимость в 2008-м, кризисном году.

Если сравнить Россию и Литву, то цены на недвижимость сопоставимы, а по всему остальному между бывшей окраиной Российской империи и ее метрополией пропасть. В то время, как в Прибалтике стоят коттеджи, в российских городах множатся человейники. Каждый четвертый россиянин, купивший жилье по ипотеке, смог позволить себе квартиру меньше 30 кв. метров, пишут "Известия". Еще год назад доля таких малометражек составляла 20%.

Осенью прошлого года средняя площадь покупаемых квартир в крупных городах страны сократилась на 14-20%. В 2019 году в Москве продавали квартиры площадью в среднем 72 кв.м, в 2020 году - только 57,8. Такая же картина в Петербурге, Калининграде, Екатеринбурге, говорят риелторы. В столице в новостройках на четверть увеличилось количество квартир площадью меньше 30 кв.метров, рекорды бьют микроапартаменты - жилье площадью меньше 18 квадратных метров. Сейчас в Москве уже построены 8 таких проектов, еще 5 лет назад он был один. А все потому, что население беднеет, а банки и государство не собираются делиться прибылью. Льготная ипотека? 6,5%? А как же литовская, нормальная в 2,25% ? Есть разница?

Фото: 1gai.ru

Впрочем, и эти крохи со стола банковского и строительного бизнесов кончаются. 1 июля программа льготной ипотеки завершается, и потом все переходят к привычным 8-9-10 процентам. Льготной ипотеку можно назвать с большой натяжкой. В отсутствие других финансовых инструментов, 46% россиян, по данным ВЦИОМ, считают недвижимость самым надежным способом хранить деньги. За 2020 год было выдано ипотечных кредитов на сумму более 4 триллионов рублей, из них 1 триллион пришелся на льготную ипотеку. Такая политика привела к том, что жилье за 10 месяцев 2020 года подорожало на 10%, в некоторых городах - на все 20%. Это признал глава "Дом.РФ" Виталий Мутко. По сравнению с 2019 годом, "льготники" платят за квартиры больше, чем нормальные ипотечники.

Эксперт Академии управления финансами и инвестициями Алексей Кричевски й говорит : "Уже к концу лета 2020 года было понятно, что льготная ипотека - совсем не социальная история, а чисто спекулятивная. Весь дисконт от сниженных ставок по кредитам был "съеден" удорожанием квадратного метра спустя всего три месяца после запуска программы. Все, что происходило и происходит дальше - игра в одни ворота. Никто, кроме застройщиков, уже не выигрывает от этой программы. Она лишь разгоняет цены на рынке, вымывая ликвидные объекты и провоцируя залоговые продажи в 2022-2023 годах".

Фото: lols.ru

Эксперты надеются, что цены на жилье с отменой льготной ипотеки начнут сначала стагнировать, а потом снижаться, но доступнее оно для многих не станет. На рынке давно ожидают подъема ключевой ставки ЦБ. Когда это произойдет, процент по ипотекам неизбежно вырастет, причем, не льготный, а обычный.

Льготная ипотека субсидировала строительный бизнес, поэтому в стране вводилось больше объемов жилья. Стоимость квадратного метра новостроек выросла из-за объективных обстоятельств. Директор риелторской компании "Этажи" Ильдар Хусаинов говорит: "Средняя стоимость квадратного метра в 2020 году выросла по большей части из-за объективных причин: увеличения себестоимости строительства из-за роста цен на строительные материалы, перехода на эскроу-счета и что немаловажно - сокращения объема ликвидного предложения на рынке."

Закономерность простая: если себестоимость квадратного метра растет, строительные компании возводят меньше домов. Это значит, что стоимость покупаемого жилья вырастет даже при падающем спросе.

На 21 апреля средняя банковская ставка на ипотеку составляла 7,95%, по всей видимости, с учетом льготной программы. В мае прошлого года, до введения льготной ипотеки она была выше - 9,17%. Очевидно, что с завершением программы этот показатель вернется к прошлогодним значениям. С повышением ключевой ставки Центробанка она неизбежно вырастет еще.

Загородное жилье в программу льготной ипотеки не входило. Очевидно, государство не заинтересовано в повышении качества жилья. К тому же рентабельность домов и таунхаусов для строительных компаний несопоставима с многоэтажными "человейниками". А что плохо строителям, то плохо государству.

Фото: glavspec.ru

Российские банки, никогда не отличавшиеся щедростью к гражданам, с желающими уехать из города тоже особенно не церемонятся. Хочешь слушать трели соловьев вместо грохота транспорта и неутихающего шума города - плати. "Народный" Сбер первоначальный взнос ниже 25% от стоимости дома даже и не предлагает. Райффайзен Банк требует первый взнос в размере от 40% и предлагает кредит под почти 13% годовых. Сходная картина со всеми другими банками.

О кредите на ремонт сроком на 30 лет речь вообще не идет. Максимальный срок - 3 года. Проценты по нему - от 6 до 8%.

И последнее. Средняя месячная зарплата в России меньше, чем в Литве - в пересчете 582 евро против 817 евро. С 2013 года она неизменно снижается, несмотря на все национальные проекты, так что до жизни в своем доме абсолютному большинству россиян, как до луны. Или до Литвы.

[**https://newizv.ru/news/economy/08-05-2021/cheloveyniki-protiv-kottedzhey-kakoe-zhilie-po-ipoteke-pokupayut-v-rossii-i-litve**](https://newizv.ru/news/economy/08-05-2021/cheloveyniki-protiv-kottedzhey-kakoe-zhilie-po-ipoteke-pokupayut-v-rossii-i-litve)

**Похожие сообщения:**

[**Новостной портал (topnewsintheworld.ru), Москва, 8 мая 2021, Человейники против коттеджей: какое жилье по ипотеке покупают в России и Литве**](https://topnewsintheworld.ru/cheloveiniki-protiv-kottedjei-kakoe-jile-po-ipoteke-pokypaut-v-rossii-i-litve/)

[**Новости дня России и мира (novostidnya24.ru), Москва, 8 мая 2021, Человейники против коттеджей: какое жилье по ипотеке покупают в России и Литве**](http://novostidnya24.ru/cheloveiniki-protiv-kottedjei-kakoe-jile-po-ipoteke-pokypaut-v-rossii-i-litve/)

[**НовостиМира24 (novostimira24.ru), Москва, 8 мая 2021, Человейники против коттеджей: какое жилье по ипотеке покупают в России и Литве**](https://novostimira24.ru/cheloveiniki-protiv-kottedjei-kakoe-jile-po-ipoteke-pokypaut-v-rossii-i-litve/)

[**Newsland (newsland.com), Москва, 8 мая 2021, Человейники против коттеджей: какое жилье по ипотеке покупают в России и Литве**](https://newsland.com/user/4297740009/content/cheloveiniki-protiv-kottedzhei-kakoe-zhile-po-ipoteke-pokupaiut-v-rossii-i-litve/7388434)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 8 мая 2021, Человейники против коттеджей: какое жилье по ипотеке покупают в России и Литве**](https://news-life.pro/moscow/284322316/)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 8 мая 2021

Рифат Гарипов

Автор: Гарипов Рифат

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

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

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

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

Одновременно с этим в регионах сформирован запрос на ИЖС.

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

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

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

В ближайшее время Минстрой России намерен ввести механизм расчетов по эскроу в индивидуальном жилищном строительстве. Соответствующий законопроект планируется обсудить в Госдуме уже этой весной. Согласно прогнозам, это будет способствовать увеличению объема предложения на рынке ИЖС на 15-25%, а всего к 2024 году в России планируется построить 410 млн кв. м жилья, из которого около 200 млн кв. м придется на индивидуальные жилые дома. Для реализации этих планов необходимо, чтобы в ИЖС пришли деньги крупных банков, а значит, нужно повысить доверие кредитных организаций к финансированию сегмента. Как это сделать?

Упростить оценку домов и земель, сделать ликвидность залога прозрачной для банков должна стандартизация ИЖС. Сейчас на площадке Общественного совета Минстроя России совместно с банком "Дом.РФ" идет подготовка конкурса проектов индивидуального жилищного строительства. Разрабатываются рекомендательные стандарты типовых проектов индивидуальных жилых домов повторного применения, которые могут выступать залогом, а также рекомендательные стандарты процедур выдачи и обслуживания кредитов. Согласно правилам формирования и ведения информационной модели объекта капстроительства, все такие объекты в перспективе получат цифровые паспорта. Таким образом, стандартизация ИЖС повысит качество, прозрачность и надежность рынка, вместе с тем снизив риски и затраты кредиторов.

Несмотря на очевидные позитивные сдвиги в сфере проектного финансирования через эскроу, работы еще много. Есть и ряд нерешенных вопросов. Это, в частности, проблема поэтапного раскрытия эскроу-счетов, когда доступ к деньгам дольщиков предоставляют в зависимости от степени готовности объекта. Но главное условие успешного развития сегмента ИЖС - появление полноценной ипотеки без дополнительных залогов и поручителей, процентов на уровне квартирной ипотеки и с проектным финансированием через эскроу.

Представители банковской сферы должны получить понятные для оценки проекты, а застройщики - доступ к выгодным кредитам. Только в этом случае план по увеличению объема строительства индивидуальных домов до 200 млн кв. м к 2024 году может быть выполнен.

[**https://realty.rbc.ru/news/6094e26c9a7947638bec832c**](https://realty.rbc.ru/news/6094e26c9a7947638bec832c)

**Похожие сообщения:**

[**https://osminstroy.ru/news/rifat-garipov-eskrou-dlya-chastnykh-domov--v-chem-trudnosti-realizatsii/**](https://osminstroy.ru/news/rifat-garipov-eskrou-dlya-chastnykh-domov--v-chem-trudnosti-realizatsii/)

[**Сеть агентств недвижимости Эксперт (expert-russia.ru), Уфа, 11 мая 2021, Рифат Гарипов. Эскроу для частных домов: в чем трудности реализации**](https://expert-russia.ru/news/rossiya/rifat-garipov-eskrou-dlya-chastnykh-domov-v-chem-trudnosti-realizatsii-/)

РБК (ufa.rbc.ru), Уфа, 8 мая 2021

Объем средств на счетах эскроу в Башкирии приблизился к 15 млрд рублей

Автор: Андреева Анастасия

За месяц показатель вырос на 1,68 млрд.

На 1 апреля объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу в Башкирии, составил 14,89 млрд рублей. За март показатель вырос на 1,68 млрд рублей, за год - на 12 млрд, следует из опубликованной Банком России статистики.

Число эскроу-счетов в регионе за месяц выросло на 425 до 5,96 тыс. По данному показателю Башкирия сохранила шестую позицию в Приволжском федеральном округе. Как сообщал РБК Уфа, за февраль республика поднялась на шестое место, обогнав Чувашию. Тройка лидеров по количеству таких счетов в ПФО не изменилась, на первом месте остается Татарстан (11,7 тыс.), далее следуют Пермский край (9,9 тыс.) и Нижегородская область (8,7 тыс.). Меньше всего эскроу-счетов в ПФО в Мордовии (448), Марий Эл (848) и Оренбургской области (1,9 тыс.), всего по округу 70,8 тыс. счетов.

За март в Башкирии было раскрыто 500 таких счетов. Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, составила за месяц более 1,1 млрд рублей. Всего в республике раскрыто 2,3 тыс. эскроу-счетов на 6,1 млрд рублей, в ПФО - 30,6 тыс. на 76,88 млрд.

Число действующих кредитных договоров между банками и застройщиками в регионе за месяц выросло на 2 и составило 70. Общий лимит средств по ним составляет 45,63 млрд рублей (на 95,1 млн меньше, чем в феврале).

По данным ЦБ РФ, в целом по стране количество эскроу-счетов на 1 апреля превысило 384 тыс., объем денежных средств на них составил более 1,61 трлн рублей. По завершенным объектам в 68 регионах России раскрыто 91 тыс. счетов на 247,5 млрд рублей.

Новые механизмы финансирования долевого строительства в России ввели в 2018 году. Деньги дольщиков депонируются на эскроу-счетах в банках до завершения строительства, средства становятся доступны застройщику после ввода объекта в эксплуатацию. Сама застройка финансируется за счет кредитов или собственных средств застройщика.

[**https://ufa.rbc.ru/ufa/08/05/2021/609661409a79473ba9c9a16d**](https://ufa.rbc.ru/ufa/08/05/2021/609661409a79473ba9c9a16d)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.bashinform.ru/news/1591175-v-bashkirii-chislo-schetov-eskrou-vyroslo-do-5-96-tysyach/**](https://www.bashinform.ru/news/1591175-v-bashkirii-chislo-schetov-eskrou-vyroslo-do-5-96-tysyach/)

[**Учалинская газета (uchalinka.rbsmi.ru), Учалы, 9 мая 2021, В Башкирии число счетов эскроу выросло до 5,96 тысяч**](https://uchalinka.rbsmi.ru/articles/ekonomika/V-Bashkirii-chislo-schetov-eskrou-viroslo-do-5-96-tisyach-788948/)

[**Лента новостей Уфы (ufa-news.net), Уфа, 8 мая 2021, В Башкирии число счетов эскроу выросло до 5,96 тысяч**](http://ufa-news.net/economy/2021/05/08/269681.html)

[**Gorodskoyportal.ru/ufa, Уфа, 8 мая 2021, В Башкирии число счетов эскроу выросло до 5,96 тысяч**](http://gorodskoyportal.ru/ufa/news/news/69871515/)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 8 мая 2021

Ловушка льготной ипотеки: почему программа завершается и что будет дальше

Автор: Михайлов Алексей

В это трудно поверить, когда узнаешь впервые: деятельность по операциям с недвижимостью дает вклад в ВВП (10,4% в 2020 году) вдвое больший, чем все строительство (не только этой недвижимости, но и производственное - 5,7%). И, что уж совсем невероятно, этот вклад больше, чем даже добыча полезных ископаемых (9,8%). Фактически это вторая по величине отрасль российской экономики, уступающая только обрабатывающей промышленности (14,7%). А если добавить сюда часть операций по финансовой и страховой деятельности (еще несколько процентов ВВП), а также услуги по ремонту квартир, производство мебели, бытовой техники и множества мелочей - становится понятным, почему недвижимость считается одним из ключевых локомотивов российской (да и любой другой) экономики.

При этом рост цен на недвижимость не входит в официальные показатели инфляции. Скачки цен на квартиры прямо увеличивают добавленную стоимость по операциям с недвижимостью при любой операции по перепродаже или аренде жилья. Так что формально локомотивом ВВП выступает даже инфляция на рынке недвижимости.

Поэтому для понимания экономического роста в стране очень важно точно знать, что же происходит на этом огромном рынке недвижимости, от которого зависит столь многое. А происходят на нем очень быстрые и интересные изменения.

Еще в середине нулевых годов ипотечного рынка в стране практически не было. В начале 2007 года задолженность населения по ипотеке составляла около 20 млрд рублей. Для сравнения: сегодня это 9,2 трлн рублей (на 1 февраля 2021-го). Этот колоссальный скачок спроса на жилье повлек за собой и резкий рост строительства жилья.

После провала жилищного строительства вдвое в 1990-х годах к середине 2010-х удалось выйти на объемы позднего советского периода (около 70 млн м2/ год). Рекорд был достигнут в 2015 году - 85 млн м2/ год. Но с тех пор как отрезало - объемы увеличиваться перестали (колеблются около 80 млн м2), несмотря на то что ипотека продолжала бурно расти.

Фактически с 2016 года начался новый этап - вместо квадратных метров населению предлагались все более высокие цены на эти квадратные метры, которые и сжирали средства, взятые в ипотеку. С другой стороны, у граждан кончились деньги - с 2014 года падают реальные доходы, и сейчас они примерно на 10% ниже, чем в 2013-м.

Цели, обозначенные в майских указах президента 2012 года (в частности, снизить цену 1 м2 на 20% и увеличить ввод жилья на 60%), откровенно провалены. Цели майского указа 2018 года (строительство 120 млн м2 в год) до сих пор даже не начали выполняться. Правда, в июле 2020-го они были перенесены на 2030 год.

В 2020 году как антикризисную меру российские власти ввели льготную ипотеку по 6,5%. Каков, вы думаете, должен был быть результат на сложившемся рынке? Правильно. Объемы строительства по-прежнему не растут, а вот цены на недвижимость скакнули.

Даже Владимир Путин начал говорить о том, что надо увеличивать объемы строительства, в глава ЦБ Эльвира Набиуллина стала агитировать за фактическую отмену льготной ипотеки с середины 2021 года (сохранив ее только в тех регионах, где не было скачка цен на недвижимость). Потому что льгота ведет только к росту цен на квартиры (в Москве - на 15%, по данным irn.ru, но Набиуллина назвала цифру для Москвы и Петербурга - 30%). Но ведь для любого нормального человека ясно, что не спрос на жилье надо ограничивать, а увеличивать строительство жилья - иначе это путь в тупик, в никуда, в застой.

Однако темпы строительства не растут - почему? Это одна из самых зарегламентированных отраслей российской экономики. Административные издержки и многочисленные разрешения делают ее и одной из самых "взяткоемких" для городских чиновников. После периода "бури и натиска" в отрасли стал формироваться костяк крупнейших компаний, и под надзором чиновников она стала все более монополизироваться. Окончательно ее высочайший уровень монополизации оформился в 2020 году с отменой долевого строительства и переводом его на финансирование в банки (деньги населения на эскроу-счетах в них выросли за год на 1 трлн рублей). Понятно, что без связей с чиновниками и крупнейшими госбанками строительные организации существовать больше не могут.

Хотим бурного роста строительства, как в середине нулевых - середине 2010-х? Тогда надо резко снижать барьеры на вход в эту отрасль, сокращать административную нагрузку, возвращать в том или ином виде долевое финансирование строительства (для снижения цен), реформировать систему эскроу-счетов. Но непохоже, что в российском правительстве есть понимание этих проблем. И не похоже, что лоббисты (прежде всего крупнейшие госбанки и застройщики) дадут эти реформы провести. Пока не видно, как выйти на цель в 120 млн м2 жилья в год, а ипотечный бум только увеличивает цены на жилье. Столь важная для экономического роста страны отрасль находится в тупике.

[**https://www.dp.ru/a/2021/05/08/Lovushka\_lgotnoj\_ipoteki/**](https://www.dp.ru/a/2021/05/08/Lovushka_lgotnoj_ipoteki/)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 8 мая 2021, Ловушка льготной ипотеки: почему программа завершается и что будет дальше**](https://news-life.pro/spb/284296007/)

[**MSN (msn.com), Москва, 8 мая 2021, Ловушка льготной ипотеки: почему программа завершается и что будет дальше**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/ловушка-льготной-ипотеки-почему-программа-завершается-и-что-будет-дальше/ar-BB1guOb3)

Нижегородская правда (pravda-nn.ru), Нижний Новгород, 7 мая 2021

Эксперты рассказали, подешевеет ли жилье на вторичном рынке в Нижнем Новгороде

Автор: Снегирева Оксана

Россияне продолжают активно скупать недвижимость на вторичном рынке жилья. По итогам первого квартала спрос на нее в стране увеличился на 13%, как следствие объем интересных предложений сократился на 5%, а цены снова пошли вверх. Впрочем, уже не так интенсивно, как в прошлом году.

В среднем квадратный метр на вторичном рынке в Нижнем Новгороде теперь стоит 82 710 рублей, за последние три месяца он подорожал на 14%.

Таковы данные, которые предоставили аналитики ресурса "Авито. Недвижимость". Абсолютным лидером остается Москва, там метр обходится в 242 тысячи рублей. Также в топ-5 по цене входят Санкт-Петербург, Сочи, Севастополь и Казань. По мнению экспертов, рост цен на жилье провоцируют подорожание строительных материалов и переход на долевое строительство с использованием эскроу-счетов.

Вместе с тем рост цен все же замедляется, и на то свои причины: многие россияне уже успели воспользоваться льготными ипотечными программами и приобрести жилье на выгодных условиях еще в прошлом году, к тому же покупательская способность постепенно сокращается из-за отсутствия роста уровня доходов на протяжении предыдущего года. Впрочем, о равновесии рынка говорить преждевременно.

- В сложившихся обстоятельствах становится все более вероятным, что рынок вторичной недвижимости в ближайшей перспективе возьмет курс на стабилизацию. Ожидаемое ослабление потребительского интереса в совокупности с дополнительной поддержкой рынка в виде повышения ключевой ставки центрального банка предположительно несколько сдержат дальнейший рост стоимости жилья. В свою очередь, дефицит ликвидного предложения и высокие цены на жилые объекты в готовых комплексах будут снижать покупательскую активность и далее, что также послужит основанием для более умеренного подорожания вторичной недвижимости в обозримом будущем, - прокомментировал Руслан Закирьянов, руководитель направлений вторичной недвижимости и долгосрочной аренды портала "Авито. Недвижимость".

Кроме этого эксперты отмечают, что речь идет все же о ситуации в целом, в конкретных районах города она может отличаться. Так, например, на данный момент вторичный рынок в Верхних Печерах перенасыщен, количество предложений явно превышает спрос, а потому покупатели могут позволить себе выбирать и торговаться. В то время как в центре Сормова квартир, выставленных на продажу, особенно ликвидных, немного. Как результат - продавцы держат цены, а в новостройках, где стоимость метра уже перевалила за 100 тысяч рублей, квартиры раскупают очень активно.

В мае традиционно растет спрос на загородную недвижимость. Почему нижегородцы предпочитают арендовать коттеджи и таунхаусы, а покупать дачи, читайте в нашем материале на сайте pravda-nn.ru.

[**https://pravda-nn.ru/news/eksperty-rasskazali-podesheveet-li-zhile-na-vtorichnom-rynke-v-nizhnem-novgorode/**](https://pravda-nn.ru/news/eksperty-rasskazali-podesheveet-li-zhile-na-vtorichnom-rynke-v-nizhnem-novgorode/)

**Похожие сообщения):**

[**БезФормата Нижний Новгород (nnovgorod.bezformata.com), Нижний Новгород, 7 мая 2021, Эксперты рассказали, подешевеет ли жилье на вторичном рынке в Нижнем Новгороде**](https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/zhile-na-vtorichnom-rinke-v-nizhnem/93601400/)

[**Новости Нижнего Новгорода (nn-news.net), Нижний Новгород, 7 мая 2021, Эксперты рассказали, подешевеет ли жилье на вторичном рынке в Нижнем Новгороде**](http://nn-news.net/society/2021/05/07/410839.html)

[**Gorodskoyportal.ru/nizhny, Нижний Новгород, 7 мая 2021, Эксперты рассказали, подешевеет ли жилье на вторичном рынке в Нижнем Новгороде**](http://gorodskoyportal.ru/nizhny/news/news/69850400/)

Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 7 мая 2021

Цены на дома растут в половине российских городов

Больше всего загородная недвижимость за последние три месяца подорожала в Подмосковье, Ленобласти, Нижнем Новгороде и Ростове-на-Дону - на 11-36%.

Коронавирус, закрытые границы и первые шаги ипотеки на загородном рынке вызвали заметный рост стоимости готовых домов в крупнейших российских агломерациях. Впрочем, не во всех - ближе к Уралу спрос явно перетягивает на себя земля и здесь цены на дома, наоборот, снижаются.

Рост популярности загородной недвижимости на рынке отмечали еще год назад, однако тогда спрос был направлен в основном в сторону аренды: были надежды, что коронавирус и режим самоизоляции - это ненадолго.

Теперь стало понятно, что совсем прежней жизнь уже не будет. Границы с Евросоюзом так и не открылись и совершенно непонятно, когда это произойдет. Вдобавок российские власти прекратили авиасообщение со столь любимой россиянами Турцией, так что вариантов для летнего отдыха стало еще меньше. На этом фоне граждане начали все активнее интересоваться покупкой загородной недвижимости.

Любопытно, что в Москве и Петербурге это рост цен на дома не вызвало. В Москве они упали за последние три месяца на 13%, в Северной столице - на 4%.

Впрочем, предложение загородного формата в обоих мегаполисах невелико, в основном это очень дорогие объекты, так что поменять среднюю цену могут всего несколько проданных (или выставленных на продажу) лотов.

Большинство же потенциальных покупателей обращают свой взор на гораздо менее дорогие варианты за пределами мегаполисов. И вот здесь уже совсем иная картина: дома в Подмосковье за три последних месяца выросли в цене сразу на 36% - это рекордное подорожание в России, по данным федеральной базы недвижимости Restate.ru.

Если в начале года средний коттедж продавался за 24,7 млн рублей, то сейчас почти за 34 миллиона.

Разумеется, здесь надо учитывать, что ценник подтягивают вверх элитные коттеджные поселки недалеко от МКАД. По сути, они ничем не отличаются от таких же объектов внутри административной границы Москвы. На расстоянии 20 километров от кольцевой ценник уже резко падают.

В Ленобласти цены выросли на 11%. Здесь бюджеты уже, конечно, куда скромнее: в среднем 9,5 млн рублей за дом. Это примерно соответствует стоимости хорошей трехкомнатной квартиры в петербургских "спальниках".

Среди мегаполисов, где дома подорожали более всего, выделяется Нижний Новгород с показателем +20% за три месяца. Здесь необходимо отметить большой объем рынка и востребованность загородного формата во всей Нижегородской области. Здесь в последние годы около 60% всего вводимого жилья (по метражу) приходилось на ИЖС. Дом с участком в черте города стоит сейчас 6,5 млн рублей и это тоже вполне сопоставимо со стоимостью трехкомнатной квартиры.

Сразу на 14% поднялся ценник в Ростове-на-Дону. В Новосибирске и Казани средний прайс вырос, но совсем ненамного.

В Екатеринбурге, Самаре и Омске стоимость домов весной немного упала. А вот в Челябинске она просто рухнула - на 23%. Но это, кстати, не сюрприз: этот город-миллионник - единственный в России, где цены вообще на всю недвижимость не растут, несмотря на льготную ипотеку и другие факторы, разгоняющие рынок в последний год.

"Пока банки только заходят на загородный рынок, кредитов выдается еще очень мало, хотя нет сомнений, что к концу года ипотека здесь развернется гораздо сильнее. Плюс большие игроки обратили внимание на этот формат и, вероятно, скоро здесь будет серьезное оживление. Но пока этого не произошло, цены в регионах ведут себя разнонаправленно, а потребитель предпочитает покупать землю, а не готовые домовладения", - считает руководитель федеральной базы недвижимости Restate.ru Андрей Добрый.

С ним согласна и генеральный директор ГК "Омакульма" Виолетта Басина. По ее словам, спрос в этом году немного смещается в сторону бизнес- и элитного сегмента, но в его структуре по-прежнему превалируют участки без подряда. С этой точки зрения ситуация принципиально не изменилась.

"Она и не изменится, пока на загородный рынок полноценно не придут проектное финансирование и ипотека на ИЖС, замкнув тем самым финансовую схему строительства подобно используемой на многоквартирном рынке по 214-ФЗ. Массово удовлетворить спрос можно будет при полноценном запуске проектного финансирования на ИЖС, одним из условий которого является стандартизация проектов домов и индустриальное домостроение: и то, и другое куда более "понятно" банкам, чем индивидуальные частные проекты",- подчеркивает Виолетта Басина.

[**https://finance.rambler.ru/realty/46368847-tseny-na-doma-rastut-v-polovine-rossiyskih-gorodov/**](https://finance.rambler.ru/realty/46368847-tseny-na-doma-rastut-v-polovine-rossiyskih-gorodov/)

**Похожие сообщения:**

[**https://ekb.nbnews.ru/life/realty/tseny-na-doma-rastut-v-polovine-krupneyshikh-rossiyskikh-gorodov/**](https://ekb.nbnews.ru/life/realty/tseny-na-doma-rastut-v-polovine-krupneyshikh-rossiyskikh-gorodov/)

Пресс-релизы Start-partnership.com, Москва, 7 мая 2021

Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу

Автор: Fedoris

Проектное финансирование в Российской Федерации сегодня предусматривает строительство новых площадей в 53 миллиона квадратных метров. Это примерно 59% объема всего строительства жилых площадей в России.

Более 2000 застройщиков работают по методу привлечения денежных средств по счетам эскроу. Эта модель финансирования применяется на территории 75 субъектов страны. С географической точки зрения самый высокий показатель возведения проектов по данной схеме наблюдается в столице и области, Питере, Свердловской области и Краснодарском крае.

До 2023 года будет завершено возведение 90% новых площадей с использованием счетов эскроу. Общая площадь жилья составит 48 миллионов квадратных метров.

Наблюдается активное развитие строительства по данной методике привлечения средств. За этот год прирост площадей составил около 22 миллионов квадратных метров. Только в апреле прошлого года количество площадей по данному финансированию составило 32%. Это примерно 31,8 миллиона квадратных метра новой жилой площади на территории государства.

Из этого можно сделать выводы, что новая модель финансирования для строительства жилой площади была внедрена своевременно. Это заметно по результатам развития строительной сферы за 2020 год.

Условия финансирования достаточно сложные с макроэкономической точки зрения. Большая часть строительных проектов во время пандемии обладала прочным финансовым запасом. Таким образом, процесс строительства активно продолжался, несмотря на тяжелую ситуацию в стране и в мире.

Деловая активность была существенно снижена, но финансирование строительной отрасли ни на минуту не было остановлено. Без проведенной в 2019 году реформы строительная индустрия могла бы столкнуться с негативными последствиями. Такие данные озвучил замминистра строительства и ЖКХ РФ Н. Стасишин.

[**https://www.start-partnership.com/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/**](https://www.start-partnership.com/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.business-key.com/object/177565/**](https://www.business-key.com/object/177565/)

[**Пресс-релизы narodnie-metody.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://www.narodnie-metody.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Эра Интернет Пиара (erapiara.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://erapiara.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Радуга (raduga-45.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://raduga-45.ru/более-53-миллионов-метров-квадратных-в-р/)

[**Clumba.su, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://clumba.su/2021/05/07/1960/)

[**Новости бизнес-флагманов (ttk-flag.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://www.ttk-flag.ru/2021/05/07/более-53-миллионов-метров-квадратных-в-р/)

[**Article-writer.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://www.article-writer.ru/writes/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Msaonline.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://msaonline.ru/2021/1960/)

[**Prensity (prensity.com), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://prensity.com/start-bolee-53-millionov-metrov-kvadratnykh-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-ehskrou/)

[**Choise-is.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://choise-is.ru/informaciya/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Insources.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://www.insources.ru/home/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Слагаемые успеха (slagaemye.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://slagaemye.ru/2021/05/5509/)

[**Kotovse.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://kotovse.ru/3686-2/)

[**Твой Питер (your-piter.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://your-piter.ru/2021/05/07/1935/)

[**Пресс-релизы is-moskvy.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://is-moskvy.ru/2021/05/07/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Пресс-релизы pr-post.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://www.pr-post.ru/без-рубрики/более-53-миллионов-метров-квадратных-в-р.html)

[**Пресс-портреты экспертов (big-experts.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://big-experts.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Пресс-релизы Store.cross-roads.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://store.cross-roads.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Mm-online.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://mm-online.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Пресс-релизы tour-ways.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://tour-ways.ru/2021/05/07/более-53-миллионов-метров-квадратных-в-р.htm)

[**Пресс-релизы 1cl.in, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://1cl.in/press/07.05.2021/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnykh-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-ehskrou.htm)

[**Пресс-релизы biz-club.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://www.biz-club.ru/releases/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Пресс-релизы keepter.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://keepter.ru/более-53-миллионов-метров-квадратных-в-р/)

[**Поделись сейчас (doshare.ru), Нью-Йорк, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://doshare.ru/2021/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Afishatoday.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://afishatoday.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Бизнес и финансы (nord-promo.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://www.nord-promo.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Biz-events.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://biz-events.ru/home/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnykh-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-ehskrou/)

[**Publicists.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://publicists.ru/4788-2/)

[**Travel-roads.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://www.travel-roads.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyih-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**NovieAuto.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://novieauto.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Новостной фонд (pr-pool.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://pr-pool.ru/fedoris/более-53-миллионов-метров-квадратных-в-р/)

[**Diving-nemo.ru/news, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://www.diving-nemo.ru/news/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyh-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-jeskrou/)

[**Новости недвижимости (realty-key.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://www.realty-key.ru/news/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyih-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Все пишут (vse-pishut.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://www.vse-pishut.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Пресс-релизы fetch-soft.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://fetch-soft.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Пресс-релизы Pr.parnas.info, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://pr.parnas.info/other/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Московское агентство новостей МАК (mak-project.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://mak-project.ru/2021-05/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**События рынка товаров и услуг (рынок45.рф), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://xn--45-1lclfk1f.xn--p1ai/2021/05/07/более-53-миллионов-метров-квадратных-в-р/)

[**Расцвет медиа (media-bloom.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://www.media-bloom.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Prazdnik.parnas.info, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://prazdnik.parnas.info/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Бизнес-каталог новостей (biz-kat.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://www.biz-kat.ru/более-53-миллионов-метров-квадратных-в-р/)

[**Бизнес профессионалов (busiprof.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://busiprof.ru/2015-2/)

[**Лидеры PR (pr-lead.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](http://pr-lead.ru/2021/05/07/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Li8.ru, Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://li8.ru/2021/05/07/более-53-миллионов-метров-квадратных-в-р/)

[**Центр интернет технологий (ceith.ru), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://ceith.ru/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**BalinWeb (balinweb.com), Москва, 7 мая 2021, Более 53 миллионов метров квадратных в РФ будет построено с использованием счетов эскроу**](https://balinweb.com/biznes/bolee-53-millionov-metrov-kvadratnyx-v-rf-budet-postroeno-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**https://www.business-top.info/?p=339637**](https://www.business-top.info/?p=339637)

Пресс-релизы Start-partnership.com, Москва, 7 мая 2021

В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади

Автор: Fedoris

За 1 квартал 2021 года власти выдали на 55% больше разрешительных документов на возведение многоквартирных домов, чем в этот же период прошлого года.

За последние несколько месяцев в Российской Федерации было выдано 880 разрешений на обустройство новых площадей. При общей суммарности это получилось 7 300 000 кв. м.

В этот же период в 2020 году - 760 разрешений на 4 800 000 квадратных метра жилой площади. Такую информацию огласил Марат Хуснуллин - заместитель председателя Правительства России.

Реализация строительных объектов пройдет на 78 субъектах страны. Наибольшее количество разрешений выдали на территориях:

Москва и область - 1 284 000 кв. м.;

Татарстан - 389 100 кв. м.;

Санкт-Петербург - 189 400 кв. м.;

Тюмень - 304 800 кв. м.;

Приморье - 294 800 кв. м.;

Башкортостан - 289 800 кв. м.;

Ханты-Мансийск - 179 500 кв. м.;

Ростов-на-Дону - 489 400 кв. м.;

Ленинградская область - 205 200 кв. м.;

Свердловская область - 341 200 кв. м.

Учитывая активную динамику в сфере строительной индустрии можно смело утверждать, что государство оправилось от последствий пандемии. Сегодня инвесторам удалось пройти полную адаптацию и активно использовать проектное финансирование. Они стремятся максимально восполнить проектную папку, поэтому мы можем наблюдать увеличение количества предложений на рынке первичного жилья. Такие данные озвучил Ирек Файзуллин - министр ЖКХ и строительства Российской Федерации.

Количество реализуемых по счетам эскроу проектов продолжает активный рост. Всего в этом году наблюдался рост в 23 миллиона кв. м. жилой площади. В прошлом году по проектному финансированию за апрель было возведено 31 миллиона кв. м. жилой площади, а в этом 52 миллиона кв. м.

[**https://www.start-partnership.com/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/**](https://www.start-partnership.com/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.business-top.info/?p=339632**](https://www.business-top.info/?p=339632)

[**https://www.business-key.com/object/177561/**](https://www.business-key.com/object/177561/)

[**Пресс-релизы narodnie-metody.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://www.narodnie-metody.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Prensity (prensity.com), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://prensity.com/start-v-1-kvartale-ehtogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenijj-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhilojj-ploshhadi/)

[**Choise-is.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://choise-is.ru/informaciya/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**NovieAuto.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://novieauto.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**События рынка товаров и услуг (рынок45.рф), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://xn--45-1lclfk1f.xn--p1ai/2021/05/07/в-1-квартале-этого-года-в-стране-было-вы/)

[**Новости бизнес-флагманов (ttk-flag.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://www.ttk-flag.ru/2021/05/07/в-1-квартале-этого-года-в-стране-было-вы/)

[**Все пишут (vse-pishut.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://www.vse-pishut.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Пресс-релизы fetch-soft.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://fetch-soft.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Insources.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://www.insources.ru/home/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Biz-events.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://biz-events.ru/home/v-1-kvartale-ehtogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenijj-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhilojj-ploshhadi/)

[**Лидеры PR (pr-lead.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://pr-lead.ru/2021/05/07/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Travel-roads.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://www.travel-roads.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-byilo-vyidano-razresheniy-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloy-ploschadi/)

[**Центр интернет технологий (ceith.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://ceith.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Пресс-релизы biz-club.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://www.biz-club.ru/releases/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Бизнес-каталог новостей (biz-kat.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://www.biz-kat.ru/в-1-квартале-этого-года-в-стране-было-вы/)

[**Article-writer.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://www.article-writer.ru/writes/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Kotovse.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://kotovse.ru/3680-2/)

[**Поделись сейчас (doshare.ru), Нью-Йорк, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://doshare.ru/2021/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Твой Питер (your-piter.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://your-piter.ru/2021/05/07/1929/)

[**Московское агентство новостей МАК (mak-project.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://mak-project.ru/2021-05/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Расцвет медиа (media-bloom.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://www.media-bloom.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Радуга (raduga-45.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://raduga-45.ru/в-1-квартале-этого-года-в-стране-было-вы/)

[**Эра Интернет Пиара (erapiara.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://erapiara.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Prazdnik.parnas.info, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://prazdnik.parnas.info/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Бизнес профессионалов (busiprof.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://busiprof.ru/2006-2/)

[**Пресс-релизы pr-post.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://www.pr-post.ru/без-рубрики/в-1-квартале-этого-года-в-стране-было-вы.html)

[**Li8.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://li8.ru/2021/05/07/в-1-квартале-этого-года-в-стране-было-вы/)

[**Пресс-релизы Store.cross-roads.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://store.cross-roads.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Новости недвижимости (realty-key.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://www.realty-key.ru/news/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-byilo-vyidano-razresheniy-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloy-ploschadi/)

[**Diving-nemo.ru/news, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](http://www.diving-nemo.ru/news/v-1-kvartale-jetogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Пресс-релизы 1cl.in, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://1cl.in/press/07.05.2021/v-1-kvartale-ehtogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenijj-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhilojj-ploshhadi.htm)

[**Бизнес и финансы (nord-promo.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://www.nord-promo.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Msaonline.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://msaonline.ru/2021/1951/)

[**Пресс-релизы keepter.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://keepter.ru/в-1-квартале-этого-года-в-стране-было-вы/)

[**Слагаемые успеха (slagaemye.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://slagaemye.ru/2021/05/5503/)

[**Afishatoday.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://afishatoday.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Пресс-релизы Pr.parnas.info, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://pr.parnas.info/other/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Пресс-релизы is-moskvy.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://is-moskvy.ru/2021/05/07/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Clumba.su, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://clumba.su/2021/05/07/1954/)

[**Publicists.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://publicists.ru/4782-2/)

[**Пресс-портреты экспертов (big-experts.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://big-experts.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**BalinWeb (balinweb.com), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://balinweb.com/biznes/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Новостной фонд (pr-pool.ru), Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://pr-pool.ru/fedoris/в-1-квартале-этого-года-в-стране-было-вы/)

[**Mm-online.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://mm-online.ru/v-1-kvartale-etogo-goda-v-strane-bylo-vydano-razreshenij-na-vozvedenie-7-200-000-kv-m-zhiloj-ploshhadi/)

[**Пресс-релизы tour-ways.ru, Москва, 7 мая 2021, В 1 квартале этого года в стране было выдано разрешений на возведение 7 200 000 кв. м. жилой площади**](https://tour-ways.ru/2021/05/07/в-1-квартале-этого-года-в-стране-было-вы.htm)

Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 7 мая 2021

Эксперт: если новостройки продолжат дорожать, это может "задавить" первичный рынок

По итогам I квартала интерес к инвестициям в новостройки Петербурга снизился на 12,36% по сравнению с результатами годичной давности. Число запросов снизилось и по сравнению с IV кварталом 2020 года. По мнению Росситы Габриелян, гендиректора ИРК "Альфа-Групп", россияне отказываются от вложений в строящееся жилье, так как оно утратило свой главный козырь - доступную цену.

Застройщики, видимо, "забыли", что покупатель отдает либо 100%-ную оплату либо начинает выплачивать ипотеку прямо сейчас, а квартиру нужно ждать год, два или даже больше. Для этого у клиента должна быть важная причина, и такой причиной являлась цена, которая была ниже, чем на вторичном рынке.

Инвесторы рассчитывают, что после окончания строительства они смогут продать объект и получить хорошую прибыль. Сейчас "первичка" часто дороже готовых квартир, как минимум "хрущевок" и "сталинок". Конечно, застройщики обещают лучшее качество жизни - новую инфраструктуру, коммуникации и т.д., однако эти обещания не всегда выполняются.

Что касается роста цен на жилье в новостройках, в настоящий момент в стране сложилась непростая ситуация. Как считает эксперт, если стоимость новых метров продолжит дорожать, то это может просто задавить первичный рынок - люди откажутся от таких объектов в пользу вторичной недвижимости. Тем более первичная квартира через год-два становится вторичкой.

Также стоит учесть, что у населения все еще присутствует страх перед вложением денег в строящиеся дома, и продажи через эскроу-счета не сильно изменили ситуацию. Проектное финансирование привело к подъему банковской сферы, все переплаты за банковский контроль и кредиты сделали новостройки "бриллиантовыми".

Автор: Анна Осокина

[**https://www.novostroy-spb.ru/novosti/ekspert\_esli\_novostroyki\_prodoljat**](https://www.novostroy-spb.ru/novosti/ekspert_esli_novostroyki_prodoljat)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 7 мая 2021, Эксперт: если новостройки продолжат дорожать, это может "задавить" первичный рынок**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/250323780)

ТАСС # Единая лента, Москва, 7 мая 2021

КОММЕНТАРИЙ: "Экватор" нынешней каденции Путина: курс на развитие в условиях шторма

Ровно половина четвертого президентского срока Владимира Путина осталась позади. Нынешний "экватор" президент пересекает за штурвалом огромного корабля под названием "Россия" в условиях "идеального шторма", когда на страну одна за другой обрушиваются волны то пандемии коронавируса, то вызванного ею экономического кризиса, то локальных конфликтов вблизи российских границ, то бесконечных нападок со стороны Запада, который зачастую уже не утруждает себя поиском повода для введения очередных санкций.

Путин тем не менее уверен в успехе. Сталкиваясь с очередным вызовом, он твердо говорит: "Россия выстоит".

Собеседники ТАСС в Кремле отмечают, что в нынешней переменчивой ситуации в мире попытки подводить даже промежуточные итоги или строить прогнозы на будущее - дело неблагодарное. Но четкий план, куда держать путь, у президента есть всегда.

На горизонте Россия будущего

Три года назад, 7 мая 2018 года, глава государства вновь присягал на верность стране и ее гражданам. Избиратели большинством голосов (рекордные 76,69%, более 56,4 млн человек) доверили Путину Россию, а он в ответ обещал использовать все имеющиеся возможности для решения внутренних, самых насущных задач развития, для экономического, технологического прорыва, повышения конкурентоспособности страны в тех сферах, которые определяют будущее.

"Наш ориентир - это Россия для людей, страна возможностей для самореализации каждого человека", - сказал он, держа руку на конституции.

Контуры России будущего Путин обрисовал в очередном майском указе, который подписал в день инаугурации, обозначив главной целью сбережение и благополучие народа. Логично, что основной задачей четвертого срока Путин сам для себя определил именно улучшение социальных аспектов жизни. "Здесь важен именно системный подход, преемственность целей, которые мы перед собой ставим", - подчеркнул он.

Расписание развития

В плане на шестилетку было решение демографического вопроса, повышение продолжительности жизни, рост реальных доходов и пенсий, снижение вдвое уровня бедности. Минимум 30 млн семей должны были получить шанс на улучшение жилищных условий не только за счет увеличения темпов строительства, но и благодаря более доступной ипотеке. Чиновникам Путин поставил задачу за шесть лет обеспечить 100-процентную доступность детских садов для детей в возрасте до трех лет, а для их мам - возможности работать.

Потрудиться предстояло и над сферой здравоохранения, чтобы снизить смертность, побороть кадровый дефицит в медицинских организациях первичной медпомощи, охватить всех граждан ежегодными диспансеризациями. По качеству образования Россия должна была войти в первую десятку стран.

За годы у руля Путин проявил себя как крепкий хозяйственник и оставил за плечами не один экономический кризис. Вот и сейчас он наметил вывести страну в пятерку крупнейших экономик мира и поставить ее на цифровые рельсы. Не потерял своей актуальности и вечный вопрос "нефтяной иглы", особенно на фоне падения цен на энергоносители, поэтому перед промышленностью была поставлена задача создания в базовых отраслях высокопроизводительного сектора с современными технологиями и высококвалифицированными кадрами.

Большие планы были и на малый и средний бизнес, где по задумке Путина к 2024 году должно быть занято не менее 25 млн человек.

Памятуя о том, что "российская дорога - семь загибов на версту", российский лидер поставил цель развивать транспортные коридоры "Запад - Восток" и "Север - Юг" для перевозки грузов, в том числе за счет маршрута "Европа - Западный Китай", увеличить мощности морских портов РФ, развивать Северный морской путь и увеличить грузопоток по нему до 80 млн тонн, расширить сеть межрегиональных регулярных пассажирских авиарейсов, минуя Москву, строить новые дороги и крупные инфраструктурные проекты.

Подсела, но выстояла

Пандемия коронавируса оказалась сродни айсбергу в океане, на который напоролся весь мир. Повреждения оказались существенными, но, к счастью, не фатальными, и показали, у кого бока крепче.

Российская система здравоохранения в условиях форс-мажора проявила себя гибкой и весьма эффективной. В момент реальной эпидемиологической угрозы за считанные недели по всей стране развернулись сотни дополнительных больничных коек, оснащенных кислородом и аппаратами ИВЛ, врачи перешли на "постоянное боевое дежурство" в "красных зонах" ковидных госпиталей. Результатом стали тысячи спасенных жизней и относительно низкая смертность от этой инфекции по сравнению с другими странами. Коллапса здравоохранения не произошло.

С подачи Путина государство постаралось создать для медиков максимально благоприятные условия - все, кто так или иначе работал с ковидными больными, получили существенные надбавки. На эти выплаты было направлено 179,7 млрд рублей. В России был учрежден День работника скорой помощи, да и вообще слово "врач" стало практически синонимом слова "герой".

Отечественная наука также показала, что оказываемая ей господдержка - это деньги, вложенные с пользой. Россия первой в мире смогла получить эффективную вакцину от коронавируса ("надежную, как автомат Калашникова", скажут иностранные эксперты), и к концу года имела уже целых три абсолютно разных препарата, создающие должное реноме отечественной фарминдустрии.

Помощь получил и бизнес. Меры по стимулированию деловой, инвестиционной активности в экономике были запущены еще в предыдущие годы, но именно в период пандемии правительство по поручению Путина приняло три пакета мер поддержки. Как констатировал президент, экономика, конечно, "подсела", но выстояла, и в марте 2021 года валовый внутренний продукт страны показал положительную динамику впервые с доковидного периода.

Пандемия не остановила и президентские планы пространственного развития страны. За последние три года Россия реализовала множество инфраструктурных проектов. Был достроен Крымский мост, отремонтированы или возведены аэропорты в регионах, в том числе в Симферополе, почти закончены работы над новым автодорожным кольцом вокруг Москвы, полностью реконструирована трасса "Таврида", открыто движение по скоростной дороге М-11 "Нева". Работа в этом направлении продолжается, тем более, что в условиях пандемии на передний план вновь вышла тема развития внутреннего туризма.

Жилье как демографический фактор

С самого начала президентского срока Путин делал упор на то, что прирастать должны и квадратные метры жилья, и рождаемость, ведь жилищные условия часто влияют на принятие решения о расширении семьи.

На 2019 год пришлась масштабная реформа жилищного строительства, переход от долевого механизма к использованию эскроу-счетов, что повысило доверие к застройщикам. Сейчас таким образом приобретено уже 42 млн кв. м строящейся жилплощади на сумму 4 трлн рублей. Причем статистика говорит, что россияне охотнее покупают жилье в новостройках.

Не последнюю роль играет и снижение стоимости ипотеки. Если в конце 2019 года средневзвешенная ставка составляла 9,65%, то сейчас она уже на уровне 7,23%, для новостроек действует программа льготного кредитования под 6,5% годовых, для молодых семей - под 6%, а для дальневосточного региона - и вовсе под 2%.

Трансформировалась и программа материнского капитала, теперь он предоставляется уже на первого ребенка в семье.

Прямая социальная поддержка

Коронавирус сделал социальную повестку как никогда более актуальной. Граждане получили беспрецедентную поддержку: более 1,5 трлн рублей было направлено в 2020 году семьям с детьми, в том числе почти 600 млрд - в рамках дополнительных мер в условиях пандемии.

Отдельную выплату к Новому году - в общей сумме 73,5 млрд рублей - получили семьи с детьми до восьми лет, а на выплаты всем детям от трех до семи лет из малообеспеченых семей власти выделили почти 213 млрд рублей.

Важной мерой стало и обеспечение школьников младших классов бесплатным горячим питанием. А места в детских садах к концу прошлого года были обеспечены для 92,1% малышей в возрасте до трех лет. Очередь в дошкольные заведения сократилась в три раза, а в 28 регионах исчезла совсем.

Ветер шквалистый, западный

А вот на международной арене за последние три года тучи сгустились еще сильнее. Казалось бы, за это время многое поменялось, в том числе руководство Евросоюза, США, Украины, но риторика осталась прежней: "агрессивная Россия прет, как танк, к границам НАТО". Любые плановые военные учения хоть в Крыму, хоть у границ сразу же оборачиваются шумными протестами в кабинетах западных дипломатов. Ответ на это у Путина всегда одинаковый: "На своей территории Россия может делать, что хочет, и ни перед кем отчитываться за это не обязана". При этом президент всегда подчеркивает, что Москва - не агрессор и всех призывает к мирному сотрудничеству и диалогу.

Но диалог этот никак не клеится. Процесс урегулирования на Украине явно буксует, киевские власти делают все, чтобы разрушить минские договоренности. Разговор с Западом стал похож на игру в "Сапер": "подорваться" можно при любом шаге, и никогда не знаешь, за что еще России "влепят" очередными санкциями - за мнимое вмешательство в выборы, какой бы кандидат ни победил, в какой бы точке мира они не происходили, или за наведение внутреннего порядка и недопущение незаконных протестных акций, за условия содержания заключенных, за продолжение строительства "Северного потока - 2", за спортивное превосходство.

В Вашингтоне и Брюсселе постоянно обвиняют Москву в разрушении отношений, но остаются абсолютно глухи к попыткам наладить цивилизованный разговор. Весной страны НАТО на волне пресловутой европейской солидарности дружно заразились, как это назвали в Кремле, "шизофренической" манерой пачками высылать российских дипломатов. И если крупные игроки вроде США хотя бы утруждали себя сочинением хоть каких-то поводов, то их сателлиты объявляли россиян персонами нон-грата просто за компанию.

Путин отмечал, что "цеплять Россию" у коллективного Запада стало новым видом спорта. Но вновь и вновь, сохраняя хладнокровие, российский лидер напоминает политическим оппонентам о том, где проходит красная линия, и недвусмысленно дает понять, что любое недружественное действие в адрес России приведет к адекватному и симметричному ответу. Это не попытка запугивания с его стороны. Это просто факт.

А то, что российская дипломатия находится в прекрасной "спортивной форме", было в последние годы продемонстрировано не раз. Россия сыграла ключевую роль в разрешении нагорнокарабахского конфликта в 2020 году. Именно Россия взывает к разуму на Западе, призывая не размахивать ядерными кулаками и купировать ракетные угрозы по всему миру. И именно Россия демонстрирует полную открытость к любому сотрудничеству с любыми странами, чтобы побороть общего врага - коронавирус.

На курсе тысячелетней истории

Таким образом, четвертый выход в мировой политический океан для Путина явно не является легкой увеселительной прогулкой.

Но, как отметил сам президент, "за более чем тысячелетнюю историю Россия не раз сталкивалась с эпохами смут и испытаний и всегда возрождалась, как птица Феникс, достигала таких высот, которые другим были не под силу, считались недостижимыми, а для нашей страны, напротив, становились новым трамплином, новым историческим рубежом для дальнейшего мощного рывка вперед".

Корреспондент ТАСС Анастасия Савиных,

Москва, 7 мая.

**Похожие сообщения:**

**ТАСС # Внешняя политика, Москва, 7 мая 2021, КОММЕНТАРИЙ: "Экватор" нынешней каденции Путина: курс на развитие в условиях шторма**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 7 мая 2021, КОММЕНТАРИЙ: "Экватор" нынешней каденции Путина: курс на развитие в условиях шторма**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 7 мая 2021, КОММЕНТАРИЙ: "Экватор" нынешней каденции Путина: курс на развитие в условиях шторма**

РБК (kaliningrad.rbc.ru), Калининград, 6 мая 2021

"Смысл не понятен": застройщики региона - о проверках ФАС

Автор: Будрина Надежда

Федеральная антимонопольная служба потребовала от российских застройщиков обосновать причины роста цен на недвижимость за последние несколько лет. Об этом пишет ТАСС со ссылкой на письмо ФАС.

Из документа следует, что строительные организации должны были до 30 апреля направить расчеты ценообразования на 1 кв. м объектов жилого и нежилого назначения (отдельно по каждому виду) с 2019 года по настоящее время. Также необходимо представить сведения о структуре стоимости одного квадратного метра в процентном соотношении, экономическое и технологическое обоснование установления разных цен по объектам, находящимся в одном районе на одном и том же этапе строительства.

Опрошенные РБК Калининград застройщики региона сообщили, что о проверке ФАС слышали, но писем с подобными требованиями не получали и с проверками к ним представители ФАС не приходили.

"Смысл проверок никому не понятен. Мы же в рыночных отношениях, или уже нет? ФАС могут устанавливать только если был какой-то сговор. Ну так сговор был по всей стране? Это какие-то другие тенденции, о которых мы много говорим и они уже сложились", - говорит руководитель группы компаний "Ремжилстрой" Ирина Губко.

Фото: Александр Подгорчук

"[Письмо] не получали. Слышал, что будут проверки, так как президент сказал разобраться. Цены повышаем понемножечку. Металл стоил 40 тысяч, сейчас - 90, как не повышать?", - вопрошает глава группы компаний "ДорСпецСтрой" Эдуард Мнацаканов.

Топ-7 застройщиков Калининградской области\*:

"КСК" - возводит 152 912 кв.м. жилья (118 место в общероссийском рейтинге)

"Акфен" - 117 357 кв.м. (161 место в общероссийском рейтинге)

ГК "Модуль-Стройград" - 105 948 кв.м. (173 место в РФ)

СК "МПК" - 99 599 кв.м. (192 место в РФ)

ГК "Холдинг Калининградстройинвест" - 69 923 кв.м. (274 место в РФ)

ГК "Мегаполис" - 64 836 кв.м. (303 место в РФ)

Фонд ЖСС КО - 61 030 кв.м. (323 место в РФ)

\* По данным Единого ресурса застройщиков России

Почему растут цены

В апреле Калининградская область вышла в лидеры по росту цен на новое жилье в России. За год недвижимость на первичном рынке в регионе подорожала в 1,5 раза, а в сравнении с ценами четвертого квартала прошлого года - на 8%, по данным "Авито Недвижимость". По итогам первого квартала 2021 года один квадратный метр жилья в Калининградской области в среднем стоит 75 тысяч рублей.

Застройщики давно говорят, что на рост цен влияют несколько факторов: повышения курса евро и доллара, удорожание строительных материалов и рабочей силы, переход на проектное финансирование и эскроу-счета, сокращение предложения и дешевой ипотеки.

"Раньше мы строили на деньги дольщиков, а теперь процент банку должны отдать определенный", - говорит Эдуард Мнацаканов.

С января 2021 года металлопродукция подорожала на 20-35% в зависимости от номенклатуры, а за год цены взлетели на 70-90%, рассказал в интервью РБК Калининград генеральный директор АО "Инвестиционный Металлургический Союз" Олег Чернов.

Фото: Александр Подгорчук

"На сегодняшний день мы, например, контрактуемся с заводами по листовому прокату на июнь. И это уже +25% ко всему прочему. Июнь месяц, конец второго квартала, в среднем цена прибавила [относительно январских показателей] от 20 до 35%", - констатировал он. Меры по стабилизации цен на металл Минпромторгом России пока не приняты.

Поставщики металлопродукции уже уведомили застройщиков, что цены на материалы поднимаются от 5 до 30%, поясняла ранее Ирина Губко.

"Помню, когда начинали десять лет назад продавать Сельму, у нас было около 60 тысяч за метр, сейчас - 75", - вспоминает она.

"Надо ориентироваться на то, что - первое - какой будет на рынке курс. Потому что зарплаты (в отрасли), я думаю, что мы не снизим, ее тоже нужно повышать. Курс, ну, если он будет прыгать, то чудес не бывает. Это два. И третий момент. Правительство Калининградской области сейчас очень много совещаний проводит - мы должны на рынок дать огромное количество предложения. И если у нас на рынке Калининградской области будет огромное количество предложений, то у застройщиков будет сильнее конкуренция. И вот тот "вымытый" момент, который был в прошлом году (отсутствие предложения на рынке - прим. РБК Калининград), он будет компенсироваться. Мы сейчас над этим работаем. В будущем будет лучше", - обнадежил глава строительного холдинга "Мегаполис и партнеры" Евгений Морозов, выступая в апреле на конференции Business Day в рамках Бизнес Баттла, организованного медиагруппой "Западная пресса".

Отчитаться президенту о проверках обоснованности роста цен на жилье ФАС поручено до 15 мая. До 11 мая территориальные антимонопольные органы должны предоставить информацию в головной офис. РБК Калининград направил запрос в региональное управление ФАС о том, проводились ли проверки калининградских застройщиков.

Как писал РБК Калининград, 4 мая региональное министерство строительства и ЖКХ на вопрос одного из подписчиков в Instagram сообщило, что в ближайшее время ожидать снижения цен на недвижимость не приходится. Но в то же время не исключено, что рост цен на жилье приостановится к концу года. Представитель ведомства также заявил, что ФАС проводит проверку застройщиков.

[**https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/06/05/2021/6093af639a794719cb1774fa**](https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/06/05/2021/6093af639a794719cb1774fa)

Бизнес Online (business-gazeta.ru), Казань, 6 мая 2021

"Есть риск упустить прибыль": в Казани бушует распродажа инвестиционных квартир

"Вторичка" почти в 10 раз обогнала по объемам реализации новостройки "Первичка" в марте забуксовала, потеряв 16% по сравнению с мартом 2020-го. Проблему участники рынка видят в дефиците: "Если бы у местных застройщиков было больше предложений, то еще неизвестно, каким бы оказалось соотношение", - оценивают эксперты "БИЗНЕС Online". Инвесторы выходят в кеш, а застройщики и банки на опасениях конца "путинской" ипотеки думают, как завлечь покупателя. Подробности - в нашем материале.

В марте рынок новостроек и вторичной жилой недвижимости РТ впервые с середины 2020 года перестал бить рекорды. Судя по всему, спрос начал стагнировать, и это тревожный звоночек для его участников: рынок может нащупать точку равновесия, цена метра сбавит темпы роста Фото: "БИЗНЕС Online"

Награда за риск: инвесторы выходят в кеш, фиксируя прибыль

В марте рынок новостроек и вторичной жилой недвижимости РТ впервые с середины 2020 года перестал бить рекорды. Статистика управления Росреестра по РТ свидетельствует: число сделок на первичном рынке Татарстана за месяц увеличилось незначительно - на 1,2% до 1,3 тысячи. Вторичный рынок Казани, который в феврале поставил рекорд пяти лет, тоже начал терять темпы - минус 6%, хотя по РТ он все еще в плюсе. При этом в абсолютном выражении "вторичка" на порядок обходит "первичку". В целом вторичный сегмент вырос в РТ до 12,4 тыс. сделок. На рынке новостроек затишье - в январе была 2 051 сделка, в феврале - 1,3 тыс., в марте - 1 316. Судя по всему, спрос начал стагнировать, и это тревожный звоночек для его участников: рынок может нащупать точку равновесия, цена метра сбавит темпы роста.

Эксперты называют три причины данной ситуации.

Первая - слишком высокая цена. По данным domofond.ru, в апреле средняя стоимость квадратного метра в годовом выражении выросла на 34,2% до 107,4 тыс. рублей.

Вторая - отсутствие у застройщиков ликвидных квартир, их просто продали на высочайшей волне спроса. У девелоперов дефицит предложения.

Третья - активность инвесторов. У них есть интересные варианты жилья, купленного на стадии строительства с начала до середины 2020 года. Теперь они фиксируют прибыль.

"В 2020 году застройщики продали то, что хотели, получили прибыль, - говорит председатель гильдии риелторов РТ Андрей Савельев. - Поэтому оставшиеся 10-15 процентов квартир застройщики продают без интереса. Цены на них безумно высокие ". Эксперт приводит пример в одном и том же строящемся комплексе. Квартира на "вторичке" по переуступке прав требования от дольщика продается за 4,5 млн рублей, а у застройщика такая же стоит 5,2 млн рублей. Разница - 700 тысяч! "Застройщику эта продажа не нужна. Он ждет ввода в эксплуатацию и последующей продажи по желаемой цене, - объяснил Савельев. - Ценник на "первичку" достаточно высокий, поэтому вторичный рынок в ближайшее время не потеряет популярности".

По словам руководителя агентства недвижимости "Счастливый дом" Анастасии Гизатовой, 90% сделок по договорам долевого участия носит сейчас инвестиционный характер. "Застройщики это поняли: не демпингуют на старте продаж, выставляют цену квадратного метра выше 100 тысяч рублей, - говорит Гизатова. - В этих условиях целесообразнее купить "вторичку". Не обязательно хрущевку, а квартиру в новом доме от инвестора, который приобрел ее на старте продаж и готов зафиксировать прибыль. Так можно найти подходящий вариант, договориться о более адекватной цене".

По словам Гизатовой, к концу 2021 - в начале 2022 года на рынок Казани выйдут новые проекты массовой застройки. Это заметно по тому, что в городе готовят проекты планировок территорий. До появления свежего предложения рынком жилой недвижимости правят инвесторы с интересными квартирами. "Лучше продавать не позднее декабря 2021 года", - советует квартирным спекулянтам Гизатова.

Цены завершают рост?

Ожидается некоторый рост цен на рынке недвижимости. Но слишком затягивать не стоит - есть риск упустить прибыль.

Вадим Зилаев руководитель отдела новостроек АН "Флэт"

Судя по всему, перегревшийся рынок близок к высшей точке. Исчерпаны временные по своей сути факторы роста - ажиотаж вокруг льготной ипотеки и инвесторы, перекладывавшие сбережения из депозитов.

С конца 2020 года в Казани дефицит предложения новостроек. Если вдруг завтра остановятся все стройки, то запас квартир можно распродать за 2-3 месяца Фото: "БИЗНЕС Online"

Рассосется ли дефицит?

Есть и третий фактор роста цен - во многом временный и искусственный дефицит новых проектов, который отчасти был связан с опасениями застройщиков переходить на механизм эскроу. Если вдруг завтра остановятся все стройки, то запас квартир можно распродать за 2-3 месяца. В Уфе, где ЦБ рекомендовал сохранить льготную ипотеку, глубина предложения втрое выше, говорил ранее газете "БИЗНЕС Online" заместитель гендиректора компании "Унистрой" Искандер Юсупов. В 2020 году на рынке новостроек Казани застройщики реализовывали 40 проектов - на 41% меньше, чем в 2019-м. Число выставленных на продажу квартир в новостройках сократилось на 42,8% до 20,4 тысячи.

Но к запуску готовятся новые проекты многоквартирного жилья. Да и на более дальнюю перспективу просматривается оживление инвестиций. За март исполком Казани выдал 12 разрешений на строительство многоквартирного жилья, что в 4 раза больше, чем в 2020-м. Казалось бы, неплохо, но половину взял Госжилфонд для соципотечного микрорайона "Салават Купере" и дополнил их тремя в начале апреля. Четыре разрешения - продолжение проектов "Светлая долина", "XXI век" от "Ак Барс Дома"; ЖК "Лето" и "Журавли" от "Унистроя". Жилой дом на улице Проточной построит ООО "ПК "Плутоний"", подконтрольное владельцу "Сити-Строя" Валерию Дудинову. Новый крупный проект начинает ТСИ - компания взяла разрешение на возведение дома у строящегося Вознесенского тракта. Это ЖК "Мечта" у промзоны на улице Аделя Кутуя. К 2024 году там построят семь 19-этажных домов. С начала года сильно нарастила портфель строящихся объектов СМУ-88. К сдаче близятся очередные долгострои, которые "спасает" фонд поддержки дольщиков при содействии федерального бюджета. Кроме того, есть "спящие" проекты: например, ЮИТ пока сосредоточен на освоении площадки у Мамадышского тракта, в то время как компания располагает землей на улицах Нурсултана Назарбаева, Гаврилова. Продолжают разработку участков и другие девелоперы - есть пул проектов "Унистроя", "Ак Барс Дома", где-то в перспективе " маячит " московский ПИК.

"Первичке" нужно больше предложения

Тем не менее на данном этапе застройщики не теряют оптимизма и не готовы снижать цены. Месячный показатель в 1,3 тыс. сделок на рынке новостроек - это хорошие цифры в обычных условиях, отмечают они. В частности, гендиректор группы "СМУ-88" Илья Вольфсон называет обстановку на рынке недвижимости стабильной. "Не сказал бы, что это затишье. Спрос остается на хорошем уровне даже в условиях дефицитного предложения и выросших цен, - говорит собеседник нашего издания. - Что касается роста "вторички", то это в какой-то степени подтверждение покупательского потенциала. Цены на вторичном рынке за этот год выросли на 15-20 процентов, Казань среди лидеров по стране. И если бы у местных застройщиков было больше релевантных предложений, то еще неизвестно, каким бы оказалось соотношение. Не стоит забывать про договоры переуступки прав: это квартиры в строящихся домах, а на бумаге - уже вторичное жилье".

Во "вторичку" попадают и не проданные на стадии строительства квартиры - после сдачи домов застройщики оформляют объекты в собственность и продают уже по договору купли-продажи. То есть нельзя сказать, что большинство сделок на вторичном рынке - это "бабушкин квадрат".

В "Ак Барс Доме" также считают, что статистика Росреестра подтверждает стабилизацию ситуации на рынке недвижимости после ажиотажного спроса 2020 года. "Понятие "затишье" трудно отнести к первичному рынку Казани. Наблюдаем рыночную ситуацию - стабилизацию спроса ", - подчеркнул заместитель генерального директора ГК "Ак Барс Дом" Руслан Сагитов и добавил, что предпосылок для снижения стоимости квадратного метра в Казани нет.

Стоимость квадратного метра в ИЖС значительно ниже, чем в квартирах, а низкий порог входа привлекает инвесторов на рынок земли Казанской агломерации

В I квартале продажи квартир и земли были на пике

Каковы в целом итоги I квартала 2021 года? Продажи квартир в новостройках РТ выросли на 31% до 4,6 тыс. в сравнении с первым триместром минувшего года. За этот же период "вторичка" в республике выросла на 131,8%, в Казани - на 164,7%. Такой бурный рост эксперты объясняют эффектом низкой базы I квартала 2020 года. Год назад в условиях неопределенности падали продажи, покупатели тешились надеждой о снижении цен и процентных ставок по ипотеке. Квартиры Казани ненадолго стали "новой гречкой" - за считаные дни до введения жесткой самоизоляции отоварились те, кто не успел переложить сбережения в валюту и разуверился в обещаниях о снижении ставок по ипотеке, но весь I квартал 2020-го они тогда не спасли. Рынок падал - в плюс его вывели дальнейший "коронавирусный" ажиотаж и "путинская" ипотека.

Растут и продажи земель: по РТ - на 270%, в Казани - на 64% в сравнении с мартом 2020 года. С мая 2020-го "самоарест" в четырех стенах стал мотивом для покупки жилья, земли в пригороде. Сегодня такой аргумент звучит реже. Теперь мотивация другая - цена. Стоимость квадратного метра в ИЖС значительно ниже, чем в квартирах, а низкий порог входа привлекает инвесторов на рынок земли Казанской агломерации. Цены на дома в пригороде ниже, чем на квартиры меньшей площади в новостройках и "вторичке". По-прежнему актуально предложение застройщиков "дом по цене казанской квартиры" в 20-30 км от границ Казани. Стоимость дома в границах столицы РТ, конечно, будет дороже, но все же имеется возможность значительно улучшить жилищные условия, обменяв квартиру на дом.

На пути к расцвету субурбии: что ждет рынок ИЖС в 2021 году?

Тем, кто хочет это сделать, есть смысл поторопиться. Дело в том, что появляются механизмы, сдерживающие хаотичное развитие пригорода. Одно из предложений на сессии Госсовета РТ озвучил премьер-министр РТ Алексей Песошин - взимание платы за перевод сельхозугодий в категорию ИЖС. По словам участников рынка, муниципалитеты уже получили от правительства РТ письма с указанием запрета мелкой нарезки ранее не размежеванных участков. Последние 20-30 лет средние размеры загородных участков не меняются: покупателей устраивает 6-7 соток. По указанию кабмина РТ площадь новых участков должна составлять не менее 10 соток. "Я считаю, это неправильно - для некоторых людей 10 соток много, - говорит руководитель гильдии риелторов РТ. - Еще с советских времен стандартный участок - 6 соток: дом, баня, пара грядок и участок для отдыха. 10 соток - это уже лужайки, огород".

" Введение минимального размера участка в 10 соток для межевания приведет к росту цен на земли и дома, - полагает руководитель отдела новостроек АН "Флэт" Вадим Зилаев. - Мечта о собственном доме, скорее всего, станет еще менее доступной для большинства рядовых семей".

С другой стороны, такая мера избавит территории от плотной застройки, наведет порядок в соблюдении противопожарных норм, санитарных разрывов. Приведет ли это к удорожанию земель и дефициту участков? Возможно, а пока ряд крупных ленд-девелоперов готовится освоить сельхозземли неподалеку от Казани.

К бегу за последним вагоном подталкивает и рост ключевой ставки ЦБ с начала года на один процентный пункт до 5% годовых, в связи с чем кредитование уже стало менее доступным. Банкиры предрекают, что до конца года ставки по ипотеке могут подняться до 7,5-8,5%, а на "вторичке" - до 9-10% Фото: Андрей Гордеев / "Ведомости" / ТАСС

Ипотеку ждет синдром последнего вагона?

А что с ипотекой? По итогам I квартала число сделок с ипотечными кредитами в РТ выросло на 2,3% до 12,5 тыс. в сравнении с аналогичным показателем 2020 года. По данным Нацбанка РТ, в январе - феврале портфель ипотечных жилищных кредитов жителей РТ вырос на 5,5% до 278,5 млрд рублей. К 1 марту 2021 года объемы выдачи ипотеки выросли на 42,8% до 19,4 млрд рублей. Помогает "вакцина" в виде "путинской" ипотеки под 6,5%, которая действует до 1 июля 2021 года.

" Многие попробуют запрыгнуть в последний вагон поезда низких ипотечных ставок ", - считают в АН "Флэт". Такое уже было - на страхах завершения льгот 1 ноября 2020 года жители Татарстана за месяц до этого купили рекордные 3 тыс. новых квартир. Так что новый всплеск активности наступит в мае - июне, когда час икс будет ближе. К бегу за последним вагоном подталкивает и рост ключевой ставки ЦБ с начала года на один процентный пункт до 5% годовых, в связи с чем кредитование уже стало менее доступным. Банкиры предрекают, что до конца года ставки по ипотеке могут подняться до 7,5-8,5%, а на "вторичке" - до 9-10%. Девелоперы готовят ответ за счет совместных ипотечных программ - так они, с одной стороны, замаскируют снижение цены, а с другой - поддержат спрос.

Рынок ждет отмены льготной ипотеки

Застройщики готовят новые субсидированные ставки и акции, чтобы привлечь внимание покупателей и нивелировать последствия отмены программы господдержки.

Вадим Зилаев руководитель второго отдела новостроек АН "Флэт"

Гендиректор группы "СМУ-88" считает, что отмена льготной ипотеки вряд ли кардинально изменит обстановку на рынке. "Гораздо бо́льшая проблема - дефицит новых проектов. Нужно строить больше, но пока мы упираемся в отсутствие доступных и подходящих земельных участков", - говорит Вольфсон.

Какой прогноз по "вторичке"? Эксперт АН "Флэт" считает, что во II квартале ситуация на рынке вторичного жилья не изменится. Спрос снизится в июне - июле, но это произойдет скорее из-за сезона отпусков. В прошлом году, напомним, из-за жесткой самоизоляции рынок не испытывал колебаний спроса в летние месяцы.

опросы архив

Как вы считаете: покупать квартиру в Казани сейчас или подождать?

Уже можно расслабиться: цены не опустятся все равно

Думаю, надо ждать: цены могут снизиться

Факторы роста цен - платежеспособный спрос, паника, льготная ипотека - больше не работают!

Свой вариант (можно оставить в комментариях)

Ответить

Иван Скрябин

В марте рынок новостроек и вторичной жилой недвижимости РТ впервые с середины 2020 года перестал бить рекорды. Судя по всему, спрос начал стагнировать, и это тревожный звоночек для его участников: рынок может нащупать точку равновесия, и цена метра сбавит темпы роста

Стоимость квадратного метра в ИЖС значительно ниже, чем в квартирах, а низкий порог входа привлекает инвесторов на рынок земли Казанской агломерации

С конца 2020 года в Казани дефицит предложения новостроек. Если вдруг завтра остановятся все стройки, то запас квартир можно распродать за 2-3 месяца

К бегу за последним вагоном подталкивает и рост ключевой ставки ЦБ с начала года на один процентный пункт до 5% годовых. Это уже сделало кредитование менее доступным. Банкиры предрекают, что до конца года ставки по ипотеке могут подняться до 7,5-8,5%, а на вторичке - до 9-10%

**Вадим Зилаев руководитель отдела новостроек АН "Флэт"**

[**https://www.business-gazeta.ru/article/508267**](https://www.business-gazeta.ru/article/508267)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 6 мая 2021, "Есть риск упустить прибыль": в Казани бушует распродажа инвестиционных квартир**](https://news-life.pro/ufa/284070590/)

[**Russia24.pro, Москва, 6 мая 2021, "Есть риск упустить прибыль": в Казани бушует распродажа инвестиционных квартир**](https://russia24.pro/kazan/284070590/)

[**Russian.city, Москва, 6 мая 2021, "Есть риск упустить прибыль": в Казани бушует распродажа инвестиционных квартир**](https://russian.city/kazan/284070590/)

Владивосток.ru, Владивосток, 6 мая 2021

Вторичка бьет рекорды. По стоимости

В I квартале 2021 года сохранялась тенденция роста цен на рынке жилья - приморцы вкладывают свои средства в жилую недвижимость как в один из самых надежных активов, объясняют специалисты Приморскстата.

По данным статистиков, цены в новострое по сравнению с предыдущим кварталом выросли на 3 %, вторичное жилье подорожало на 6 %.

Если на первичном рынке рост связан с продлением программы льготной ипотеки, увеличением себестоимости строительства, обусловленным удорожанием стройматериалов и переходом отрасли на эскроу-счета, то заметный рост цен на вторичном рынке жилья частично обусловлен инвестиционным фактором. Граждане теряют интерес к вкладам из-за низких ставок и введения налога на депозиты и перекладывают средства в более доходные активы - квадратные метры.

При этом за последние три месяца в лидеры подорожания вышли квартиры улучшенного качества, на первичном рынке жилья цены на них выросли на 4 %, на вторичном, побив рекорд, подорожали на 9 %.

[**https://vladnews.ru/ev/vl/4816/129431/vtorichka\_bet**](https://vladnews.ru/ev/vl/4816/129431/vtorichka_bet)

**Похожие сообщения:**

[**https://dalekayaokraina.ru/news/novosti-partnyerov/vtorichka-bet-rekordy-po-stoimosti/**](https://dalekayaokraina.ru/news/novosti-partnyerov/vtorichka-bet-rekordy-po-stoimosti/)

Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 5 мая 2021

Первичка или вторичка: какая недвижимость будет дорожать быстрее?

Автор: Трегубова Елена

Квартирный ажиотаж, вызванный льготной ипотекой, разогнал цены на недвижимость - в среднем квадратный метр в России подорожал на 20%.

Программа льготной ипотеки истекает летом, Центральный банк призывал правительство не продлевать ее, чтобы на рынке недвижимости не сформировался пузырь. ЦБР также начал ужесточать денежно-кредитную политику: с повышением ключевой ставки жилищные кредиты станут дороже и менее доступны, а, значит, спрос на квадратные метры начнет падать. Эксперты прогнозируют падение цен на недвижимость, но через пару лет - такое уже бывало. Но в ближайшее время квартиры вряд ли подешевеют. Во-первых, застройщики, заработавшие на льготной ипотеке сверхприбыли, не согласятся делать скидки. Во-вторых, граждане, купившие жилплощадь на пике цен, не согласятся перепродавать квартиру дешевле. Какая же недвижимость будет дорожать сильнее быстрее - первичка или вторичка? АиФ.ru узнал у экспертов.

Марсель Ахметшин, генеральный директор агентства недвижимости, эксперт в сфере недвижимости МГО "Опора России", глава комитета по законодательству в сфере недвижимости Гильдии риелторов Москвы:

"Недвижимость на первичном рынке будет дорожать быстрее, так как решение о повышении цены на новостройки принимается инвестором-застройщиком. Крупные строительные компании периодически увеличивают цены, за ними следуют более мелкие. Далее на эти повышения реагируют собственники квартир на вторичном рынке. Так на сегодняшний день формируются цена на недвижимость".

Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости:

"Первичная недвижимость дорожает сильнее, так как ряд граждан хотят квартиру в новом доме, и, как показал 2020 год, при усилении спроса застройщикам проще повышать цены на недвижимость, чем отдельным физлицам на вторичке".

Василий Башуткин, ассистент экономического факультета РУДН:

"Основные факторы, определяющие стоимость недвижимости в первую очередь будут зависеть от условий ипотечного кредитования и доступности льготных программ, так как именно эта статья расходов является основной.

Основные тенденции удорожания или снижения цены на недвижимость в первую очередь наблюдаются на первичном рынке, а затем данные тенденции получают отражение уже на рынке вторичной недвижимости".

Александра Белоус, президент Межотраслевой ассоциации саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования "Синергия":

"В 2020 году на рост цен на недвижимость помимо программы льготной ипотеки, совпавшей с некоторым дефицитом предложением (темпы строительства замедлились из-за коронавирусных ограничений и оттока иностранной силы) был вызван еще переходом на проектное финансирование и низкими ставками по вкладам - люди поняли, что их сбережения съедает инфляция, и одновременно появилась возможность решить жилищный вопрос на относительно льготных условиях. Внесли свое слово и спекулянты, когда рынком недвижимости активно заинтересовались корпоративные инвесторы, приобретшие 20-25% квартир из общего числа взятых по льготной ставке. В настоящее время инерционный рост цен на жилье Москва и Подмосковье продолжается в основном за счет сокращения предложения на первичном рынке...

Большинство покупателей из числа физических лиц "вбухали" в недвижимость все имеющиеся у них сбережения, либо взяли долгосрочные ипотечные кредиты. В условиях продолжающегося уже седьмой год падения реальных доходов населения, граждане и так потратились по максимуму. То есть платежного спроса на уже выставленную на продажу недвижимость больше нет. При этом спекулятивный пузырь и цены продолжают расти, делая квадратные метры просто недоступными по цене для массового покупателя, то есть для 50%-66% населения. Уже в обозримой перспективе этот финансовый пузырь неминуемо сдуется. После этого цены на недвижимость могут сильно упасть. Возможно даже на 20-30%.

Строительный комплекс работает во всю мощь и набирает обороты, а вот число потенциальных покупателей при этом по объективным экономическим и демографическим причинам снижается. Если тенденция сохранится, то при нынешних объемах строительства и демографических трендов рынок недвижимости в недалеком будущем из рынка продавца превратится в рынок покупателя, где наличное предложение будет сильно превышать спрос. И тогда застройщикам в борьбе за покупателя придется снижать цены".

Надежда Коркка, управляющий директор риелторской компании:

"Однозначно будет дорожать первичный рынок. Рост цен на нем продолжится из-за сохранения до середины года высокого уровня потребительского интереса, вызванного льготной ипотекой. К концу 2021 года недвижимость может подорожать примерно на 10%. В свою очередь темпы роста цен на вторичном рынке будут ниже из-за стабилизации спроса и появления в продаже приобретенных с инвестиционной целью объектов".

Максим Лазовский, владелец строительной компании:

"Сильнее будет дорожать первичное жилье, в процентном отношении, так как именно на него оказывают наибольшее влияние стоимость ресурсов. Снижение спроса за счет ужесточения ипотеки сильно ситуацию не исправит.

Вторичный рынок будет дорожать меньшими темпами. Хоть сейчас ликвидные квартиры и продаются за две недели, они являются менее привлекательными для инвестиций, и в меньшей степени зависят от издержек строительного процесса".

[**https://aif.ru/money/market/pervichka\_ili\_vtorichka\_kakaya\_nedvizhimost\_budet\_dorozhat\_bystree**](https://aif.ru/money/market/pervichka_ili_vtorichka_kakaya_nedvizhimost_budet_dorozhat_bystree)

Банковское обозрение (bosfera.ru), Москва, 5 мая 2021

Заложники пандемии

Автор: Балабошина Дарья

Практика работы с залогами в банках меняется под влиянием проектного финансирования на рынке жилищного строительства, бурного роста ипотечного кредитования и коррекции в сфере коммерческой недвижимости. Ожидаются и важные новации в сфере оценки

Взаимодействие банков с залогами сегодня переживает трансформацию. Первая и основная причина - введение механизма проектного финансирования застройщиков.

Прошло полтора года с момента вступления в силу новой редакции 214-ФЗ, согласно которой банки обязаны использовать эскроу-счета при проектном финансировании. Переход на новую модель потребовал детального анализа схем финансирования проектов, учета потоков заемных и собственных средств, переоценки рисков проектов, рассказал региональный директор департамента оценки Colliers в России, член Совета Ассоциации "СРО "Экспертный совет" Дмитрий Романов.

При финансировании проектов с использованием эскроу-счетов банки требуют от застройщиков жилья более тщательной подготовки документов на старте проекта. "Как правило, необходимо наличие пакета исходно-разрешительной документации, финансовой модели реализации проекта, заключение технического консультанта или внутренней службы банка о достоверности бюджета проекта", - рассказывает партнер Группы компаний SRG Владимир Олейников. По его словам, при рассмотрении финансовой модели проекта банк обычно проводит анализ запаса его прочности в случае снижения цены реализации жилья (до 20%).

Подготовка и согласование документов в банке в зависимости от масштаба проекта может занимать несколько месяцев. В качестве залогового обеспечения в рамках проектного финансирования выступают права на земельный участок, 100% долей акций застройщика и поручительства собственников.

Наличие эскроу-счетов изменило подходы к оценке стоимости девелоперских проектов. Теперь застройщик получает деньги только после подписания акта ввода в эксплуатацию. Изменилась и политика ценообразования: стоимость продажи квартир на этапе котлована выросла - таких больших дисконтов, как раньше, уже нет. "В среднем в финансовых моделях для кредитных организаций заложенная стоимость квартир на этапе ввода в эксплуатацию отличается от стоимости квартиры на этапе котлована на 15-20%, - отметил Владимир Олейников. - При этом есть успешные проекты, по которым хорошо идут продажи, и разница по факту оказывается больше".

Проектное финансирование подразумевает постоянный мониторинг проекта. Банк анализирует цены и темпы продаж, ведет ежеквартальный финансово-технический аудит строительства объекта, в том числе с привлечением технического консультанта.

В регионах проектное финансирование еще не стало массовым явлением: многие застройщики завершают реализацию начатых ранее проектов и только приступают к новым, констатировал вице-президент Российского общества оценщиков (РОО) Дмитрий Хлопцов. "Однако со временем услуги по оценке девелоперских проектов, а также бизнеса и активов самих строительных компаний, которые могут являться предметом залога, будут становиться все более востребованными", - добавил он.

При этом в последние три - пять лет банки реже обращаются за услугами к независимым оценщикам, число аккредитаций независимых оценочных фирм снижается, рассказал Дмитрий Хлопцов. "Возможно, отчасти это происходит вследствие снижения кредитования, но главным образом - из-за развития банками собственных внутренних оценочных подразделений, которые не связаны жесткими законодательными ограничениями в сфере оценочной деятельности", - считает он.

Впрочем, снижение объемов взаимодействия банков с независимыми оценщиками не касается сегмента ипотеки. Взаимодействие в этой сфере увеличивается вследствие колоссального роста числа выдаваемых ипотечных кредитов и становится более компьютеризированным: многие банки создали свое ПО (например, "ДомКлик" в "Сбере") или работают через централизованные агрегаты ("ЭсАрДжи-Айти" для банка "Открытие" и др.).

Единый реестр и новые стандарты

Скоро в сфере оценки залогов возможны изменения. Одно из них - создание единого реестра сведений об отчетах оценщиков. Проект поправок в Федеральный закон "Об оценочной деятельности" (135-ФЗ) уже подготовило Минэкономразвития. Как следует из законопроекта, в информационную систему будут вносить сведения об оценщике, договоре на проведение оценки, самом объекте, реквизиты отчета и его ключевые выводы. Также в едином реестре будет информация об изменениях, внесенных в отчет, и другие данные. Реестр будет состоять из двух частей: открытой - с общими сведениями, и закрытой, данные в которой можно посмотреть только по запросу от госорганов. Отчеты, не включенные в реестр, будут признаны недействительными.

"Реестр отчетов - полезный инструмент, который позволит обеспечить прозрачность и достоверность отчетов, избежать наличия двух документов с разной стоимостью одного и того же объекта", - прокомментировал нововведение Владимир Олейников. Это особенно актуально в сфере обязательной оценки, затрагивающей публичные интересы государства, - вполне оправдано упорядочить информацию и доступ к ней государственных органов.

Если речь идет о коммерческой оценке, которая не регулируется ст. 8 135-ФЗ (т.е. необязательной), то размещение отчетов в открытом доступе сопряжено с опасностью нарушения конфиденциальности, опасается Владимир Олейников. Дело в том, что оценка бизнеса, сложных имущественных комплексов часто проводится вместе с тестом на обесценение активов. Для этого оценщик собирает и приводит в отчете бюджеты и стратегии развития предприятий, сведения об основных покупателях и поставщиках, условия ключевых контрактов и прочую коммерческую информацию. "Неправомерный доступ к таким данным может нанести вред государственным предприятиям, чьи отчеты об оценке будут в открытом доступе", - уверен Владимир Олейников.

Например, часто проводится оценка залогового обеспечения для получения банковского финансирования. "Если заемщики банка или банк будут понимать, что информация из отчета может попасть в планируемый реестр, то, скорее всего, отчет об оценке для необязательных случаев заменит некое консалтинговое заключение, на которое не будут распространяться требования Закона об оценке", - предположил Владимир Олейников.

Еще одно важное изменение в сфере оценки - создание апелляционного органа при Минэкономразвития. Сегодня, если к отчету об оценке возникают претензии, можно написать жалобу в дисциплинарный комитет саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик. Если такая жалоба не будет удовлетворена, следует обратиться в суд. В дальнейшем планируется развить институт досудебного урегулирования. "Если заинтересованное лицо не устроит итог рассмотрения претензии в дисциплинарном комитете СРО, отчет об оценке можно будет оспорить в апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития", - рассказал Владимир Олейников. Сейчас этот механизм проходит апробацию.

Новация будет особенно актуальна для работы банков с проблемными активами, которая сопровождается заказом отчета об оценке и рисками оспаривания полученных результатов проблемным заемщиком с последующими судебными процессами.

Кроме того, назрела необходимость корректировки федеральных стандартов оценки (ФСО), считают в оценочном сообществе. Действующие ФСО приняты в 2015 году, с тех пор рыночные реалии изменились, по мнению Дмитрия Хлопцова. "Введен квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, - отметил он. - Кроме того, новые издания международных стандартов оценки, европейских стандартов оценки приводят к необходимости корректировки ФСО и приведения их в соответствие с мировыми".

Сейчас Минэкономразвития России разрабатывает новую редакцию существующих ФСО, профессиональное сообщество ожидает вскоре получить их публичную версию для обсуждения.

Коммерческая недвижимость: в ожидании переоценки

В прошлом году пищу для размышлений подкинула залоговым подразделениям банков и ситуация на рынке коммерческой недвижимости. По словам Дмитрия Романова, сильнее всего почувствовала последствия ограничений торговая и гостиничная недвижимость, особенно городские гостиницы и отели при аэропортах. Офисная недвижимость тоже пострадала, считает Владимир Олейников: "Это связано с большим ростом недозагрузки объектов и снижением уровня арендных ставок". Офисные здания класса B и C сдаются в краткосрочную аренду, поэтому уровень вакансий в этих зданиях вырос быстрее, добавил Дмитрий Романов. В то же время в офисных зданиях класса А договоры аренды в основном долгосрочные, поэтому и ставки аренды, и стоимость таких зданий будут корректироваться на протяжении нескольких лет, предположил Дмитрий Романов.

В качестве реакции на локдаун ЦБ ввел послабления в части необходимости переоценки стоимости залогов. С 1 марта до 30 сентября 2020 года банкам было разрешено не проводить оценку справедливой стоимости залога I и II категорий качества обеспечения, используемого при определении резерва по ссудной и приравненной к ней задолженности. В этот период можно было использовать результаты оценки стоимости залога на 1 января 2020 года. Это позволило избежать тотального пересмотра стоимости залогового обеспечения в меньшую сторону. По мнению Владимира Олейникова, послабления поддержали заемщиков и банки в тяжелый период, ограничив необходимость формирования дополнительных резервов или предоставления дополнительного обеспечения со стороны заемщика.

Осмотры залогового обеспечения в прошлом году тоже проходили в "облегченном" режиме. В период локдауна (с марта 2020 года) действовал временный мораторий на личные осмотры в связи с ограничениями, а иногда заемщики сами предоставляли фотографии объектов, рассказал Владимир Олейников.

Банк России при проведении экспертизы отчетов об оценке руководствовался широкими диапазонами для принятия управленческих решений. В результате регулятор уменьшил количество жалоб на отчеты об оценке в дисциплинарные комитеты СРО, ограничившись только наиболее критичными случаями. За восемь месяцев 2020 года было направлено лишь 80 таких жалоб (за аналогичный период 2019 года - 160).

Однако острый период пандемии закончился, и рынок "пожинает плоды". Очевидна необходимость переоценки залогов - нежилой недвижимости и движимого имущества - вследствие ожидаемых стоимостных трансформаций на рынке, считает Дмитрий Хлопцов. По его словам, масштабных форм переоценка пока не приобрела: сегодня речь идет о единичных случаях, касающихся больших залоговых объектов.

В 2021 году при оценке стоимости залогового обеспечения, особенно по новым кредитам, банки учитывают результаты, полученные в рамках доходного подхода, принимая во внимание сложившуюся недозагрузку, уровень текущих ставок и дополнительные риски в ставке дисконтирования, поделился своим видением ситуации Владимир Олейников.

Непрофильные активы по осени считают

Пандемия принесла с собой риски увеличения проблемной задолженности и банкротства заемщиков, пока не реализовавшиеся в полной мере. В частности, мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов был продлен до 7 января 2021 года.

По данным СДМ-Банка, который проанализировал последствия "года на карантине" для своих клиентов из числа МСБ, от пандемии пострадали почти 60% предприятий МСБ. У 45% из них в периоды первой и второй волн пандемии значительно сократились обороты, но они сумели "выжить", а 14% собственников закрыли бизнес. По данным НРА, предприятия МСБ в 2020 году потеряли более 2,8 трлн рублей оборота.

"Собственники предполагают, что если ситуация с пандемией будет улучшаться, то уже в мае-июне 2021 года это позволит им выйти из неопределенности, строить более четкие планы и вернуть докризисные объемы выручки", - прокомментировал ожидания рынка Иван Лонкин, начальник управления клиентских отношений СДМ-Банка.

"На основе практики наших партнеров из числа крупнейших российских банков можно констатировать, что размер проблемного портфеля пока существенно не увеличился", - отметил Владимир Олейников. При этом, по словам эксперта, некоторые банки все же прогнозируют увеличение непрофильных активов начиная с третьего квартала.

[**https://www.bosfera.ru/bo/zalozhniki-pandemii**](https://www.bosfera.ru/bo/zalozhniki-pandemii)

**Похожие сообщения:**

[**SRG (srgroup.ru), Москва, 5 мая 2021, Заложники пандемии**](https://www.srgroup.ru/mass-media/srg-smi/zalozhniki-pandemii/)

Загород.ру (zagorod.ru), Санкт-Петербург, 5 мая 2021

Эксперты: собственники земли на загородном рынке стали очень жадными

Спрос на загородное жилье в Ленобласти остается на высоком уровне, заданном с весны прошлого года, говорят эксперты. Однако нового предложения не хватает, и главная причина этого - собственники земли, которые выдвигают неадекватные требования.

По данным аналитиков, за год было совершено вдвое больше сделок в коттеджных поселках, чем в предыдущие годы - около 1000 в месяц. В апреле 2021 по сравнению с мартом спрос на загородное жилье вырос на 20%. Как отмечает руководитель проекта Lifedeluxe Сергей Бобашев, это естественный сезонный всплеск, усугубленный закрытием Турции для россиян, а также тем, что границы с другими странами все еще не открыты. Хит, составляющий 85% продаж - участки без подряда.

"Спрос немного смещается в сторону бизнес- и элитного сегмента, на этом рынке с предложением туго: все ликвидное выгребли в прошлом году. В этом году особо предложить покупателю нечего", - говорит Сергей Бобашев.

По данным главного редактора журнала "Пригород" Дмитрия Синочкина, на наиболее востребованные направления вырос средний бюджет сделок: за год - от 15 до 40%. При этом что-то, вроде неблагоустроенных удаленных дач, не выросло в цене вовсе. В дальнейшем рост цен будет стимулироваться себестоимостью (цена на стройматериалы, рабочую силу и пр.), но его сдерживает ограниченная платежеспособность клиентов.

"Пока застройщики загородного рынка физически не успевают выводить новые проекты, потому что это требует времени. Раньше у них не было земельных запасов, столько лет сидели без спроса. Теперь пытаются что-то придумать, но загородка - это не тот продукт, который можно вывести на рынок быстро, поэтому нового предложения не хватает", - рассказал Сергей Бобашев.

По его мнению, планы покупателей и застройщиков уже можно переносить на следующий сезон. Хотя, возможно, и в этом сезоне будет очередная волна, если границы не откроют.

"Уже в конце этого года застройщики что-то выведут на рынок. Они очень хотят этого, но главный камень преткновения: собственники земли, прослышав про чудеса спроса, выдвигают совершенно неадекватные требования. Собственник резко стал жадничать, это основная причина, почему на загородном рынке туго с новыми проектами. Вторая - не запущенная до сих пор полноценно программа проектного финансирования ИЖС", - говорит Сергей Бобашев.

[**https://zagorod.ru/spb/news/2021/05/05/ekspertyi\_sobstvenniki\_zemli\_na\_zagorodnom\_ryinke\_stali\_ochen\_jadnyimi/**](https://zagorod.ru/spb/news/2021/05/05/ekspertyi_sobstvenniki_zemli_na_zagorodnom_ryinke_stali_ochen_jadnyimi/)

Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства (фонд214.рф), Москва, 5 мая 2021

Проблема обманутых дольщиков в Республике Татарстан может быть решена в этом году

Республика Татарстан демонстрирует хорошие темпы по решению проблем обманутых дольщиков. На сегодняшний день Наблюдательным советом Фонда приняты решения по всем объектам, которые субъект заявил в ходатайстве. Это позволит восстановить права 1,5 тыс. граждан до конца 1 полугодия 2021 года.

Об этом сообщил генеральный директор Фонда защиты прав участников долевого строительства Константин Тимофеев.

"В 2019-2021 годах Наблюдательный совет Фонда под руководством Заместителя Председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина принял решения по 9 проблемным объектам региона, в строительство которых вложили денежные средства 1 766 человек. Два объекта были введены в эксплуатацию в начале 2021 года. По объекту по адресу: ул. Академика Губкина, д. 2 разрешение на ввод получено в конце прошлой недели. Это значит, что права еще 586 человек восстановлены. Еще один дом - на ул. Достоевского, д. 57 - в ближайшее время будет введен в эксплуатацию, что позволит решить проблему еще 245 человек", - подчеркнул глава Фонда.

Жилой дом № 2 на ул. Академика Губкина начали строить в 2012 году. Однако застройщик ООО "ФОН" не справился с взятыми на себя обязательствами и в 2017 году не передал квартиры гражданам.

Строительство дома на ул. Достоевского началось в 2004 году. Застройщиком по нему выступила компания ООО "Фирма "Свей". Однако в 2005 году строительств также не было завершено.

В конце 2019 года Наблюдательным советом Фонда приняты решения о завершении строительства этих объектов. Их планировалось сдать до конца 2021 года. Благодаря совместной работе заинтересованных сторон многие вопросы удалось решить раньше. "Мы благодарим руководство Республики Татарстан за активное участие и помощь в ускорении работ по этим объектам на всех этапах", - подчеркнул Константин Тимофеев.

Оставшиеся 5 объектов, которые также достраиваются по решению Набсовета, планируется завершить до конца 1 полугодия 2021 года. Кроме того, 61 пострадавший дольщик получил денежные средства.

В зоне ответственности субъекта сегодня находятся 6 объектов (в том числе по 1 объекту нет пострадавших граждан). Это 324 гражданина, права которых предстоит восстановить. Регион намерен завершить все мероприятия по ним до конца 2021 года.

Кроме того, в Республике Татарстан более 82% строящихся с привлечением денежных средств граждан домов (172 из 209 объектов) возводится с применением счетов эскроу.

[**https://фонд214.рф/news/79366/**](https://фонд214.рф/news/79366/)

Деловой квартал Новосибирск (nsk.dk.ru), Новосибирск, 5 мая 2021

Эксперт: "Первого взноса в 15% хватит не во всех городах"

Автор: Машина Юля

Как уточняют аналитики Циан, при минимально возможном на тот момент первом взносе в 20% стоимость квартиры в Москве и Санкт-Петербурге не должна была превышать 10 млн руб. (в регионах - 3,75 млн.). В отдельных городах обозначенного лимита на старте программы не хватало катастрофически. Через несколько недель лимит по объему кредитования пересмотрели с 8 до 12 млн руб. для Московского и Петербургского регионов (мах стоимость квартиры - 15 млн руб.) и с 3 до 6 млн - для остальных городов (мах стоимость - 7,5 млн руб.). В результате доля квартир, попадающих под новые условия расширенного лимита, увеличилась c 64% до 91%. Но дальнейший рост цен и вымывание предложения вели к постепенному снижению доли доступных к покупке квартир, уверены в Циан.

Спустя год программы доля квартир, доступных к покупке в бюджете до 15 млн/7,5 млн снизилась до 84%. Абсолютным рекордсменом по снижению доли доступного жилья с минимальным первым взносом стали: Сочи (с 68% до 12%) и Красноярск (с 96% до 75%). Новосибирск - с 95% до 90% (до расширения лимита - 43%).

Льготная ипотека способствовала росту цен на жилье. Из-за этого в трети городов (9 из 24) она уже не работает. Например, в Перми рост цен нивелировал выгоду от льготной ипотеки - переплата по обычному кредиту будет сопоставимой по итогам 20 лет. Аналогичная ситуация и в Москве. В Новосибирске переплата по кредиту - 3 млн руб. (до льготной ипотеки), после года льготной программы - 2,4 млн руб. Итого: разница в переплате составила -22%.

Средний размер ежемесячного платежа вырос на 10%: с 24,2 до 26,6 тыс. руб. по льготной ипотеке. В Новосибирске он, напротив, уменьшился на 5%. Если считать в % от семейного дохода, то ежемесячный платеж вырос в среднем с 26 до 28%. В Новосибирске же он незначительно уменьшился - с 27 до 26%.

Одно из преимуществ ипотечного кредитования - это фиксация стоимости недвижимости, когда покупатель защищен от дальнейшего роста цен в новостройке. Обратная сторона медали жилищного кредитования - это, конечно, существенная переплата по процентам, что и останавливает часть покупателей от приобретения жилья в кредит. Многие выбирают стратегию накоплений, которая не оправдала себя в последний год. Копить оказалось невыгодно - в половине городов рост средней стоимости предложения в новостройках оказался больше той суммы, которую смогли отложить потенциальные покупатели со средним доходом за тот же период, - говорится в исследовании Циан.

Кроме того, как сообщают аналитики, даже с учетом весьма скромных трат в размере прожиточного минимума на каждого члена семьи, более чем в половине городов накопленной за год суммы не хватает, чтобы компенсировать рост цен на первичном рынке. Самый большой ценовой разрыв - в Сочи, где вкладчики за прошедших год собрали 730 тыс. руб., а средняя квартира в новостройке подорожала на 2,75 млн. Потенциальные покупатели "потеряли" условные 2 млн руб.

Однако есть города, в которых средняя стоимость квартиры выросла меньше, чем накопили вкладчики за год. Это - Тюмень (+930 тыс. рублей по вкладу в сравнении с подорожанием жилья), Уфа (+690 тыс.), Новосибирск и Воронеж (выгода на полмиллиона рублей).

Как отмечают аналитики, не у всех потенциальных покупателей в принципе был выбор, копить на жилье или взять ипотеку. Причина - в отсутствии минимального первоначального взноса от стоимости выбранной квартиры. Спустя год из-за роста цен в двух городах (Мск и СПб) минимальный первый взнос в размере 15% является уже формальным - реально нужно накопить большую сумму, чтобы купить в кредит среднюю квартиру. В денежном выражении в целом по всем городам средний размер минимального первого взноса для льготной ипотеки составлял 600 тыс. руб., спустя год льготной ипотеки - 884 тыс. руб. (в Новосибирске 600, через год - 700 тыс. руб.).

Согласно исследованию Циан, несмотря на рост минимального первого взноса, в большинстве городов средней семье удастся собрать его меньше чем за год. Однако в целом копить теперь нужно дольше. Средний срок накоплений составлял в среднем по всем 24 городам до льготного кредитования - 9 месяцев. Через год программы - 13 месяцев. В Новосибирске эти цифры увеличились с 10 до 11 месяцев.

Как отмечает руководитель аналитического центра Циан

Алексей Попов, сложная ситуация наступит сразу после отмены льготного ипотечного кредитования: цены останутся прежними, но переплата увеличится значительно.

Льготное ипотечное кредитование помогло решить жилищный вопрос для тысячи россиян сегодня, однако ограничило такую возможность тем, кто планировал покупку через несколько месяцев, когда льготной ипотеки уже не будет. Частично сгладить падение спроса после завершения программы субсидирования смогут сами банки, которые также не заинтересованы в падении спроса на жилье. Несмотря на рост ключевой ставки до 5%, основные кредиторы на протяжении апреля предлагали все более выгодные условия - снижали первый взнос, уменьшали ставки на квартиры больших площадей, а также - спецусловия в рамках отдельных проектов. Именно такие совместные программы с девелоперами станут альтернативой программе субсидирования в ближайшие месяцы, что позволит избежать моментального возврата ставок к 8-8,5%, - комментирует эксперт.

Но, по его мнению, кардинального разворота в динамике цен пока не произойдет.

Снижение цен в отдельных проектах в эпоху эскроу-счетов - трудно реализуемое мероприятие. Снижение цен в целом по рынку - возможно только при существенном росте объема нового предложения. Для стимулирования спроса в новых условиях застройщикам придется вернуться к более аккуратной индексации цен, увеличить число акций и специальных предложений. Еще одну волну ажиотажного спроса (сопоставимую с осенью прошлого года) за счет выхода на рынок тех, кто хочет вскочить в последний вагон мы не ожидаем - цены существенно выросли, отложенный спрос после пандемии, в основном, реализован.

[**https://nsk.dk.ru/news/237150804**](https://nsk.dk.ru/news/237150804)

Нижегородская правда, Нижний Новгород, 5 мая 2021

Квадратный метр ползет вверх

Россияне продолжают активно скупать недвижимость на вторичном рынке жилья. По итогам первого квартала спрос на нее в стране увеличился на 13%, как следствие объем интересных предложений сократился на 5%, а цены снова пошли вверх. Впрочем, уже не так интенсивно, как в прошлом году.

В среднем квадратный метр на вторичном рынке в Нижнем Новгороде теперь стоит 82 710 рублей, за последние три месяца он подорожал на 14%. Таковы данные, которые предоставили аналитики ресурса "Авито. Недвижимость". Абсолютным лидером остается Москва, там метр обходится в 242 тысячи рублей. Также в топ-5 по цене входят Санкт-петербург, Сочи, Севастополь и Казань. По мнению экспертов, рост цен на жилье провоцируют подорожание строительных материалов и переход на долевое строительство с использованием эскроу-счетов.

Вместе с тем рост цен все же замедляется, и на то свои причины: многие россияне уже успели воспользоваться льготными ипотечными программами и приобрести жилье на выгодных условиях еще в прошлом году, к тому же покупательская способность постепенно сокращается из-за отсутствия роста уровня доходов на протяжении предыдущего года. Впрочем, о равновесии рынка говорить преждевременно.

- В сложившихся обстоятельствах становится все более вероятным, что рынок вторичной недвижимости в ближайшей перспективе возьмет курс на стабилизацию. Ожидаемое ослабление потребительского интереса в совокупности с дополнительной поддержкой рынка в виде повышения ключевой ставки центрального банка предположительно несколько сдержат дальнейший рост стоимости жилья. В свою очередь, дефицит ликвидного предложения и высокие цены на жилые объекты в готовых комплексах будут снижать покупательскую активность и далее, что также послужит основанием для более умеренного подорожания вторичной недвижимости в обозримом будущем, - прокомментировал Руслан Закирьянов, руководитель направлений вторичной недвижимости и долгосрочной аренды портала "Авито. Недвижимость".

Кроме этого эксперты отмечают, что речь идет все же о ситуации в целом, в конкретных районах города она может отличаться.

Так, например, на данный момент вторичный рынок в Верхних Печерах перенасыщен, количество предложений явно превышает спрос, а потому покупатели могут позволить себе выбирать и торговаться. В то время как в центре Сормова квартир, выставленных на продажу, особенно ликвидных, немного. Как результат - продавцы держат цены, а в новостройках, где стоимость метра уже перевалила за 100 тысяч рублей, квартиры раскупают очень активно.

Altapress.ru, Барнаул, 5 мая 2021

Спасение утопающих - дело рук самих утопающих. Какая ипотека нужна Барнаулу, почему одно из министерств требует реформ и чего не хватает краю для полного счастья

В Алтайском крае намерены отменить льготную ипотеку под 6,5% из-за роста цен на жилье - возник дефицит новостроек, а земля стоит дорого. Но это не все проблемы, с которыми, по мнению девелоперов, столкнулся регион. Как строить больше, какие реформы нужно провести и почему Барнаулу нужна сельская ипотека, рассказал руководитель строительной компании "Жилищная инициатива" Юрий Гатилов.

Ценовой вулкан

- Юрий Александрович, будучи руководителем крупной строительной компании, как вы оцениваете 2020 год?

- Для нас он, несмотря ни на что, сложился неплохо. Прошлый год стал предвестником больших перемен. На рынке новостроек возник ажиотажный спрос. Россияне интуитивно почувствовали грядущие перемены в стране и кинулись скупать все подряд. Увеличилась доля инвесторов, решивших вложить накопления в недвижимость как в наиболее стабильный актив. В то же время выросли цены на жилую недвижимость, что, на мой взгляд, было вполне ожидаемо из-за понятных и объективных причин.

- В перегреве рынка винят ипотеку под 6,5%. В Алтайском крае хотят завершить госпрограмму льготного кредитования покупки жилья. Насколько эта мера оправданна?

- Утверждение о том, что ипотека под 6,5% спровоцировала рост цен, ошибочен. По моим оценкам, на льготный жилищный кредит приходится всего 15% от общего спроса на новостройки.

Нужно смотреть глубже. Цены выросли бы в любом случае. На строительном рынке из-за нестабильности экономики в прошлые периоды возникло напряжение. Его усилила пандемия. В результате пошел рост цен на стройматериалы, по некоторым позициям их стоимость выросла на величину до 40%. Металл подорожал на 70%. Не стоит забывать и про введенное проектное финансирование. Издержки тоже легли в цену квадратного метра. Ситуация безо всякой льготной ипотеки назревала давно и была похожа на вулкан...

- И он рванул в прошлом году?

- Можно сказать и так. Обратите внимание: цены выросли на все, не только на недвижимость. Разве кто-то раздавал льготные кредиты на масло и сахар, что они так выросли в цене? Но почему-то в росте стоимости квадратного метра винят исключительно льготную ипотеку. Из-за неверно сделанных выводов "сверху" приняли решение ее отменить. Из-за этого первыми пострадают потребители. Цена уже никуда не денется, она объективна, и мы даже видим, что она еще подрастет. Но если при этом отобрать у людей льготную ипотеку, что получится? Спрос упадет. Люди останутся без жилья, а строительная отрасль просто встанет.

Бремя первых

- Юрий Александрович, насколько усложнила ситуацию проблема с землей?

- Я начинал строить четверть века назад. Тогда Алтайский край был первым по комплексному строительству. Для возведения объекта нам было достаточно подписать эскизный проект здания. Весь процесс - от рисунка до закладки фундамента - занимал от двух недель до месяца. А что сейчас? С момента получения земли до начала возведения ЖК проходит не меньше 1,5−2 лет. При этом инфляция каждый год съедает по 7% активов.

В начале инфляция работала на нас и дольщиков. Квартиры продавались дешево и уже на стадии фундамента. К моменту ввода объекта стоимость квадратного метра увеличивалась, соответственно, дольщики имели возможность приобрести жилье по минимальной цене.

Потенциал для развития

- С какими еще проблемами приходится сталкиваться?

- В свое время я говорил Сергею Алексеевичу Боженко ( тогда главному архитектору Барнаула. - Прим. ред.) о создании рабочей группы из застройщиков, архитекторов, проектировщиков, урбанистов. Они могли бы разработать полноценный план перспективного развития Барнаула и Алтайского края, 70−90% которого - это генеральный план. У нас же есть первоклассные специалисты комитета по строительству, архитектуре и развитию. Если бы группа заработала лет 20 назад, мы бы уже увидели хороший результат. Проблем, которые сейчас стоят перед нами, просто не возникло бы. Прекрасно понимая ситуацию, Вячеслав Генрихович Франк уже работает в этом направлении.

- В своих выступлениях вы не раз повторяли, что генплан должен быть гибким. Как это должно работать?

- Я вижу это так: раз в год проводится сессия по рассмотрению поправок в действующий генплан. К этой дате заинтересованные должны успеть подать заявки в профильный комитет. Далее их рассматривают, выносят на обсуждение и принимают.

Понятно, что этого мало. Генплан не может существовать без комплексной проработки всех составляющих. Одна из важнейших - схема дорожной инфраструктуры. Без нее город рано или поздно встанет колом. Навскидку, на разработку такой схемы может потребоваться порядка 120 млн рублей. И мы сможем планировать кварталы с учетом удобных дорожных сетей, развязок и виадуков.

Светлое будущее

- Юрий Александрович, проблем много, но как их решить?

- Никто, кроме нас, ничего не сделает. Спасение утопающих - дело рук самих утопающих. Если процесс упустить сейчас, то Барнаул превратится в провинциальный город, где ничего не происходит... Что нужно делать? Для начала принять гибкий генеральный план, проработать схему дорожной инфраструктуры, создать карту озеленения, запустить программы комплексного развития Барнаула, а потом и Алтайского края, и провести реформу министерства.

- Реформу министерства?

- Министерства по строительству и ЖКХ. Жилищно-коммунальное хозяйство в силу специфики оттягивает все внимание. Его надо отделять от строительства. Хорошим примером служит Татарстан. У главы профильного министерства есть заместители по всем направлениям. Каждый из восьми замов занимается узким сектором: перспективным развитием строительного комплекса, градостроительной политикой, целевыми программами, ценообразованием, переселением из ветхого и аварийного жилья, перспективным развитием, промышленным строительством и т. д. У нас же только один заместитель министра по строительству, а в комитете практически нет профессиональных строителей, одни юристы.

- Расскажите подробнее о комплексном развитии.

- Возьмем частный случай. Сегодня в Барнауле глохнет процесс по переселению из ветхого и аварийного жилья. Читаем в новостях, что около 500 млн рублей из федерального бюджета, выделенных на переселение, краем были не освоены и отправились обратно в Москву. Все потому, что нет программы комплексного развития. В ней должны участвовать не только застройщики, но и власти. Мы готовы вложить 25% своих средств в расселение и дальнейшее освоение территории, но 75% региону нужно взять на себя, привлекая федеральные средства. Иначе все просто разрушится. Мэр и так почти без перерывов решает острые вопросы с населением. Дальше будет только хуже. Этими программами нужно заниматься уже сейчас, иначе полгорода просто развалится.

Ипотека, введенная с умом

- Вы уже не раз говорили о том, что краю нужна "умная" ипотека. Расскажите, что вы имели в виду?

- Учитывая специфику края, я уверен, что здесь будет прекрасно работать сельская ипотека под 3% годовых. Причем на всей территории, включая Барнаул. Нужно только донести до экспертов сверху мысль, что у нас дотационный, сельскохозяйственный регион, где уровень средней зарплаты один из самых низких. Так жилье станет действительно доступным. Будут поддержаны строительная отрасль и предприятия, связанные с ней.

Строительство - это одна из немногих отраслей экономики, которая вносит видимый вклад в развитие города. Там, где еще недавно были пустыри, растут новые кварталы. Пока возводятся дома, город полноценно живет и активно развивается. Уберите строителей из Барнаула - и он начнет приходить в упадок и превращаться в провинциальный город без дальнейших перспектив. Такие примеры уже есть у нас в крае, даже не буду их озвучивать.

- Иными словами, нет строительства - нет жизни?

- Строители - это рабочие места, работа для предприятий по производству стройматериалов, новая инфраструктура, дороги, детские сады и школы. Мэр города Вячеслав Франк это понимает, поэтому старается продвинуть те или иные инициативы. Поэтому мне кажется логичным, когда застройщиков поддерживают. Мы ведь не говорим о чем-то невозможном. По сути мы просим об одном. В городе и крае на уровне администраций должны появиться структуры, которые целенаправленно занимаются развитием. На одиноких энтузиастах мы далеко не уедем.

[**https://altapress.ru/realty/story/spasenie-utopayushchih-delo-ruk-samih-utopayushchih-kakaya-ipoteka-nuzhna-barnaulu-pochemu-odno-iz-ministerstv-trebuet-reform-i-chego-ne-hvataet-285900**](https://altapress.ru/realty/story/spasenie-utopayushchih-delo-ruk-samih-utopayushchih-kakaya-ipoteka-nuzhna-barnaulu-pochemu-odno-iz-ministerstv-trebuet-reform-i-chego-ne-hvataet-285900)

**Похожие сообщения:**

[**Недвижимость Алтая (realtai.ru), Барнаул, 6 мая 2021, Юрий Гатилов : "Краю нужна умная ипотека"**](http://realtai.ru/news/yuriy-gatilov--krayu-nujna-umnaya-ipoteka)

[**В Горном (v-gornom.ru), с. Тихонькая, 5 мая 2021, Спасение утопающих - дело рук самих утопающих. Какая ипотека нужна Барнаулу, почему одно из министерств требует реформ и чего не хватает краю для полного счастья**](https://v-gornom.ru/lenty/altapress/223004-spasenie-utopayushchih-delo-ruk-samih-utopayushchih-kakaya-ipoteka-nujna-barnaulu-pochemu-odno-izministerstv-trebuet-reform-ichego-nehvataet-krayu-dlya-polnogo-schastya)

[**Gorodskoyportal.ru/barnaul, Барнаул, 5 мая 2021, Спасение утопающих - дело рук самих утопающих. Какая ипотека нужна Барнаулу, почему одно из министерств требует реформ и чего не хватает краю для полного счастья**](http://gorodskoyportal.ru/barnaul/news/news/69791316/)

Новострой.ру, Москва, 4 мая 2021

Строящееся жилье приближается по цене к готовому: как сэкономить на покупке жилья в новостройке и где искать лучшие квартиры

После перехода строительной отрасли на проектное финансирование цены на квартиры на первоначальных этапах строительства и в сданных домах практически сравнялись. Эксперт рассказал, где сегодня в Москве искать недорогие, но перспективные лоты.

"Несмотря на применение проектного финансирования, разрыв между стартом продаж на котловане и вводом дома в эксплуатацию все еще есть. Если раньше он мог достигать 30-40%, то сейчас около 20%. Если учесть, что в среднем монолитный дом возводят примерно 24-30 месяцев, то в год доходность будет 10-12%. В связи с изменением финмодели цены на старте стали выше на 10-15% чем ранее, когда застройщики могли привлекать денежные средства дольщиков без применения эскроу-счетов", - рассказывает заместитель директора департамента новостроек по продажам "ИНКОМ-Недвижимость" Валерий Кочетков.

Как говорит эксперт, сегодня низкобюджетные варианты в новостройках, строящихся на стадии котлована, можно найти в районах, граничащих с МКАД, или на территории Новой Москвы. В этих локациях по цене до 5 млн рублей можно приобрести студию или однокомнатную квартиру. "До 8 млн рублей уже найдется хорошая двухкомнатная квартира, от 8 млн рублей вариантов для комфортного проживания становится больше", - говорит Валерий Кочетков.

Следить за строительством жилых проектов в Москве и узнавать об изменении цен на квартиры можно с помощью телеграм-бота Novostroy.ru.

[**https://www.novostroy.ru/news/comments/stroyashcheesya-zhile-priblizhaetsya-po-tsene-k-gotovomu-kak-sekonomit-na-pokupke-zhilya-v-novostroyke-i-gde-iskat-luchshie-kvartiry/**](https://www.novostroy.ru/news/comments/stroyashcheesya-zhile-priblizhaetsya-po-tsene-k-gotovomu-kak-sekonomit-na-pokupke-zhilya-v-novostroyke-i-gde-iskat-luchshie-kvartiry/)

Строительная орбита (stroyorbita.ru), Москва, 4 мая 2021

СРО "Союз "Строители Кабардино-Балкарской Республики" вмещает целый пласт - строительную часть экономики республики

В системе саморегулирования в строительстве продолжаются трудные процессы реформирования, которые напрямую связаны с тем, как живет строительная отрасль, какие законодательные реформы регулируют ее деятельность. Этот год стал для отрасли проверкой на выносливость в период пандемии, проектного финансирования, всемирного экономического кризиса. О том, как работала саморегулируемая организация Союз "Строители Кабардино-Балкарской Республики" в этом году, решение каких вопросы было наиболее актуально, каковы перспективы в деятельности-об этом и многом другом мы попросили рассказать генерального директора Союза "Строители Кабардино-Балкарской Республики Э.А.Шихалиева.

- - Эдуард Анатольевич, расскажите, пожалуйста, о деятельности Вашей саморегулируемой организации. Над решением каких ключевых вопросов работаете в этом году?

- - Союз "Строители Кабардино-Балкарской Республики" (далее "Союз") с момента его организации задумывался как региональная саморегулируемая организация, как структура, вмещающая целый пласт - строительную часть экономики республики. Так как формирование Союза сопровождалось формированием и компенсационного фонда, то с момента его размещения в банке, исполнительный орган Союза стал ответственен за его сохранность и приумножение, за чистоту своих рядов, соблюдение законности и пресечение недобросовестных действий с чьей бы то ни было стороны. Определяющим в деятельности Союза является его упорядочивающая функция на строительном рынке, чтобы Союз являл собой арсенал четко организованных и укомплектованных строительных компаний. В связи с этим, ключевыми вопросами нашей работы было сохранение Союза в первую очередь - как региональной саморегулируемой организации, во вторую - выполнение требований перманентно изменяющегося законодательства, в-третьих - исполнение функций организующего и дисциплинирующего начала в строительном сообществе КБР.

- - Серьезные проблемы возникли у строительной отрасли в связи с пандемией, ограничительными мерами. Как это сказалось на деятельности строительных компаний Вашей саморегулируемой организации?

- - Не буду оригинален, если скажу, что ограничительные меры и вся в целом ситуация с пандемией существенно подорвали экономику страны, и строительная отрасль не стала исключением. Это как затормозить идущий на скорости железнодорожный состав, еще какое-то время он будет нестись по инерции, потом может встать. Строительная отрасль еще пока идет по инерции. Строители связаны ранее взятыми на себя обязательствами, под угрозой применения штрафных санкций из-за неисполнения договорных сроков. Заводов-поставщиков оборудования, изделий или материалов на территории России единицы, строители вынуждены были встать на очередь, чтобы перекупить партию необходимых товаров или в ускоренном темпе перемещаться между поставщиками для выкупа необходимого материала небольшими партиями, чтобы добрать требуемый объем поставки. Часть строительных организаций перешла на режим неполного рабочего времени. И, конечно, тот человеческий ресурс люди, которым обладали строительные организации, стали крайне нестабильными. Организация перестает платить заработную плату или снижает ее, вводя "простой" или "отпуска без содержания", как вынужденную меру, чтобы продержаться на плаву, и кадры уходят в поисках большей стабильности. Многие участники Союза оказываются "не соответствующими условиям членства в Союзе "Строители КБР ", ввиду отсутствия специалистов нацреестра по строительству.

- - Исполнился год, как строительная отрасль работает в новых условиях проектного финансирования. Как строительная отрасль вашей Республики работает в новых условиях?

- - Новые условия оказались не простыми, немногие отважились на работу в условиях проектного финансирования. Пока данная схема не пройдет обкатку на нескольких проектах, строители будут осторожничать. Для получения финансирования под определенный проект строительной организации требуется собрать пакет документов, который будет рассматриваться банком-участником. Банк по своим критериям оценит риски невозврата или перехода проекта в долгострой, или рассмотрит вариант замены исполнителя проекта. При более схематичном ("механистическом") способе определения возможности исполнителя проекта его реализовать, и банк, и заемщик и конечные приобретатели строительного продукта будут застрахованы от разного рода рисков. Полагаю, что какое-то время нам стоит присмотреться к результатам нового способа сотрудничества строительных организаций и банков, обсудить в своем кругу ("Союзе") и сделать выводы касательно преимуществ и эффективности проектного финансирования. Подводить итоги пока рано, будем ждать результатов. -Какие меры, по-Вашему, необходимо предпринять, чтобы поддержать строительные компании? С нашей точки зрения очень своевременным было бы удешевление кредитов, и это касалось бы не только целевых кредитов на строительство и реализацию инвестиционных проектов, но и ипотечных кредитов для приобретения гражданами жилья. В этой связи полностью поддерживаем данное президентом Российской Федерации Путиным В.В. поручение Центробанку о снижении издержек при ипотечном кредитовании. Такая мера повысит спрос на строительном рынке жилья, что в свою очередь, несомненно, окажется существенной поддержкой строительной отрасли.

- - Вопросам цифровизации, широкому внедрению цифровых технологий в настоящее время уделяется большое внимание. Ваша оценка этого процесса? Внедряете ли в Вашей саморегулируемой организации цифровые процессы? Поделитесь опытом.

- - Опыт у нас пока небогатый в этой области. Наша оценка, прежде всего, основывается на том принесет ли внедрение цифровых технологий тот колоссальный экономический эффект, или просто некоторые работники лишатся работы за ненадобностью, как цифровизация позволит отследить качество и не допустить брака в строительной сфере? Для нас очевидно, что это эволюционный процесс, к которому нас подталкивают все те шаги, которые нам приходится совершать ежедневно, но мы оптимистично полагаем, что есть и другой путь развития цивилизации. Этому способу развития следует установить четкие ограничения: какого рода деятельность следует быть отслеженной в нашей строительной отрасли, а что является тайной профессиональной, служебной, коммерческой и др. Я считаю, что сведения, которые следует отслеживать СРО, должны определять сами участники "Союза" строители, а ни в коем случае не "программы". На сегодняшний день программами собираются и те сведения, которые к анализу производственно-хозяйственной деятельности не относятся. Программы должны быть на службе у строительного сообщества, а не строители на службе у программ. Мы выступаем за применение цифровых систем только в согласованных с сообществом направлениях, в необходимом для осуществления СРО контрольных функций объемах и при обязательном соблюдении конституционных прав всех.

- - Вы приняли участие во Всероссийском съезде НОСТРОЙ. Как, по-вашему, прошел съезд, что особенно было важным в поднятых и обсужденных вопросах?

- - Съезд, как и раньше, выполнил свои функции: утвердить отчетность, наградить достойных и заслуживших отличия деятелей, рассмотреть ситуацию в отрасли в связи с объявленной пандемией, выступить с законотворческой инициативой. Осветить события съезда лучше, чем это сделала пресс-служба административно-организационного департамента НОСТРОЙ, я не берусь. В обсуждениях меня порадовала сплоченность сообщества и оптимистичный взгляд на общее будущее, а это определенный шанс на изменение к лучшему.

- - Процессы реформирования системы саморегулирования продолжаются, что бы Вы особенно отметили? Например, по предоставлению СРО займов своим членам?

- - Вопрос реформирования для нас актуален, как и раньше. Особенно хочу отметить важность наличия такой объединяющей структуры, как НОСТРОЙ, сплотившей под своим крылом сотни саморегулируемых организаций. В момент, когда у разрозненных объединений и союзов строителей появилась голова в лице НОСТРОЙ, стало ясно как мы можем действовать сообща, решая отраслевые вопросы не в отдельно взятом регионе, а на уровне страны. НОСТРОЙ на своем уровне является генератором законодательных инициатив, мы на региональном уровне реализуем принятые изменения. Я считаю, что если "реформирование" способствует прозрачности и усовершенствованию действующей структуры взаимодействия, преследует целью развитие и процветание отрасли, то мы, в свою очередь, поддержим обеими руками такие инициативы. По поводу займов СРО своим членам нахожу эту меру поддержки своевременной, требующей серьезного осмысления, определения условий и регламентации займа.

- - Расскажите немного о перспективах в деятельности?

- - Перспектива, как мы ее видим в своей деятельности, это конечно же изменение структуры и подходов в работе саморегулируемой организации, изменение концепции контрольной функции над строительной деятельностью участников Союза "Строители КБР ". Думаю, что наше будущее связано с организующей и определяющей правила ведения бизнеса регуляторной роли, но не в дублировании контрольных функций государственных структур.

[**http://stroyorbita.ru/index.php/item/7628-sro-soyuz-stroiteli-kabardino-balkarskoy-respubliki-vmeschaet-tselyiy-plast-–-stroitelnuyu-chast-ekonomiki-respubliki**](http://stroyorbita.ru/index.php/item/7628-sro-soyuz-stroiteli-kabardino-balkarskoy-respubliki-vmeschaet-tselyiy-plast-%E2%80%93-stroitelnuyu-chast-ekonomiki-respubliki)

Новострой.ру, Москва, 4 мая 2021

Новостройки получат новые драйверы: девелоперы рассказали, как будут спасать рынок после завершения господдержки

Программа льготной ипотеки изжила себя, отмечают аналитики рынка. В крупных преимуществах ее нивелировал стремительный рост цен на жилье. Однако, после завершения господдержки, покупатели столкнутся с большими переплатами по кредитам, а девелоперы - с оттоком спроса. Novostroy узнал у девелоперов, к чему готовится отрасль и какие новые драйверы появятся на рынке.

Сейчас количество ипотечных сделок суммарно больше, чем в 2019 - начале 2020 годов, но снижается по сравнению с пиковыми показателями. Но, стоит отметить, что на рынке наблюдается дефицит предложения: за прошлый год наиболее интересные варианты были "вымыты" из продажи, а число новых проектов резко снизилось. В настоящий момент люди ждут новых объектов, то есть, формируется отложенный спрос. Кроме того, рост цен уже полностью нивелировал преимущества от низкой процентной ставки. По этой же причине продление программы также не приведет к увеличению числа ипотечных сделок, а ее отмена не обрушит рынок, хотя и скажется на его сокращении", - комментирует Надежда Калашникова, директор по развитию компании "Л1".

"Структура спроса не меняется. Перспективы таковы, что негативный эффект от отмены льготной ипотеки мы увидим только в сентябре. Ожидается спад спроса в пределах 10-15%. При этом с октября рынок начнет восстанавливаться. Именно на этот период мы планируем вывод в реализацию новых объемов, чтобы поддержать продажи. Ожидать какого-либо снижения цен не стоит", - добавляет Константин Тюленев, директор по продажам ГК "Инград".

С ним соглашается Калашникова: "Отмена льготной ипотеки не сильно повлияет и на цены. Повышенный спрос стал одной из причин роста цен на недвижимость, но далеко не единственной".

Как отмечает эксперт, сильнее всего подорожанию способствовали переход на проектное финансирование, рост стоимости материалов и услуг подрядных организаций, энергоносителей. Поэтому, по ее мнению, стоимость жилья все равно будет расти, возможно, не так значительно.

"И уж точно не будет падать, особенно, в городских локациях. Драйверами спроса будут программы, разработанные застройщиками совместно с банками - собственные субсидированные ставки", - полагает Надежда Калашникова.

"Программа льготной ипотеки очень сильно поддержала рынок, в первую очередь покупателей и, как следствие, высокий спрос на первичное жилье. Сейчас на ее замену застройщики совместно с банками-партнерами уже самостоятельно разрабатывают и запускают специальные условия по ипотеке, а также программы рассрочки и трейд-ин", - добавляет Константин Тюленев.

[**https://www.novostroy.ru/news/comments/novostroyki-poluchat-novye-drayvery-developery-rasskazali-kak-budut-spasat-rynok-posle-zaversheniya-gospodderzhki/**](https://www.novostroy.ru/news/comments/novostroyki-poluchat-novye-drayvery-developery-rasskazali-kak-budut-spasat-rynok-posle-zaversheniya-gospodderzhki/)

ТАСС, Москва, 4 мая 2021

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

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

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

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

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

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

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11302953**](https://tass.ru/nedvizhimost/11302953)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 4 мая 2021, Доля сделок на рынке новостроек Москвы с привлечением счетов эскроу впервые достигла 67%**](http://finansenew.ru/estate/dolia-sdelok-na-rynke-novostroek-moskvy-s-privlecheniem-schetov-eskroy-vpervye-dostigla-67)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 4 мая 2021, Доля сделок на рынке новостроек Москвы с привлечением счетов эскроу впервые достигла 67%.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=AA0CA57A-485D-464A-9C47-71960B9A1974)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 4 мая 2021, Доля сделок на рынке новостроек Москвы с привлечением счетов эскроу впервые достигла 67%**](https://finance.rambler.ru/realty/46351030-dolya-sdelok-na-rynke-novostroek-moskvy-s-privlecheniem-schetov-eskrou-vpervye-dostigla-67/)

[**Finanz.ru, Москва, 4 мая 2021, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 67%**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/dolya-sdelok-s-novostroykami-s-privlecheniem-eskrou-v-moskve-vpervye-dostigla-67percent-1030382661)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 4 мая 2021, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 67%**

**ТАСС # Национальные проекты, Москва, 4 мая 2021, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 67%**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 4 мая 2021, Доля сделок с новостройками с привлечением эскроу в Москве впервые достигла 67%**

[**https://www.kommersant.ru/doc/4800786**](https://www.kommersant.ru/doc/4800786)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 4 мая 2021, За год в Москве застройщики жилья увеличили эскроу-счета на 167%**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/912c38f45edd215cb4fdb211ee49622ef42da1e9)

[**Moscow.media, Москва, 4 мая 2021, За год в Москве застройщики жилья увеличили эскроу-счета на 167%**](https://moscow.media/moscow/283882853/)

[**Russia24.pro, Москва, 4 мая 2021, За год в Москве застройщики жилья увеличили эскроу-счета на 167%**](https://russia24.pro/moscow/283882853/)

[**MSN (msn.com), Москва, 4 мая 2021, За год в Москве застройщики жилья увеличили эскроу-счета на 167%**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/за-год-в-москве-застройщики-жилья-увеличили-эскроу-счета-на-167percent/ar-BB1glbr1)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 4 мая 2021, За год в Москве застройщики жилья увеличили эскроу-счета на 167%**](https://theworldnews.net/ru-news/za-god-v-moskve-zastroishchiki-zhil-ia-uvelichili-eskrou-scheta-na-167)

[**http://www.nar.ru/publications/proektnoe-finansirovanie-pokazateli-rastut/**](http://www.nar.ru/publications/proektnoe-finansirovanie-pokazateli-rastut/)

[**https://uvao.ru/realty/15641-kolichestvo-eskrou-schetov-v-moskve-uvelichilos-za-god-na-167.html**](https://uvao.ru/realty/15641-kolichestvo-eskrou-schetov-v-moskve-uvelichilos-za-god-na-167.html)

[**https://www.irn.ru/news/141351.html**](https://www.irn.ru/news/141351.html)

[**Росреестр (rosreestr.ru), Москва, 4 мая 2021, В Москве зафиксирована рекордная за все годы доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов - 67%**](https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/v-moskve-zafiksirovana-rekordnaya-za-vse-gody-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-67/)

[**КартГеоцентр (kartgeocentre.ru), Москва, 4 мая 2021, В Москве зафиксирована рекордная за все годы доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов - 67%**](https://kartgeocentre.ru/itogi-raboty/v-moskve-zafiksirovana-rekordnaya-za-vse-gody-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov)

[**https://basman.mos.ru/presscenter/important-information/detail/9938470.html**](https://basman.mos.ru/presscenter/important-information/detail/9938470.html)

[**https://grmonp.ru/rinok\_news/v-moskve-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-vyrosla-do-67-15433/**](https://grmonp.ru/rinok_news/v-moskve-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-vyrosla-do-67-15433/)

[**https://icmos.ru/news/v-moskve-zafiksirovana-rekordnaya-za-vse-gody-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-67**](https://icmos.ru/news/v-moskve-zafiksirovana-rekordnaya-za-vse-gody-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-67)

[**MosDay.ru, Москва, 7 мая 2021, В Москве зафиксирована рекордная за все годы доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов - 67%**](http://mosday.ru/news/item.php?3056684)

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 7 мая 2021, В Москве зафиксирована рекордная за все годы доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов - 67%**](https://moskva.bezformata.com/listnews/ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov/93593482/)

[**Лента новостей Москвы (msk-news.net), Москва, 7 мая 2021, В Москве зафиксирована рекордная за все годы доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов - 67%**](http://msk-news.net/other/2021/05/07/182818.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 7 мая 2021, В Москве зафиксирована рекордная за все годы доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов - 67%**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/250348078)

[**https://realtystreet.ru/news/25733/**](https://realtystreet.ru/news/25733/)

[**https://www.kvartirant.ru/news/?news\_id=125716&date=04.05.2021**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125716&date=04.05.2021)

[**http://rosinvest.com/novosti/1440394**](http://rosinvest.com/novosti/1440394)

[**Istroyka.com, Москва, 4 мая 2021, Рекорд по ДДУ с эскроу зафиксирован в Москве**](http://istroyka.com/36094-Rekord-po-DDU-s-eskrou-zafiksirovan-v-Moskve.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 4 мая 2021, Рекорд по ДДУ с эскроу зафиксирован в Москве**](http://ancb.ru/news/read/11223)

[**https://www.gdeetotdom.ru/news/2049992-2021-05-05-moskvichi-rasprobovali-sdelki-cherez-eskrou-dve-treti-novostroek-prio/**](https://www.gdeetotdom.ru/news/2049992-2021-05-05-moskvichi-rasprobovali-sdelki-cherez-eskrou-dve-treti-novostroek-prio/)

ТАСС, Москва, 4 мая 2021

ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье

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

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

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

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

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

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

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

Почему цены выросли

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

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

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

Поручение президента

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

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

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11302753**](https://tass.ru/nedvizhimost/11302753)

**Похожие сообщения:**

[**Finanz.ru, Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье - письмо**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/fas-potrebovala-ot-zastroyshchikov-obosnovat-rost-cen-na-zhile-pismo-1030382531)

[**Новости обо всем (newsae.ru), Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье**](https://newsae.ru/ekonomika_i_biznes/04-05-2021/fas_potrebovala_ot_zastroyschikov_obosnovat_rost_cen_na_zhile/)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье - письмо**

**ТАСС # Единая лента, Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье - письмо**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье - письмо**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье - письмо**

[**MSN (msn.com), Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/фас-потребовала-от-застройщиков-обосновать-рост-цен-на-жилье/ar-BB1gkP4t)

[**https://klops.ru/news/2021-05-06/233035-tseny-povyshaem-ponemnozhechku-kaliningradskiy-zastroyschik-o-proverkah-fas**](https://klops.ru/news/2021-05-06/233035-tseny-povyshaem-ponemnozhechku-kaliningradskiy-zastroyschik-o-proverkah-fas)

[**БезФормата Калининград (kaliningrad.bezformata.com), Калининград, 6 мая 2021, "Цены повышаем понемножечку": калининградский застройщик - о проверках ФАС**](https://kaliningrad.bezformata.com/listnews/tceni-povishaem-ponemnozhechku/93576322/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 6 мая 2021, "Цены повышаем понемножечку": калининградский застройщик - о проверках ФАС**](https://finance.rambler.ru/realty/46365926-tseny-povyshaem-ponemnozhechku-kaliningradskiy-zastroyschik-o-proverkah-fas/)

[**https://asninfo.ru/news/96429-fas-nachala-proverki-zastroyshchikov-iz-za-rosta-tsen-na-zhilye**](https://asninfo.ru/news/96429-fas-nachala-proverki-zastroyshchikov-iz-za-rosta-tsen-na-zhilye)

[**ИА Ермак-инфо, Нефтеюганск, 7 мая 2021, ФАС начала проверки застройщиков из-за роста цен на жилье**](http://xn----7sbooiklil0c.xn--p1ai/2021/05/fas-nachala-proverki-zastrojshhikov-iz-za-rosta-tsen-na-zhile/)

[**Yakutiaprime.ru, Москва, 6 мая 2021, ФАС начала проверки застройщиков из-за роста цен на жилье**](http://yakutiaprime.ru/glavnoe/28171)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 6 мая 2021, ФАС начала проверки застройщиков из-за роста цен на жилье**](https://stnews.ru/sankt-peterburg/92996-fas-nachala-proverki-zastroyschikov-iz-za-rosta-cen-na-zhile.html)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 6 мая 2021, ФАС начала проверки застройщиков из-за роста цен на жилье**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/fas-nachala-proverki-zastroyshchikov-iz-za-rosta-cen-na-jile/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 6 мая 2021, ФАС начала проверки застройщиков из-за роста цен на жилье.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=C31BCA84-6E96-984D-A02B-3E46E51CEF81)

[**https://kazanfirst.ru/news/546744**](https://kazanfirst.ru/news/546744)

[**https://www.imperiyanews.ru/details/cf123d42-8fad-eb11-8123-020c5d00406e**](https://www.imperiyanews.ru/details/cf123d42-8fad-eb11-8123-020c5d00406e)

[**https://erzrf.ru/news/fas-zastroyshchiki-dolzhny-obosnovat-rost-tsen-na-zhilye**](https://erzrf.ru/news/fas-zastroyshchiki-dolzhny-obosnovat-rost-tsen-na-zhilye)

[**https://ko.ru/news/zastroyshchikov-poprosili-obyasnitsya/**](https://ko.ru/news/zastroyshchikov-poprosili-obyasnitsya/)

[**Новый взгляд (newvz.ru), Москва, 6 мая 2021, Застройщиков попросили объясниться**](http://newvz.ru/info/217764.html)

[**RUpolitika.com, Москва, 6 мая 2021, Застройщиков попросили объясниться**](http://www.rupolitika.com/info/126420.html)

[**НВ daily (nvdaily.ru), Москва, 6 мая 2021, Застройщиков попросили объясниться**](https://nvdaily.ru/info/208623.html)

[**Gorodskoyportal.ru/rostov, Ростов-на-Дону, 6 мая 2021, Застройщиков попросили объясниться**](http://gorodskoyportal.ru/rostov/news/news/69817033/)

[**https://center-bereg.ru/zastrojshhikov-objazali-obosnovat-podorozhanie-zhilja.html**](https://center-bereg.ru/zastrojshhikov-objazali-obosnovat-podorozhanie-zhilja.html)

[**http://topneftegaz.ru/news/view/122489/**](http://topneftegaz.ru/news/view/122489/)

[**https://bnkirov.ru/news/obshchestvo/fas-prosit-stroitelnye-kompanii-obosnovat-rost-tsen-na-zhile/**](https://bnkirov.ru/news/obshchestvo/fas-prosit-stroitelnye-kompanii-obosnovat-rost-tsen-na-zhile/)

[**Лента новостей Кирова (kirov-news.net), Киров (Кировская обл.), 4 мая 2021, ФАС просит строительные компании обосновать рост цен на жилье**](http://kirov-news.net/economy/2021/05/04/140940.html)

[**https://www.novostroy.ru/news/edition/vecherniy-novostroyru-rynok-novostroek-pridetsya-spasat-dachnikam-vypishut-shtraf-za-oduvanchiki-i-myatu-na-uchastke-stroyashcheesya-zhile-prodayut-kak-gotovoe/**](https://www.novostroy.ru/news/edition/vecherniy-novostroyru-rynok-novostroek-pridetsya-spasat-dachnikam-vypishut-shtraf-za-oduvanchiki-i-myatu-na-uchastke-stroyashcheesya-zhile-prodayut-kak-gotovoe/)

[**https://www.business.ru/news/24277-fas-naehala-na-zastroyshchikov**](https://www.business.ru/news/24277-fas-naehala-na-zastroyshchikov)

[**https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/fas-potrebovala-u-developerov-obosnovatig-rost-tze-69577.php**](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/fas-potrebovala-u-developerov-obosnovatig-rost-tze-69577.php)

[**https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/05/04/868677-fas-poprosila-zastroischikov-obosnovat-rost-tsen-na-zhile**](https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/05/04/868677-fas-poprosila-zastroischikov-obosnovat-rost-tsen-na-zhile)

[**https://gkgz.ru/fas-trebuet-ot-zastrojshhikov-obosnovat-rost-tsen-na-zhile/**](https://gkgz.ru/fas-trebuet-ot-zastrojshhikov-obosnovat-rost-tsen-na-zhile/)

[**СМПРО (cmpro.ru), Москва, 5 мая 2021, Власть. ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье**](https://cmpro.ru/rus/catalog/vlast_/novosti_rinka/vlast_._fas_potrebovala_ot_zastroischikov_obosnovat__rost_tsen_na_zhil_e.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 5 мая 2021, Власть. ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/250221402)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=02BE91B0-1C76-6B46-A181-312804929E3D)

[**https://newsru.com/realty/04may2021/fas\_develop.html**](https://newsru.com/realty/04may2021/fas_develop.html)

[**Newsrk.ru, Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков объяснить рост цен на жилье**](http://newsrk.ru/news/583704-fas-potrebovala-ot-zastroyschikov-obyyasnit-rost-cen-na-zhile.html)

[**Politnews.net, Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков объяснить рост цен на жилье**](https://politnews.net/216155)

[**https://vlfin.ru/news/fas-poprosila-zastroyshchikov-obosnovat-rost-tsen-na-zhile/**](https://vlfin.ru/news/fas-poprosila-zastroyshchikov-obosnovat-rost-tsen-na-zhile/)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на жилье**](http://finansenew.ru/estate/fas-potrebovala-ot-zastroishikov-obosnovat-rost-cen-na-jile)

[**https://aif.ru/realty/price/fas\_potrebovala\_ot\_zastroyshchikov\_obosnovat\_rost\_cen\_na\_nedvizhimost**](https://aif.ru/realty/price/fas_potrebovala_ot_zastroyshchikov_obosnovat_rost_cen_na_nedvizhimost)

[**Smitop.ru, Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на недвижимость**](https://smitop.ru/fas-potrebovala-ot-zastroyshchikov-obosnovat-rost-tsen-na-nedvizhimost/)

[**MSN (msn.com), Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на недвижимость**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/фас-потребовала-от-застройщиков-обосновать-рост-цен-на-недвижимость/ar-BB1gl5zM?li=BBoPOOh)

[**Новости 24/7 (news24-7.ru), Минусинск, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на недвижимость**](https://news24-7.ru/biznes/fas-potrebovala-ot-zastroyschikov-obosnovat-rost-cen.html)

[**Ru.notizi.com, Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на недвижимость**](https://ru.notizi.com/all/468076-fas-potrebovala-ot-zastroyshchikov-obosnovat-rost-ce)

[**https://www.mk.ru/economics/2021/05/04/fas-potrebovala-ot-zastroyshhikov-obosnovat-rost-cen-na-kvartiry.html**](https://www.mk.ru/economics/2021/05/04/fas-potrebovala-ot-zastroyshhikov-obosnovat-rost-cen-na-kvartiry.html)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 4 мая 2021, ФАС потребовала от застройщиков обосновать рост цен на квартиры**](https://theworldnews.net/ru-news/fas-potrebovala-ot-zastroishchikov-obosnovat-rost-tsen-na-kvartiry)

[**https://davydov.in/povestka-messendzhery/o-proverke-fas-cen-na-zhile/**](https://davydov.in/povestka-messendzhery/o-proverke-fas-cen-na-zhile/)

[**https://fingazeta.ru/news/finansy/471349**](https://fingazeta.ru/news/finansy/471349)

[**https://avaho.ru/news/zastroyshchikam-neobhodimo-obosnovat-rost-tsen-na-nedvizhimost.html**](https://avaho.ru/news/zastroyshchikam-neobhodimo-obosnovat-rost-tsen-na-nedvizhimost.html)

[**https://srb62.ru/2021/05/06/zastrojshhikov-obyazali-obosnovat-rost-tsen-na-zhile-v-rossii/**](https://srb62.ru/2021/05/06/zastrojshhikov-obyazali-obosnovat-rost-tsen-na-zhile-v-rossii/)

Фракция Единая Россия в Государственной Думе (er-gosduma.ru), Москва, 3 мая 2021

Александр Якубовский: "ЕДИНАЯ РОССИЯ" проанализирует применение механизма ИЖС на практике

"ЕДИНАЯ РОССИЯ" уже создает банк типовых проектов домов, чтобы сделать их строительство доступнее для людей. Эту работу партия ведет совместно с ДОМ.РФ, отметил руководитель Рабочей группы Президиума Генсовета "ЕДИНОЙ РОССИИ", депутат Государственной Думы Александр Якубовский, комментируя Поручение Президента завершить внедрение специального механизма поддержки ИЖС и обеспечить его широкое применение.

"Партия и фракция партии в Госдуме в сентябре после утверждения и запуска этого механизма будет вести подробный анализ правоприменительной практики и своевременно вносить предложения и законодательные изменения, направленные на его совершенствование, руководствуясь принципами повышения качества и доступности жилья для людей", - заверил Александр Якубовский.

Более того в процессе такого анализа "ЕДИНАЯ РОССИЯ" планирует осуществить ряд выездных обучающих мероприятий в регионах, где отрасль ИЖС будет показывать самые высокие темпы роста, добавил он.

Напомним, Президент России Владимир Путин поручил Правительству к 1 сентября завершить внедрение специального механизма поддержки индивидуального жилищного строительства и обеспечить его широкое применение. Над развитием ИЖС "ЕДИНАЯ РОССИЯ" уже работает вместе с ДОМ.РФ

В пяти пилотных регионах будут реализованы проекты по комплексной частной застройке.

Ранее Правительство учло предложения "ЕДИНОЙ РОССИИ" и распространило ипотеку на индивидуальное жилье. Сейчас идет работа над введением счетов эскроу в ИЖС, что дополнительно защитит средства граждан.

[**http://er-gosduma.ru/news/aleksandr-yakubovskiy-edinaya-rossiya-proanaliziruet-primenenie-mekhanizma-izhs-na-praktike/**](http://er-gosduma.ru/news/aleksandr-yakubovskiy-edinaya-rossiya-proanaliziruet-primenenie-mekhanizma-izhs-na-praktike/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Иркутск (irkutsk.bezformata.com), Иркутск, 5 мая 2021, Александр Якубовский рассказал об ипотеке и эскроу-счетах в индивидуальном жилом строительстве**](https://irkutsk.bezformata.com/listnews/yakubovskiy-rasskazal-ob-ipoteke-i-eskrou/93535782/)

[**Irkutsk.News, Иркутск, 5 мая 2021, Александр Якубовский рассказал об ипотеке и эскроу-счетах в индивидуальном жилом строительстве**](https://irkutsk.news/novosti/2021-05-05/250371-aleksandr-jakubovskii-rasskazal-ob-ipoteke-i-eskrou-schetah-v-individualnom-zhilom.html)

[**ИА Байкал 24, Иркутск, 5 мая 2021, Александр Якубовский рассказал об ипотеке и эскроу-счетах в индивидуальном жилом строительстве**](https://baikal24.ru/text/05-05-2021/017/)

Петербургский формат (spbformat.ru), Санкт-Петербург, 3 мая 2021

Николай Линченко: "Строительный комплекс, наконец, вспомнил, как надо: быстро, качественно и в срок..."

Почему выросли цены на жилье и когда появится обновленный Генплан города, когда закончится эпоха обманутых дольщиков и стоит ли закрывать въезд в центр Петербурга? Об этом и многом другом "Петербургскому формату" рассказал вице-губернатор Николай Линченко, который курирует весь градостроительный блок в правительстве Александра Беглова. Мы беседовали с вице-губернатором не в рабочем кабинете между совещаниями. А во время субботника, который проходил 24 апреля в Таврическом садике. Поэтому разговор получился обстоятельным и свободным. Мы узнали, что профессиональный опыт, полученный за долгие годы работы рядом с Александром Вахмистровым в команде губернатора Валентины Матвиенко позволил ему успешно справляться с задачами по подготовке к Олимпиаде 2014 года на федеральном уровне под руководством Дмитрия Козака. И вернуться в Петербург с навыками, которые позволили всего за 2 года разрешить массу накопленных проблем - причем так, чтобы не создать новые. Удивительно, но всего этого могло было бы и не произойти, если бы в далекие 90-ые годы Николай Линченко предпочел стать профессиональным спортсменом по бальным танцам.

Линченко Николай Викторович

Вице-губернатор Санкт Петербурга

Непосредственно координирует и контролирует деятельность:

• Комитет по градостроительству и архитектуре

• Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

• Комитет по строительству

• Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт Петербурга.

Отвечает за решение вопросов капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, архитектуры и градостроительства (за исключением вопросов формирования архитектурного облика Санкт Петербурга), выявления, учета, сохранения, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Санкт Петербурге.

Биография

С 1999 по 2000 год - финансовый аналитик - главный специалист СПб ГУ ЦРКБ (Центр по работе с клиентами банков).

С 2000 по 2009 год - начальник Аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.

С августа 2009 года - первый заместитель главы администрации Приморского района Санкт-Петербурга.

С февраля 2011 по октябрь 2012 года - глава администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

С 2012 года по январь 2019 года - заместитель директора Департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ.

Действительный государственный советник Санкт-Петербурга 2 класса.

С января 2019 года - вице-губернатор Санкт-Петербурга.

- 21 апреля в Послании Владимир Путин сообщил, что в прошлом году в стране было построено 80 миллионов кв. метров жилья. А дОлжно строить ежегодно 120 миллионов кв. метров. Но не приведет ли выполнение этого поручения к тому, что в некоторых городах нас будут стоять целые кварталы пустых бетонных коробок?

- Такие ситуации ранее сложились в некоторых моногородах, где идет оптимизация административно-хозяйственной структуры управления, где жители оставляют небольшие населенные пункты, где больше не востребованы те или иные разработки месторождений или производств. Но в целом у нас проблемы перенасыщения рынка жилищного строительства или объемов строительства нет. Это не та история, как, например, в нулевых в КНР, когда принимались целевые программы и под госзаказ возводились города-миллионники, которые не получили должного развития. Там действительно есть вопрос новых площадей, которые пустуют, так как не востребованы. В России же жилищный вопрос был и остается до сих пор проблемой для большого количества людей. И потребности в улучшении жилищных условий испытывают достаточно много семей. Целевой показатель по бОльшим объемам строительства был обозначен перед страной еще 9 лет назад, в первом Указе в 2012 году. Этот тренд на увеличение, по сути, в 1,5 раза объемов строительства, сохраняется. Мы ориентируемся на то, чтобы довести показатель ежегодного прироста обеспеченности до 0,8-0,9 кв. метров на человека. А метр на человека - показатель, к которому стоило бы стремиться. Но есть регионы, в которых потенциал градостроительного развития достаточно большой. Даже сегодня есть лидеры, которые в два раза перевыполняют эти задачи. Не 0,8, не 0,9 кв. метра на душу населения строят, а от 1,5 до 1,8. Есть регионы с гораздо меньшим объемом строительства. Мы знаем, что стройка во все времена была двигателем прогресса и двигателем развития экономики. Тем локомотивом, который тянет за собой очень большой пласт развития сопряженных экономических сфер. Давно известный факт: рубль, вложенный в стройку, генерит от 6 до 9 рублей, в зависимости от сложности объекта. Этот эффект сложно переоценить.

- Речь шла о поддержке не только строительства кварталов, но и индивидуального жилья.

- В целом задача понятна. Правильно, что для ее достижения стимулируется как промышленное и гражданское строительство, так и индивидуальное. Эффективно показавшая себя программа субсидирования ипотечной ставки, запущенная впервые в 2015-16 годах, которая привела к взрывному росту объемов строительства и активизации на рынке, продолжается. Сейчас она расширена в части поддержки ИЖС как на покупку готового дома, так и на оплату подряда. Это подспорье для строительства ИЖС, в том числе, и на селе. Большинство людей хотело бы жить на своем участке в своем доме, иметь свою личную крышу над головой. Ведь в многоквартирных домах другое отношение к жилью, люди не хотят принимать участие в его управлении без отрыва от производства. В свое время я сам 7 лет входил в правление ТСЖ и решал вопросы по ночам после работы, понимая долю и степень ответственности. Если ты сам не решишь проблемы, которые возникают и не решишь их качественно, не запустишь оптимальные экономические и технологические процессы, не убедишь соседей в их необходимости, то и результата не добьешься. Отработка механизмов может приводить к хорошим примерам управления целыми микрорайонами. У нас есть управляющие кампании, не только государственные, но и частные, которые знают цену и деньгам, и качеству выполнения работ. Потому что проще один раз правильно "от и до" выполнить необходимый объем работы и потом правильно выполнять регламентные работы по содержанию, чем каждый раз заниматься "штурмовщиной" и преодолевать вдруг какие-то чрезвычайные непредвиденные ситуации. Или с трагическими ситуациями разбираться.

- Сложно сказать, что Петербургу не нужно жилье. Но где? Лакун и площадей почти нет.

- Сегодня лакуны не рассматривается для развития. Так называемая "уплотнительная застройка" давно канула в лету. Сегодня речь идет о комплексном освоении территорий, которые еще в действующем Генеральном плане обозначены и закладываются в перспективном как плановые площадки комплексного жилищного строительства. Развитие именно таких территорий должно происходить. И оно должно быть основано на четких, утвержденных сегодня нормативах градостроительного проектирования, на обязательных критериях по созданию именно комфортного жилья. Чтобы люди у нас не просто из "коробки в коробку", условно, переезжали. А получали соответствующее качество проживания. Собственно, ради чего, все это и затеяно.

- У нас больше 230 тысяч семей до сих пор живет в коммуналках...

- Петербург хоть и лидер среди коммуналок, но очень сложно на данный момент избавиться от них до конца. Есть очень большой объем локаций коммунальных квартир, которые и в перспективе своей остаются таковыми. Комнаты по-прежнему покупаются. Например, для студентов. Некоторые работники, на всякий случай, покупают себе комнату неподалеку от места работы, чтобы было удобно, если надо задержаться, а домой ехать далеко. У нас же установлена норма для расселения из коммуналки: площадь ниже уровня обеспеченности для малоимущих граждан. Но многие люди, проживающие в коммунальных квартирах, не являются таковыми, и они счастливы. У меня есть такие знакомые.

- Часто такие комнаты в больших коммуналках переделывают в студии.

- Тут возникают некоторые вопросы соблюдения в полном объеме действующих норм жилищного законодательства. Потому что при таких перепланировках "мокрые зоны" иногда возникают над жилыми помещениями, что запрещено. Другие люди пытаются незаконно, расселяя коммуналки, организовывать мини гостиницы с санузлами в каждой комнате. Потом идут протечки у соседей снизу. Это деяния, уже преследуемые по закону.

- Какие объемы строительства предстоят Петербургу в разрезе этого поручения?

- Ежегодные 120 миллионов квадратных метров жилья - это задачи по объемам, поставленные перед страной. Мы - единственный субъект, который не подписывал соглашение с Минстроем в региональном разрезе, когда нас пытались заставить строить 5,5 миллионов ежегодно. При показателе для Москвы - 5 миллионов. То есть, средневзвешенный показатель у нас был бы в 2 - 2,5 раза больше на душу горожанина в Петербурге, чем в Москве. Но мы свой объем отстояли, у нас это в районе 3 миллионов квадратных метров до 2030 года. Это экономически оправдано. Это большое достижение. Согласовав эту позицию, мы подписали соглашение.

- В прошлом году заработал механизм льготной ипотеки под 6% на первичном рынке. Как Вы думаете, будет ли он распространен на вторичный?

- Убежден, что нет. В основе снижения ставки легло субсидирование - это эффективный механизм развития отрасли жилищного строительства. Пробный камень был брошен в 2015 году. Сейчас он также эффективно и качественно сработал. Люди перестали, в том объеме, в котором это было раньше, на свободные средства скупать доллары и евро, складывая их "в носок". Они начали понимать, что может быть и другая цель - благополучие и комфортное проживание для всех членов семьи. В семьях подрастают дети. Приобретая жилье, средства вкладываются в будущее детей. А пока они растут, квартира может сдаваться в наем.

Так что субсидирование ипотечной ставки на первичном рынке дает эффект развития. А субсидирование на вторичном рынке будет вызывать спекулятивные процессы. В этом риск. Почему это и не было частью программы как пять лет назад, так и не является частью программы сегодня. Я убежден, что не будет являться и в дальнейшем. Льгота вложения средств при создании нового жилья компенсирует некую рискованность, которая все равно сохраняется. Даже с учетом того, что по обновленному 214 ФЗ со счетами эскроу риск потери денежных средств сведен к нулю, венчурность в этом предпринимательстве сохраняется. Поэтому программы поддержки нацелены на наращивание объемов первичного рынка, на вовлечение в сектор экономики строительства дополнительных источников финансирования. Большую роль в этом процессе отводят банковскому сектору, чтобы банки перестали играть на рынке валютных рисков. Чтобы перестали зарабатывать сиюминутные средства, а вкладывали в реальный сектор экономики. Потому что рубль, вложенный в стройку, дает не только пользу от появления жилья, но и кратный эффект для страны в целом. Что касается вторичного рынка, то разница в ипотеке в 1,5-2 процента за счет того, что приобретается уже готовое жилье, которое можно посмотреть и потрогать, небольшая.

- Что повлияло на резкий рост цен на жилье, произошедший за последние полгода-год?

- На это повлияло несколько составляющих. Первое - стоимость металла выросла в 2020 году почти в два раза: цена металлопроката связана с котировками лондонской фондовой биржи, а у нас в этом направлении хорошо развит экспорт. И стратегия государства - не терять позиций на мировой сцене. У нас достаточно ресурсов, чтобы обеспечивать спрос, как на международном рынке, так и на внутреннем. Но, поскольку, есть прямая зависимость по цене, произошли изменения. Второе - стройматериалы объективно подорожали. Третье - из-за пандемии произошли изменения по привлечению рабочей силы, так как многие мигранты уехали. В Петербурге, правда, этот процесс прошел в облегченном варианте. То есть только за счет металла и других факторов произошло объективное увеличение цен на жилье на 10-15%. Плюс сыграла диверсификация настроений, денежных потоков и избыточность перевыполнения маркетинговых планов. Как перед разгоном произошло небольшое проседание рынка в период остановки процессов из-за пандемии в марте прошлого года. Мы, правда, сразу сбили эту волну, так как через 2 недели уже договорились с Росреестром и открыли окно регистрации договоров долевого участия для юридических лиц. И восстановили разорванную связь по тем объектам, которые финансировались не за счет счетов эскроу и банковского сектора. Четвертое - поддержка программы субсидирования ипотечного кредитования дала небольшой плюс. И совокупность этих вложений принесла тот 20%-ный рост по цене. Кроме того, напомню, что правительство города последние два года проводит линию по созданию комфортного проживания граждан, чтобы у них была не только квартира, но и вся необходимая инфраструктура поблизости. Теперь с каждого квадратного метра застройщики распределяют свои затраты по созданию необходимых объектов социнфраструктуры и благоустройства (детские сады, школы, поликлиники). Средняя нагрузка по садам, школам, поликлиникам - порядка 13-15 тысяч рублей на кв. метр. Накопленный ущерб за предыдущие годы тоже понятен, с ним надо сражаться. Но даже новые подходы к согласованию проектов по строительству привели к тому, что все эти затраты и риски закладываются в цену. С этим трендом застройщики уже смирились. Сейчас средняя цена жилья на рынке в итоге составляет 130-140 тысяч за кв. метр. Вторичное жилье по цене отстает на пару тысяч рублей. Эта разница балансируется, поскольку все меры направлены на поддержку первичного рынка. Впереди возможна небольшая коррекция цен.

- В нулевых город активно решал проблему с обманутыми дольщиками, доставшимися в наследство от эпохи 90-ых. Но и сейчас все еще возникают подобные проблемы. Неужели 214 ФЗ не помогает? В чем причина?

- Действительно, основные обманутые дольщики - это историческое наследие. Они появились, когда схема привлечения средств действовала до появления 214 ФЗ. На каких-то суррогатных договорах. Первая редакция 214 ФЗ тоже не давала гарантию на 100 процентов. Риск потери вложенных средств был сведен к минимуму в конце 2018 года, когда с 1 сентября полностью заработало банковское сопровождение, когда с 1 июля 2019 года начали развиваться счета эскроу. Когда же полностью заработает схема замещения финансирования, рисков возникновения обманутых дольщиков не будет в принципе. Сейчас эти риски диверсифицированы и распределены между строителями и банками, которые гарантируют возмещение и выдачу гражданам готового жилья.

- Какова текущая ситуация с дольщиками в Петербурге, еще есть проблемные объекты?

- Мы динамично решаем эту проблему. Проблеме комплекса "Охта Модерн" 12 лет. У компании ГК "Город" был огромный объем незавершенного строительства. В том году ввели в эксплуатацию последний в стране объект компании СУ-155. Из последних свежих, появившихся в последние годы - это ГК "Норманн".

Координация этих вопросов осуществляется и на федеральном уровне, в том числе и с привлечением представителей надзорных и силовых ведомств. Изучали ситуацию с ГК "Норманн". Сейчас проводится банкротство компании и принимаются меры для того, чтобы достроить эти объемы. Привлекается 2,5 миллиарда рублей. И мы составили четкий план график выполнения обязательств перед людьми.

- Сколько проблемных объектов по городу остается и каковы сроки их завершения?

- Реестр обманутых дольщиков с 1 июля уже не ведется. Теперь есть единая система жилищного строительства, куда автоматом попадают все объекты с задержкой хотя бы по одному договору на срок более чем 6 месяцев. Если сравнивать по стране, то в Петербурге пропорционально минимальный процент объектов. 300 тысяч кв. метров находится на контроле. До недавнего времени было 35 проблемных объектов, 6 из которых - это непонятно каким образом туда попавшие нежилые объекты, например, не строящиеся паркинги от СУ-155 без договоров долевого участия. Больше года мы занимались выравниванием этого вопроса между нами, Минстроем и ДОМ.РФ. В итоге добились исключения этих объектов. В 1 полугодии около 20 объектов будет введено в эксплуатацию. Остаются единичные, которые мы будем закрывать в 2022 году. И еще один последний запланирован на 2023 год.

- Каким объектом будет закрыта эта история в 2023 году?

- Дом на Заречной улице. Третья очередь от ГК "Норманн". Его степень готовности 5%. Но там даже то, что заложено в качестве фундамента надо вынимать, полностью перепроектировать объект с учетом требований безопасности и осуществлять полный строительный цикл. Сдача запланирована на сентябрь 2023 года. Есть еще несколько объектов на стыке Петербурга и Ленобласти, которые мы держим "на карандаше", но стараемся принимать превентивные меры на уровне надзорных ведомств в части предостережения деятельности компаний.

- Одна из проблем, с которой столкнулось нынешнее правительство - это недостаток социальной инфраструктуры и недострои. Из-за чего они возникли? Разве трудно было просчитать сегодняшнюю потребность в них, опираясь на данные демографии? Это были управленческие ошибки или просто гнались за коммерческой выгодой по продаже голого жилья?

- Я не склонен считать, что это была циничная коммерческая выгода. Это были управленческие проколы. Правила и требования для всех участников рынка должны быть прозрачными и публичными. Сегодня у нас в коллегиальных органах принимают участие все заинтересованные представители. Например, в градостроительную комиссию мы планируем приглашать, в том числе, представителей прокуратуры. Чтобы все в очном режиме снимали спорные вопросы. Когда мы установили застройщикам требования по садам, школам и поликлиникам, был переломный момент.

- По упущенным объемам возведения садов, школ и поликлиник в городе катастрофа или просто трудная задача?

- Трудная задача. Не катастрофа. Сейчас полная инвентаризация проведена. Мы понимаем, какой требуется объем. Понимаем, какой из этого объема обеспечен обязательствами, где заключены соглашения на возмездной - безвозмезной основе. Строительный комплекс при реализации АИП, наконец, вспомнил, как надо строить: быстро, качественно и в срок. Ведь даже в АИП были объекты, заложенные еще в 2009 году. Процесс пошел. И сегодня у нас другая проблема: с пользователями, районными администрациями. Они говорят в один голос: "Мы не верили, что вы построите в обозначенный срок". Сейчас поджимаем процессы для сокращения сроков передачи имущественного комплекса. Здесь задействовано много служб: и в федеральные структуры, и Росреестр, который должен два раза переоформить объекты (сначала - в казну, затем - в оперативное управление бюджетного учреждения). Потом еще нужно отлицензировать некоторые виды деятельности учреждений. Но мы уже показали, как умеем работать. Ярким примером служит Госпиталь ветеранов войн. Мы сделали полноценный госпиталь, 6-этажное 20-тысячное здание, которое мы построили за полгода. 18 декабря 2020 года, введя здание в эксплуатацию, мы за 10 дней оформили весь имущественный комплекс и передали его на баланс медучреждению, которое отлицензировалось и уже 28 декабря приняло больных. Это показательный пример. По этой же технологии сейчас ведутся работы в больнице Святого Георгия. И мы собираемся масштабировать такой подход.

- После ухода из городского правительства вице-губернатора Евгения Елина появились слухи, что одной из причин был конфликт с Вами из-за его попыток ввести правила регулирования на жилищном рынке как раз в части социальных объектов. Это правда?

- Это просто слухи из категории "приснится же такое". Люди, видимо, соревнуются, кто интереснее придумает версию. Иногда надо придумать что-то так чудовищно, что в это будут сильнее верить. Мы прекрасно работали с Евгением Ивановичем и в нулевых в правительстве Валентины Ивановны, и в Москве мы работали бок-о-бок, занимались реформированием ценообразования в сфере строительства и в сфере обоснования инвестиций. Градостроительное регулирование было на стыке вопросов, которые курировали Минстрой и Минэкономразвития. Евгений Иванович в должности замминистра вел эти вопросы. И все достижения, которых мы добились на поприще работы на федеральном уровне власти, мы пытались внедрить здесь. У нас много было совместных идей. Мало того, что они были обозначены, они уже получили воплощение.

- В последние годы несколько раз переносились сроки выноса на общественное обсуждение и принятие обновленного Генплана развития города. Ведь даже первоначально утвержденный в 2005 году, он должен был обновиться уже в 2015. Последний раз он должен был быть представлен осенью прошлого года, чтобы его можно было принять весной 2021. Но сроки опять сдвинулись. С чем это связано?

- Не знаю, как в 2015 году, но сегодня мы очень вдумчиво подошли к вопросу корректировки Генерального плана развития города. Ведь это базовый документ развития Петербурга - графическое отображение всей программы социально-экономического развития. С расчетным сроком до 2040 года и прогнозным - до 2050 года. Он в основном подготовлен. Первый этап - рассмотрение на заседании комиссии по внесению изменений в Генплан - уже прошел в прошлом году. Мы успели сделать это очно, еще в весенний период, до начала пандемии. Так мы выработали базовый документ, который пошел по процедуре регламентного согласования. В первую очередь, на федеральном уровне, в министерствах. Но у нас остались еще не решенные вопросы. Мы до конца не согласовали с Министерством обороны границы Морозовского лесничества. Сложилась спорная ситуация на границе поселка Песочный - там, где построен онкологический центр. Центру нужна стоянка и в Минобороны это тоже объективно понимают. Пока по землям консенсус не найден. Но есть перспективы по урегулированию вопроса на уровне Минэкономразвития, которое является главным министерством по согласованию всех элементов планирования, в том числе и Генплана Петербурга. Проведены согласительные совещания, то есть найден вектор на пути получения последних согласований. Я уверен, в ближайшее время мы их получим. Кроме этого есть еще буквально пара вопросов по отдельным моментам, где был получен отказ Ленобласти. Недавно мы договорились с Ленобластью по схеме размещения ТБО при работе единого оператора по мусоропереработке. Были вопросы по мусороперерабатывающему заводу в Янино. Дело в том, что на перспективу он должен обозначаться как реконструируемый. Производство должно модернизироваться. Но с применением современных технологий, кратным сокращением санитарно-защитной зоны и уменьшением всевозможных выбросов. Это будет более экологически чистое производство. При этом коллеги просят вообще пока не рассматривать эту площадку, так как завод функционирует и работает по факту.

- Вопрос по Генплану в итоге это этот год?

- Этот год. Думаю, это вопрос нескольких месяцев. Но до того, как мы получим согласования министерств и наших соседей, мы не можем этот вариант направить на общественные слушания. Соответственно, следующий этап: сами общественные слушания и изучение тех предложений, которые мы получим. Потом начнется вторая волна рассмотрений на комиссии по внесению изменений в Генеральный план, где мы предметно будем разбирать поданные заявки. Там же будет и корректировка транспортной системы, которая является основополагающей для развития города. Там же и выдвижение железнодорожного полукольца, и Широтная магистраль... все эти вещи нам придется учесть в главном стратегическом документе. Вместе с принятием в парламенте нужно постараться уложиться до Нового года. И еще учесть последствия по корректировке ПЗЗ, которые придется привести в соответствие после.

- Известно в Петербурге несколько громких историй с "омолаживанием" исторических зданий, когда дата постройки "до 1917-го" менялась на "после 1917-го", что позволяло снести постройки по новую застройку. Вы изучали ситуацию, она носила массовый или точечный характер?

- Были один или два прецедента. И тут претензии не к КГИОП. Ситуация не носила массовый характер. Изучаются некоторые подобные ситуации на предмет, есть ли состав преступления в этих изменениях. В вопросах единичных конкретных адресов будет поставлена точка. В целом у нас учет всех памятников находится на высоком должном уровне. И насколько бы тонкой эта проблематика ни была, мы достойно несем флаг содержания исторических объектов и с пиететом относимся к культурному наследию. Исходя из того, в Петербурге располагается самый большой в мире компонент, находящийся под охраной ЮНЭСКО. Для того, чтобы восстановить и приспособить все здания нужен не один, а несколько городских бюджетов. На все пока не хватает объемов финансирования. Но мы запустили процесс ремонта исторических фасадов зданий. Проводится этап проектирования первых адресов. В бюджет будущего года будет заявляться финансирование реставрации сложных фасадов. Раньше у нас уже была программа по фасадам, но под нее попадали только лицевые. А сегодня мы ведем речь о полноценной реставрации фасадов всего первичного объекта. Мы намерены воссоздавать жемчужины Петербурга. И всячески поддерживаем реставрационные процессы у балансодержателей. Львиная доля земель находится под правами третьих лиц. У нас много собственников, которым принадлежат объекты недвижимости. Применяем к ним меры воздействия, убеждаем заняться зданиями. Если убеждение не действует - штрафуем. И есть эффект. Вот здесь, на Потемкинской улице ( Николай Линченко показал на несколько зданий - прим. ред. ), можно наблюдать прекрасные примеры приспособления исторических зданий под современное использование.

- Но в городе много и заброшенных домов. Программа 1 рубль за кв. метр не работает?

- Есть сложности, связанные с тем, что в Петербурге много фронтальной застройки - это когда здания плотно примыкают друг к другу, а по внутренним помещениям пересекаются. Сами здания являются обособленными объектами недвижимости. Но у двух расположенных рядом объектов могут быть единые несущие конструкции. Это можно понять, даже осмотрев здание снаружи. Например, когда одна квартира по кадастру фактически располагается на стыке двух домов. Эта особенность - наследие даже не советского периода, а еще Российской Империи. Сегодня по всем нормам нам не разделить первичные объекты. Продажа зданий "за рубль" приводит к тому, что новый собственник без проблем может только "обои переклеить". Но зачастую объект требует иного рода вложений. Как только идет речь об усилении перекрытий, приходится войти в конструктивные элементы, которые относятся к соседнему дому. А их трогать он не имеет права. То есть возникает конфликт действующего законодательства и техрегламента безопасности зданий и сооружений. А просто покрасить стены - никому не интересно.

- Последнее время в ЗакСе много обсуждают вопросы публичного градостроения. Громко прозвучали запросы про так называемый "Дом-гроб" на Петроградке и в целом про архитектурные облики новых зданий в историческом центре. Что это?

- Тот же "Дом-гроб" - это проект 2013 года. Никита Игоревич Явейн по-честному говорит, что получил за этот проект золотой приз на московском архитектурном конкурсе. Тогда он считался инновационным и оценивался на фактуре архитектуры Москвы. Там такие вызывающие объекты привлекают внимание, пользуются популярностью, спросом и поддерживаются. Но я слышал сам и есть свидетели его слов, когда он сказал, что сегодня он такое даже не нарисовал бы. Эта история - объективная проблематика накопленных проблем, на которые мы оперативно реагируем. Повторюсь, мы доходчиво ведем себя в отношении объектов на рынке. Сегодня в части градостроительного потенциала развития территорий и объектов мы вырабатываем коллегиальные решения. То есть, мы убираем из отдельного предмета рассмотрения тот же архитектурный облик, его не должно быть в принципе. Главный архитектор дорабатывает и опубликует критерии: в каком случае предстоит обязательное рассмотрение проекта на градсовете, каким где должен быть размер окон, какой должна быть сложность фасада. Будет выработан набор требований для конкретной локации: для исторического центра, окраины, мест расположения близко к центру или вдоль основных магистралей. Мы поставили задачу КГА нарабатывать проекты повторного применения. Потому что законом предусмотрено согласование архитектурно-градостроительного облика и для нежилых объектов. В их перечень подпадают и трансформаторные подстанции, и все объекты, которые получают разрешения на строительство и являются неотрывной частью жилых массивов. То есть это будут типовые решения, которые должны быть наработаны не только в малых архитектурных формах. Должны быть в итоге прорисованы как целые магистрали, наверное, в части перспективы их развития, так и объекты, которые будут появляться выборочно - сопутствующие, вспомогательные, из которых можно будет выбирать. Это станет подспорьем с точки зрения согласительных процедур. То есть, мы этому тоже уделяем большое внимание.

- Я пытаюсь понять, со стороны парламентского корпуса это борьба с чьим-то лоббированием или чья-то глупая ошибка?

- В целом, это борьба с договорняками на всех уровнях, которые вообще исторически появлялись в следствие отсутствия должного регулирования, открытости диалога и единых правил, которые мы стараемся сегодня продвигать. На всех уровнях. Должно быть так: мы коллегиально обсудили как что построить, открыто обговорили как это можно реализовать, на что это должно быть похоже. Особенно если речь идет об объектах рядом с памятниками. Выяснили, что всех это устраивает или есть вопросы. Выработали позицию, приняли решения, что-то подправили - пошли дальше.

- Еще один вопрос в разрезе охраны исторического центра. Давно обсуждается вопрос, закрывать или не закрывать центр Петербурга от въезда автомобильного транспорта. Вы за эту идею или против?

- Я за закрытие исторического центра. И за организацию платной парковки. Местные жители место на парковке по доступной цене смогут себе позволить. Но закрытие центра приведет к отсутствию хаотичного транзитного движения. Другой вопрос, что это нужно решать в комплексе с развитием общественного транспорта, всего транспортного каркаса Петербурга - с Широтной магистралью и другими проектами.

- Вы долгое время работали с Александром Ивановичем Вахмистровым, который вел строительный блок. Быть начальником аппарата этого вице-губернатора длительный период времени в эпоху правления Валентины Матвиенко - это значит знать, с чего начиналось разрешение многих проблем. Сейчас Вы общаетесь с Александром Ивановичем?

- Я объективно благодарен судьбе, что работал с такой "глыбой", можно сказать - народным строителем РФ. Конечно, он оставил неизгладимый след в моем становлении. Я многому у него научился. Наше взаимодействие сегодня повсеместно. Сейчас он президент организации "Объединение строителей Санкт-Петербурга" и многие вопросы мы обсуждаем в профессиональном сообществе. Продолжаем работать бок-о-бок на развитие и благополучие нашего города.

- Но вашего знакомства в 2000 году могло и не произойти. Это правда, что Вы серьезно занимались бальными танцами?

- Да, этому я посвятил 11 лет, с 1985 до 1997 года. Мы были чемпионами города и первыми из Санкт-Петербурга потеснили Москву. Были даже серебряными призерами чемпионата России. Но несмотря на предложения получить образование экстерном и серьезно заниматься этим видом спорта, учебу я не бросил, физмат окончил с золотой медалью и ФИНЭК с красным дипломом. Если уж делать что-то, то так.

- А с Александром Бегловым Вы познакомились тогда, когда работали у Вахмистрова или уже позже?

- Да, именно так, мы были знакомы по работе в Смольном еще с 2000-ых годов.

- В 2012 году Вы уехали в Москву в команду Дмитрия Козака. Долгое время были заместителем директора Департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ. Над чем Вы там работали?

- Шла активная подготовка к Олимпиаде в Сочи. Я курировал вопросы исполнения всех контрольных поручений правительства РФ в части строительства объектов к Олимпиаде. У нас было 7,5 тысяч таких поручений. С уровня аппарата правительства я организовывал контрольную деятельность за выполнение всех планов мероприятий по подготовке к Олимпиаде. Это работа была оценена - в 2014 мне вручили Орден дружбы по Указу президента России Владимир Путина. Дальше мы занимались развитием прилегающих территорий. Потом был процесс создания законодательных баз той же Крымской республики, создания и утверждения в масштабах страны полноценного территориального планирования по всем сферам отраслевого развития транспорта и энергетики. Занимались корректировкой жилищной политики, реорганизацией Агентства ипотечного жилищного кредитования в ДОМ.РФ, выработкой положений о реновации по Москве и многими другими вопросами.

- Но Вы вернулись в Петербург...

- Я всегда хотел приносить пользу любимому городу. И семью, работая в Москве, в столицу я не перевозил. Ездил на работу почти 7 лет. Поэтому я с радостью принял предложение Александра Дмитриевича и благодарен ему за то, что он позвал меня работать в своей команде.

Беседовала А.М., Петербургский формат

[**https://spbformat.ru/main/nikolaj-linchenko-stroitelnyj-kompleks-nakonecz-vspomnil-kak-nado-bystro-kachestvenno-i-v-srok/**](https://spbformat.ru/main/nikolaj-linchenko-stroitelnyj-kompleks-nakonecz-vspomnil-kak-nado-bystro-kachestvenno-i-v-srok/)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 3 мая 2021, Николай Линченко: "Строительный комплекс, наконец, вспомнил, как надо: быстро, качественно и в срок..."**](https://news-life.pro/spb/283784153/)

ТАСС, Москва, 3 мая 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11298771**](https://tass.ru/nedvizhimost/11298771)

**Похожие сообщения:**

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 3 мая 2021, Предложение квартир на котловане в Новой Москве упало до минимума за пять лет**](http://finansenew.ru/estate/predlojenie-kvartir-na-kotlovane-v-novoi-moskve-ypalo-do-minimyma-za-piat-let)

[**Finanz.ru, Москва, 3 мая 2021, Предложение квартир на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет - исследование**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/predlozhenie-kvartir-na-kotlovane-v-novoy-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let-issledovanie-1030376920)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 3 мая 2021, Исследование: предложение квартир на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://finance.rambler.ru/realty/46346094-issledovanie-predlozhenie-kvartir-na-kotlovane-v-novoy-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 3 мая 2021, Предложение квартир на котловане в Новой Москве упало до минимума за пять лет**](https://finance.rambler.ru/realty/46346094-predlozhenie-kvartir-na-kotlovane-v-novoy-moskve-upalo-do-minimuma-za-pyat-let/)

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 3 мая 2021, Предложение квартир на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет - исследование**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 3 мая 2021, Предложение квартир на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет - исследование**

[**http://www.realto.ru/journal/articles/predlozhenie-novostroek-na-kotlovane-v-novoj-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let/**](http://www.realto.ru/journal/articles/predlozhenie-novostroek-na-kotlovane-v-novoj-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let/)

[**Urbanpanda.ru, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет - urbanpanda.ru**](https://urbanpanda.ru/raznoe/metriym-predlojenie-novostroek-na-kotlovane-v-novoi-moskve-ypalo-do-minimyma-za-5-let-urbanpanda-ru/)

[**АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 11 мая 2021, Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://asninfo.ru/analytics/967-predlozheniye-novostroyek-na-kotlovane-v-novoy-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let)

[**RealtyStreet (realtystreet.ru), Москва, 11 мая 2021, Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://realtystreet.ru/news/25739/)

[**Пресс-релизы Pressuha.ru, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://pressuha.ru/release/651249-metrium-predlozhenie-novostroek-na-kotlovane-v-novoy-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let.html)

[**Metrium (metrium.ru), Москва, 11 мая 2021, Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://www.metrium.ru/news/detail/predlozhenie-novostroek-na-kotlovane-v-novoy-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let/)

[**Россия online (russia-on.ru), Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](http://www.russia-on.ru/151418)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 11 мая 2021, Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://kvartirny-control.ru/novosti/predlozhenie-novostroek-na-kotlovane-v-novoj-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let/)

[**Все новостройки (vsenovostroyki.ru), Москва, 11 мая 2021, Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://vsenovostroyki.ru/articles/19127/)

[**Пресс-релизы Re-port.ru, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://re-port.ru/pressreleases/metrium_predlozhenie_novostroek_na_kotlovane_v_novoi_moskve_upalo_do_minimuma_za_5_let/)

[**Giac.ru, Москва, 11 мая 2021, Предложение новостроек на котловане в ТиНАО упало до минимума за 5 лет**](http://giac.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=738813)

[**Русская Недвижимость (russianrealty.ru), Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/995748/)

[**Manyposts.ru, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://manyposts.ru/metrium-predlozhenie-novostroek-na-kotlovane-v-novoj-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let/)

[**News-poster.ru, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://news-poster.ru/metrium-predlozhenie-novostroek-na-kotlovane-v-novoj-moskve-upalo-do-minimuma-za-5-let/)

[**Пресс-релизы RossBiz.ru, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](http://rossbiz.ru/home/312194)

[**Бизнес Онлайн (bizon.ru), Долгопрудный, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://bizon.ru/news/view/news_id/566004)

[**Novostroy.su, Москва, 11 мая 2021, В Новой Москве купить квартиру на этапе котлована почти невозможно: эксперты рассказали, с чем это связано**](https://www.novostroy.ru/news/market/v-novoy-moskve-kupit-kvartiru-na-etape-kotlovana-pochti-nevozmozhno-eksperty-rasskazali-s-chem-eto-svyazano/)

[**Пресс-релизы Businessrealty.ru, Москва, 11 мая 2021, Предложение новостроек на котловане в ТиНАО упало до минимума за 5 лет**](http://www.businessrealty.ru/PressReleasebusinessrealty/PressReleaseShow.asp?id=738813)

[**Пресс-релизы Move.ru, Москва, 11 мая 2021, Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://move.ru/press_release/11445/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://news-life.pro/moscow/284555591/)

[**RU24.pro, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://ru24.pro/284555591/)

[**News24.pro, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://news24.pro/blogs/284555591/)

[**Moscow.media, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://moscow.media/moscow/284555591/)

[**Russia24.pro, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://russia24.pro/moscow/284555591/)

[**Бизнес России. Москва (moscow.allbusiness.ru), Москва, 11 мая 2021, Предложение новостроек на котловане в ТиНАО упало до минимума за 5 лет**](http://moscow.allbusiness.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=738813)

[**https://www.kvmeter.ru/articles/31806501.html**](https://www.kvmeter.ru/articles/31806501.html)

[**Прораб Днепропетровщины (stroiportal-dnepr.com), Днепр, 12 мая 2021, Предложение квартир в новостройках "на котловане" в Новой Москве упало до рекордных 8%**](https://stroiportal-dnepr.com/news/predlozhenie_kvartir_v_novostrojkakh_na_kotlovane_v_novoj_moskve_upalo_do_rekordnykh_8/2021-05-12-13378)

[**All-rss.ru, Москва, 12 мая 2021, Предложение квартир в новостройках "на котловане" в Новой Москве упало до рекордных 8%**](http://all-rss.ru/item-3907013-predlozhenie-kvartir-v-novostroykah-na-kotlovane-v-novoy-moskve-upalo-do-rekordnih-8/)

[**Пресс-релизы Smi2go.ru, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](http://www.smi2go.ru/publications/133762/)

[**Пресс-релизы Forpress.ru, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](http://forpress.ru/release/105345/)

[**Пресс-релизы PRnews.ru, Москва, 11 мая 2021, "Метриум": Предложение новостроек на котловане в Новой Москве упало до минимума за 5 лет**](https://www.prnews.ru/topic/metrium-predlozenie-novostroek-na-kotlovane-v-novoj-moskve-upalo-do-mi)

[**https://finance.rambler.ru/realty/46391265-srednyaya-stoimost-metra-v-novostroykah-staroy-moskvy-v-pervoy-polovine-goda-vyrosla-na-11/**](https://finance.rambler.ru/realty/46391265-srednyaya-stoimost-metra-v-novostroykah-staroy-moskvy-v-pervoy-polovine-goda-vyrosla-na-11/)

[**Финансовая газета (fingazeta.ru), Москва, 11 мая 2021, Средняя стоимость метра в новостройках Старой Москвы в первой половине года выросла на 11%**](https://fingazeta.ru/news/novosti/471403)

Оружие России (arms-expo.ru), Москва, 1 мая 2021

Айсен Николаев: Якутск стал IT-столицей ДФО, в планах - стать креативным центром

Республика Саха (Якутия) готовится запустить стройку уникального вантового трехпилонного моста через реку Лену, создать школу правильного питания и продолжает наращивать мощь в области образования и кино. О том, как будет проходить масштабная стройка, и о том, почему столица Якутии имеет все шансы стать креативным центром страны, в интервью ТАСС рассказал глава региона Айсен Николаев.

- Айсен Сергеевич, каких ключевых результатов Якутия уже смогла добиться благодаря нацпроектам?

- Первое, на что хотелось бы обратить внимание, - это строительство дорог. Это важнейшая для Якутии тема, поскольку обширные пространства нашей республики не имеют круглогодичных дорог, а качество многих из тех, что есть, всегда оставляло желать лучшего. Благодаря национальному проекту мы смогли заняться планомерным ремонтом и реконструкцией региональных и муниципальных дорог.

Нацпроект позволил в прошлом году завершить строительство региональной трассы "Кобяй", которая связывает Якутск с Кобяйским районом. Эту дорогу строили почти 30 лет, и за два года по нацпроекту мы построили больше, чем за 28 лет до этого. И теперь есть хорошая дорога с мостом через речку Тюгюэне, которая изменила жизнь людей: если раньше из села Кобяй люди сутками добирались до Якутска, то теперь на это уходит пять часов.

Другое важнейшее направление - это расселение граждан из аварийного жилья. В Якутии самый большой в стране объем жилья, который будет расселен по нацпроекту, - 16% от всего объема в стране. Мы идем строго по графику, хотя, конечно, и объемы внушительные, и есть дополнительная сложность, связанная с тем, что у нас эта программа касается всех районов, включая арктические. А в Арктике стоимость жилищного строительства просто зашкаливает, поскольку никакой индустрии для этого там нет - во многих районах многоквартирное жилье не строилось со времен СССР.

- Сколько один квадратный метр жилья стоит в Якутске?

- Примерно, 80-90 тыс. рублей, то есть намного дешевле. Поэтому мы предлагаем людям возможность переезда из аварийных домов в Арктике в Якутск.

- Какие еще направления по нацпроектам вы бы выделили?

- Многое, конечно, делается для развития здравоохранения: строятся фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории, поликлиники, совершенствуется оборудование. Важно, чтобы, несмотря на меры по борьбе с пандемией коронавируса, эта работа не останавливалась.

Еще один проект, который люди ценят, в котором они нуждаются, - это создание комфортной городской среды. Мы много говорили о строительстве жилья, но современные, ухоженные территории вокруг новых домов тоже важны. И мы уже создаем красивые общественные пространства не только в Якутске, но и в других городах и селах республики.

- Президент поручил до 2024 года в 1,6 раза увеличить объемы строительства жилья на Дальнем Востоке. Как в республике обстоят с этим дела?

- Мы входим в первую тройку регионов Дальнего Востока по строительству жилья. В прошлом году в Якутии построили около 520 тыс. кв. м жилья. Но есть и проблемы. Так, в последние два года серьезно упали объемы строительства в Якутске, и в результате общие показатели оказались ниже рекордных, когда у нас за год было введено 600 тыс. кв. м жилья. Теперь наша задача - вернуться на тот уровень.

Снижение отчасти связано с общим для страны переходом на механизм строительства жилья по счетам эскроу: на Дальнем Востоке нет крупных федеральных застройщиков, а малым и даже средним компаниям переход на эскроу-счета дается непросто [поскольку нет необходимого капитала для страхования и строительства жилья без участия дольщиков].

Есть также проблемы, связанные с нехваткой свободных земельных участков, которые обеспечены нужной инфраструктурой. Например, в Якутске таких участков уже нет, и для новых территорий нужно не только подводить инфраструктуру, но и выкупать и сносить большое количество объектов. Продвинуться в решении этого вопроса, как я считаю, поможет новый закон о комплексном развитии территорий, подписанный президентом в конце прошлого года. Документ позволяет осуществлять программы обновления городской застройки с привлечением внебюджетных источников.

Помимо этого, я считаю необходимым пересмотр распределения средств по программе "Стимул" (входит в нацпроект "Жилье и городская среда", направлена на стимулирование развития социальной, дорожной и коммунальной инфраструктуры для жилищного строительства - прим. ТАСС). По существующей методике дальневосточные регионы с их малым количеством строящихся квадратных метров жилья и при этом большими затратами на создание инфраструктуры проигрывают и не получают средств.

Финансирование нужд Дальнего Востока по отдельной статье и связанное с этим увеличение объемов строительства позволят разорвать порочную цепь, при которой президентская программа "Дальневосточная ипотека" повышает спрос на жилье, что, в свою очередь, ведет к росту стоимости квадратного метра. В результате даже при наличии льготных программ собственное жилье остается недоступным для многих граждан.

- Программа "Дальневосточная ипотека" нуждается в дополнительных улучшениях?

- Я бы обратил внимание на то, что пока банки в основном выдают льготную ипотеку в административных центрах субъектов Дальневосточного федерального округа (ДФО), где крупнее рынки первичного жилья, так как на вторичное жилье действие программы не распространяется (за исключением Магаданской области и Чукотки - прим. ТАСС). А нам бы хотелось, чтобы развивались и малые города, и сельские поселения, чтобы люди стремились развивать их, а не покидать. Для этого, на мой взгляд, механизм дальневосточной ипотеки нужно расширить на индивидуальное жилищное строительство (сейчас кредит на ИЖС можно оформить, оставив в залог недвижимость в любом регионе страны - прим. ТАСС). Уверен, что здесь есть над чем поработать, в том числе и по внесению изменений в федеральное законодательство.

Мост в вечной мерзлоте

- Айсен Сергеевич, говоря о развитии транспортной инфраструктуры, нельзя пройти мимо столь крупного проекта, как строительство моста через Лену в Якутске. Когда планируется приступить к работе?

- Мост через Лену начнет строиться в 2021 году, мы в этом уверены. Уже практически согласована вся финансовая модель, технические параметры моста. Состоялись три заседания научно-технического совета Минтранса России, на которых скрупулезно рассматривались все варианты возможного строительства моста с учетом условий Лены - одной из крупнейших рек мира с ее ледоходами и ледоставами. В результате специалисты поддержали тот проект, который находится на завершающей стадии разработки. Первый этап проекта получил положительное заключение Главгосэкспертизы, он признан наиболее безопасным и для долины, где будет строиться мост, и для близлежащих населенных пунктов.

Речь идет о вантовом трехпилонном мосте. Его длина составит 3,1 км, еще 1,2 км - протяженность мостов, которые будут вести к нему через протоки. И еще предстоит проложить свыше 10 км насыпей и подъездных дорог, которые соединят мост с федеральными трассами - напомню, что мост в Якутске позволит соединить дороги федерального значения "Вилюй", "Лена" и "Колыма".

Строительство моста будет идти в уникальных климатических условиях, при колебании температур свыше 100 градусов (зимой температура воздуха в Якутске опускается до 60 градусов мороза, а летом прогревается свыше 40 градусов выше нуля - прим. ТАСС). Прежде мосты такого размера в таких условиях не строили, это первый подобный проект. И мы надеемся, что это будет красивый и в то же время надежный мост, который решит колоссальные транспортные проблемы не только Якутии, но и всего северо-востока России.

- Сколько специалистов потребует эта стройка? Откуда их будут привлекать?

- Это, на самом деле, будет огромная стройка, на которой будут задействованы тысячи человек, а с учетом смежных отраслей - десятки тысяч. Конечно, потребуются узкоспециализированные специалисты, которых нужно будет привлекать из многих регионов страны. Возможно и участие международных компанией, поскольку, как я уже говорил, речь идет об уникальной конструкции, опытом возведения которых обладает очень малое количество компаний.

При этом, конечно, большое количество работников потребуется от местных компаний, их помощь будет нужна при строительстве подъездных путей, поставке материалов. Мы предполагаем, что до 70% людей, занятых на строительстве моста, будут местными жителями.

У нас создан специальный штаб стройки. Дмитрий Бердников, который долгие годы возглавлял мэрию Иркутска и работал первым заместителем губернатора Иркутской области, назначен первым зампредом правительства республики, и у него только одна, но очень важная задача - это строительство Ленского моста. Именно он курирует все вопросы, связанные со стройкой.

- Айсен Сергеевич, еще один вопрос, связанный с развитием транспорта, - это субсидирование авиаперелетов. Какая работа ведется для того, чтобы Якутск стал ближе к Москве, к Санкт-Петербургу, к другим городам страны?

- С одной стороны, всех дальневосточников обрадовало решение президента о том, что право на субсидированные билеты будет не только у пожилых людей и детей, но и у всех жителей Дальнего Востока. В то же время, к сожалению, по Якутску и Чите эти решения президента до сих пор не выполнены. Распределение средств прошло по методике, которая почему-то исключила из распределения столицы двух субъектов ДФО. Мы так и не добились ответа, почему так сделано. Есть разные версии, но факт остается фактом - из двух крупнейших городов на Дальнем Востоке, из Якутска и Читы, по субсидированным билетам могут улетать только те, кто и раньше имел такую возможность, то есть дети и пожилые люди.

Мы обратились к руководству страны, нас услышали, и на последнем совете [глав ДФО] полпред Юрий Трутнев дал задание Минтрансу положительно решить этот вопрос. Насколько я знаю, в Минтрансе обсуждают разные варианты решения, в том числе за счет переноса части средств из других статей расходов. Я надеюсь, что решение будет найдено, так как там не бог весть какие огромные суммы нужны, но социальное напряжение нужно снизить, а главное, дать людям возможность для авиаперелетов в центральные районы страны.

К паводку мы готовы

- Прошедшая зима была в Якутии снежной. Насколько регион готов к возможному половодью? Какая проводится подготовка?

- Безусловно, весна для Якутии - это не только время радости, но и серьезных опасений из-за ледохода, так как у нас огромная территория и по ней протекают несколько крупнейших рек страны и даже мира. И, конечно, каждый год у нас происходят ледовые заторы, которые приводят к паводкам.

Я бы не сказал, что прошедшая зима стала для Якутии какой-то чрезвычайной по снегу, он выпал в пределах нормы, может быть, с небольшими превышениями в некоторых районах. Но у нас была очень холодная, по-настоящему якутская зима с долгими 50-градусными морозами. Поэтому толщина льда на реках больше нормы, и при раннем ледоходе могут образоваться крупные заторы, что приведет к разливу реки. Но мы ожидаем, что ледоход будет в пределах нормы.

К паводкам мы готовы. Идут профилактические работы - чернение льда (разбрасывание мелкого угля, песка или торфа на поверхности льда для того, чтобы ускорить его таяние - прим. ТАСС), его распиловка. В места, где обычно образуются заторы, завезено свыше 30 тонн взрывчатки. С 2020 года у нас работает мобильный пункт приема-передачи спутниковой информации Роскосмоса, который позволяет в режиме реального времени отслеживать ледовую обстановку на реках республики и оперативно на нее реагировать - раньше спутниковая информация появлялась у нас только в течение полусуток.

Так как мы каждый год сталкиваемся с подобной ситуацией, порядок действий отработан - силы и средства приведены в готовность, есть финансовый резерв. В конце апреля в республику прилетит глава МЧС России Евгений Зиничев. Вместе с ним мы проведем заседание штаба, на котором обсудим противопаводковые мероприятия, координацию действий. Уверен, что общими усилиями справимся.

- А какие средства в резерве?

- На безопасное прохождение ледохода у нас предусмотрено 100 млн рублей. Еще 150 млн рублей - это резерв на случай чрезвычайных ситуаций. Кроме того, у нас есть резерв материальных средств - техники, других предметов. Он тоже оценивается примерно в 150 млн рублей.

- Весна в Якутии связана не только с паводками, но и с началом природных пожаров. Какие меры принимаются, чтобы снизить ущерб от огня?

- К сожалению, у нас уже несколько лет чрезвычайно засушливый летний период. Увы, но пожары стали возникать и в Арктике, хотя раньше их не было. Это связано с климатическими изменениями.

В 2021 году на борьбу с пожарами в Якутии предусмотрено почти 800 млн рублей, из которых около 300 млн рублей - это федеральные средства, а остальное - республиканские. Но, к сожалению, жизнь показывает, что для достаточно оперативной реакции на пожары нужно примерно еще столько же.

Благодаря поддержке правительства РФ, Минприроды России и Рослесхоза в этом году мы закупаем 53 единицы техники и 150 единиц противопожарного оборудования общей стоимостью почти в 200 млн рублей (в 2019-2020 годах Якутия закупила 82 единицы техники на 231,3 млн рублей - прим. ТАСС).

При этом республика тоже не стоит с протянутой рукой, мы понимаем, что пожары на нашей территории. В этом году впервые за постсоветское время мы создали базу авиационной охраны лесов в Арктике. Она находится в поселке Батагай Верхоянского района, в самом центре арктической территории. Подразделение позволит достаточно оперативно тушить пожары на севере.

В борьбе с природными пожарами важнее всего потушить их в первые сутки после возгорания, иначе их площадь неумолимо разрастается. Но при наших расстояниях - это очень сложная, почти запредельная задача. Только представьте: если бы наш Среднеколымский район был отдельным субъектом Федерации, то стал бы 28-м по площади, он почти в три раза больше всей Московской области. А это только один из 35 районов Якутии, причем далеко не самый большой! И когда на таких гигантских, но малолюдных территориях возникают пожары, крайне сложно обнаружить и потушить их в первые сутки.

- Как решить эту проблему?

- Для этого нужно повышать численность и оснащенность лесопожарных формирований, в том числе Авиалесоохраны. Но нужно понимать, что это требует постоянных и очень больших расходов федерального и регионального бюджетов. Специально обученные люди, спецтехника, авиация - состояние бюджетов не позволяет создавать и поддерживать все это в нужном количестве.

Но формирование необходимой базы идет, и президент [Владимир Путин] нас поддерживает - например, на севере соседнего Красноярского края создается межрегиональный лесопожарный центр, сотрудники которого будут бороться с возгораниями на отдаленных арктических территориях, в том числе и в Якутии.

При этом мы считаем, что нужно пересмотреть федеральную методику выделения средств на борьбу с лесными пожарами и увеличить финансовую поддержку таких регионов, как Якутия или Красноярский край, которые обладают огромными и при этом малонаселенными лесными территориями. Пока же в расчете на один гектар леса мы получаем гораздо меньше, чем другие субъекты страны.

Изменить отношение к здоровью

- Вы объявили 2021-2030 годы "Десятилетием здоровья" и поставили задачу вхождения Якутии в число регионов России с наибольшей продолжительностью жизни. Какие мероприятия запланированы?

- В апреле я подписал указ о стратегических направлениях укрепления общественного здоровья и развития системы здравоохранения в республике. Зачем я это сделал? Я думаю, что мы должны изменить отношение наших граждан к собственному здоровью. Пока мы зачастую относимся к нему крайне второстепенно - не осознаем, что именно здоровье является нашим основным капиталом, не бережем его, не занимаемся профилактикой, не проходим диспансеризацию, так как считаем, что для этого нужно заболеть. "Здравоохранение - тем, кто болеет" - от этого подхода пора отказываться.

Чтобы изменить ситуацию, мы делаем серьезную ставку на укрепление общественного здоровья, на профилактику, на массовую диспансеризацию, кратно усилим внимание к персонализированной медицине, развитию и внедрению достижений медицинской науки в повседневную работу наших учреждений. Конечно, мы должны готовить специалистов. Конечно, нужно развивать цифровое здравоохранение, потому что тот же коронавирус показал, что это очень важно и востребованно.

Подписанный мной указ готовила большая группа специалистов. Это были не только медики, но и ученые, общественники, федеральные эксперты. И я считаю, что у нас получился хороший документ, который охватывает все упомянутые мной сферы и вписывается в существующие общероссийские тренды.

- Согласно этому указу, в республике должна быть создана школа правильного питания, в которой с жителями будут работать профессиональные диетологи. Уже понятно, когда эта школа откроется и как будет работать?

- К сожалению, образ жизни современных людей меняется, а привычки потребления - нет. В результате у школьников появляются болезни, которых у старших поколений не было, - ожирение, диабет в детском возрасте, другие заболевания. Чтобы остановить это, мы в 2022 году создадим школу правильного питания, сотрудники которой будут помогать медицинским учреждениям работать с людьми на местах - давать им правильные советы, устанавливать диеты. В этой работе должны участвовать и специалисты наших спортивных учреждений - фитнес-тренеры.

- Какие еще мероприятия по развитию медицины запланированы в Якутии?

- Кроме того, в рамках "Десятилетия здоровья" в Якутии большое внимание будет уделено строительству двух медицинских объектов. Во-первых, в этом году в республике благодаря федеральной поддержке завершится строительство крупного кардиологического центра. Во-вторых, мы надеемся, что к началу 2023 года мы достроим онкологический диспансер. К тому же завершается подготовка проектно-сметной документации для строительства республиканской инфекционной больницы - в Якутии до сих пор нет подобного специализированного учреждения. Еще мы хотим провести техническое перевооружение национального центра медицины в Якутске.

Также в рамках программы модернизации первичного звена до 2025 года у нас будет построено 73 объекта здравоохранения, включая девять центральных районных больниц (ЦРБ). Уже в этом году начнется строительство ряда из них. Особое внимание я уделяю развитию здравоохранения в промышленных районах республики, где за постсоветский период медицина отстала не только от уровня Якутска, но даже от ЦРБ в сельских поселениях. В середине апреля я был в городе Мирном, где при поддержке компании "Алроса" мы приняли программу [развития здравоохранения]. Был в городе Нерюнгри, в котором при поддержке Трутнева практически заново отстроена детская поликлиника и оснащена всем современным оборудованием. До прошлого года жители Нерюнгри - второго по численности города в Якутии - жили без аппарата МРТ и без ангиографа, они были вынуждены ездить на исследования в другие города России, и мы решили эту проблему. Сейчас наша задача - провести скорейшую реконструкцию зданий других медицинских учреждений в Нерюнгри.

Креативная столица

- В республике меняется отношение не только к здравоохранению, но и к образованию. В Хангаласском районе Якутии ВЭБ.РФ совместно с национальным исследовательским университетом "Высшая школа экономики" (НИУ ВШЭ) реализуют первый в стране проект повышения образовательных результатов учащихся. Каков эффект?

- ВЭБ и НИУ ВШЭ работают над повышением качества образования, занимаясь с преподавателями, школьниками и их родителями. Цель - улучшение качества образования на 10% в тех школах, которые вошли в проект. Речь о школах Хангаласского района. Изменения в качестве образования будут в том числе считаться по оценкам, которые дети получат на ЕГЭ.

Я уже вижу, что эти проекты стали спусковым крючком для трансформации всей системы образования в районе. И когда мы оценим его эффект, примем решение о масштабировании проекта на другие районы республики.

- Прошедший год стал очень важным для якутского кинематографа: фильм якутского режиссера Дмитрия Давыдова победил на кинофестивале "Кинотавр". Снятые в Якутии фильмы выходят в общероссийский прокат, их обсуждают критики. Какие планы у властей республики по поддержке этой индустрии?

- Кино стало флагманом развития креативной экономики Якутии. К тому же мы наконец видим переход от количества фильмов к их качеству - действительно, все больше снятых в республике фильмов выходят в широкий прокат, побеждают в российских и международных фестивалях. Поэтому, безусловно, мы и в дальнейшем будем поддерживать наше кино.

Я дал поручение в 2021 году выделить из бюджета 80 млн рублей на поддержку кинематографа. Пока выделили 35 млн рублей, но надеюсь, что при дальнейших корректировках бюджета сумма будет полностью выделена. В мае мы проведем конкурс на выделение субсидий нашему кинематографу.

Мы готовим уже вторую стратегию развития кинематографа - ожидается, что документ будет рассчитан на период до 2035 года. Но, помимо этого, обсуждается возможность принятия отдельного закона о якутском кинематографе, который бы позволил на системной основе поддерживать индустрию.

- Продолжая разговор о молодежи и новых креативных площадках, хочу спросить о дальнейших планах развития молодежного фестиваля Muus Ustar, который в марте впервые прошел в Якутии.

- Буквально на днях отправил письмо в Росмолодежи с просьбой придать фестивалю Muus Ustar статус всероссийского. Замечательный фестиваль, ориентированный на креативную, творческую молодежь. Несмотря на пандемию, он прошел с очень большим успехом, при соблюдении, конечно, всех норм социального дистанцирования, масочного режима.

К тому же сейчас в начале весны в стране нет крупных молодежных фестивалей, так что это как раз может быть время для Muus Ustar. Кстати, это название переводится как "ледоход", и это очень важно для Якутии, жители которой после долгой суровой зимы всегда с особым чувством встречают весну.

- В России есть культурная столица - Санкт-Петербург, а может ли Якутск в перспективе стать креативной столицей, закрепить за собой этот статус?

- Мы точно считаем Якутск IT-столицей Дальнего Востока, и с этим статусом уже никто не спорит, потому что 90% экспорта IT-услуг с Дальнего Востока приходится на Якутию. И мы продолжаем развивать это направление: появляются новые компании, новые продукты. Так что и звание "креативной столицы" - реальная перспектива.

Беседовали Андрей Цицинов, Александра Будер, Илья Баринов

МОСКВА, ТАСС

Оригинал

Глава Якутии Айсен Николаев © Валерий Шарифулин/ТАСС

[**https://www.arms-expo.ru/news/incidents-and-crime/aysen-nikolaev-yakutsk-stal-it-stolitsey-dfo-v-planakh-stat-kreativnym-tsentrom/**](https://www.arms-expo.ru/news/incidents-and-crime/aysen-nikolaev-yakutsk-stal-it-stolitsey-dfo-v-planakh-stat-kreativnym-tsentrom/)

**Похожие сообщения:**

[**https://energy.s-kon.ru/ajsen-nikolaev-yakutsk-stal-it-stolitsej-dfo-v-planah-stat-kreativnym-tsentrom/**](https://energy.s-kon.ru/ajsen-nikolaev-yakutsk-stal-it-stolitsej-dfo-v-planah-stat-kreativnym-tsentrom/)

ИА REX, Москва, 1 мая 2021

Доступное жилье - трагедия для девелоперов и спекулянтов

Автор: Смирнова Галина

Раскатывать губу крупнейшим девелоперам все-таки нужно как минимум осторожно, особенно когда речь идет о выполнении госзадач

Повышение ключевой ставки, продажа части активов Владимира Лисина, связанных с производством арматуры, упрощение Сбербанком порядка получения ипотеки на строительство частного дома - лишь часть знаков, указывающих на вступление рынка недвижимости в новую фазу. Кстати, на днях Lenta.ru со ссылкой на мнение аналитиков сервиса поиска жилья "Синица" сообщало, что риелторы прогнозируют большую распродажу квартир в Москве, которая может начаться после 1 июля. Правда, такое мнение было сформировано в связи завершением льготной программы ипотеки на покупку первичного жилья и на основе предположений об отказе правительства по ее дальнейшей реализации. Аналитики сервиса ожидают стагнации цен во втором полугодии по мере роста строительной готовности проектов, а также их корректировки за счет скидок и спецпредложений наиболее актуальных для не очень востребованных или переоцененных жилых комплексов. Причем уже сейчас, как отмечают авторы прогноза, фиксируется некоторое замедление роста спроса на ипотечные кредиты. Например, в марте в Московской области доля сделок с ипотекой снизилась на 1% по сравнению с данными февраля. И потому, полагают эксперты, для поддержания спроса крупные застройщики совместно с банками будут разрабатывать программы субсидирования процентных ставок по кредиту. И даже ожидаемый за пару месяцев до завершения льготной ипотечной программы всплеск спроса на жилье, считают эксперты, будет уже не таким высоким, как прежде, что был в сентябре-октябре прошлого года. Так как тот самый высокий спрос уже частично реализовался.

Но Москва, как говорится, не показательный пример применительно к масштабам всей страны. Тем не менее о том, что рынок недвижимости ждут легкие потрясения, говорит погружение Сбербанка в финансирование рынка ИЖС, который упростил процесс получения ипотеки на строительство частного дома или дачи. Дачи, как известно, попали под амнистию, а строительство частных домовладений, если не всегда, то последние лет "-дцать" точно, вытягивало строительную отрасль по показателям ввода квадратных метров, а также было и остается, судя по тем же показателям, наиболее популярным видом жилья в России. Напомним, первым, кто отважился выйти с финансовой поддержкой на рынок ИЖС, была госкорпорация ДОМ. РФ, еще в конце прошлого года анонсировавшая запуск программы льготной ипотеки на частные дома для молодежи, рассчитанной на реализацию до 1 июля следующего года, причем, что примечательно, финансируемой за счет прибыли корпорации. Не случайно мы применили и термин "отважился". Банки, впрочем, как и другие финансовые организации, ступать на непонятно по каким критериям оцениваемое "поле" ИЖС не желали, слишком много рисков, в отличие от рынка многоквартирного жилья. Ну, а теперь выход на этот рынок такого тяжеловеса, как Сбербанк, может несколько потеснить спрос на квартиры. Да еще и его выход под повышение ключевой ставки, которая сама по себе, так или иначе, вероятно незначительно, но все-таки может повлиять на перемещения инвестиционного спроса, который прежде из-за снижения ставок по депозитам активно перетек на рынок недвижимости. Отметим, что при выдаче кредита Сбербанк будет ориентироваться на стоимость дома, без необходимости предоставлять банку смету на строительство жилья. Кредит будет выдаваться траншами, что позволит брать суммы частями, необходимыми на каждом этапе строительства, без переплаты процентов. Как сообщалось на портале "Вести", интерес россиян к частным домам и загородной недвижимости растет: Сбербанк получил в I квартале более 13 тыс. заявок на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) против 6 тыс. заявок в I квартале 2020 года, выдав в январе - марте ипотеки на 1,87 млрд рублей под ИЖС. Ну и, конечно, не забываем об обсуждаемых программах поддержки деревянного домостроения. В начале этого года вице-премьер Виктория Абрамченко анонсировала запуск ипотеки на возведение деревянных домов. В настоящий момент, как сообщало издание "Коммерсантъ", Минпромторг предлагает субсидировать лесопромышленников, которым государство будет компенсировать скидку, предоставляемую россиянам на покупку комплектующих для строительства деревянных домов. Соответствующий проект постановления ведомство направило в правительство.

Кроме того, в интервью телеканалу "Мир" главный редактор информационного агентства "Строительство" Александр Гусев высказал свою точку зрения о том, что стоимость жилья после послания президента России Владимира Путина, который поставил задачу строить 120 млн кв. метров, должна снизиться. Речь, в частности, идет о том, что застройщикам должны будут давать займы под три-четыре процента, которые позволят им уменьшать цену за квадратные метры. По словам Гусева, "на сколько ниже застройщик получает кредит, на столько же ниже в процентных пунктах он должен продавать". Причем, как заметил главред, застройщики должны будут соблюсти ряд условий, чтобы попасть в эту программу, в том числе они обязаны быть аккредитованы банком, который будет выдавать льготный кредит: "Иметь опыт строительства такого жилья, не иметь плохих историй, должны иметь проектные альбомы для заказчика, потому что однотипные дома нельзя строить". Новая модель будет отрабатываться на строительстве жилых кварталов в Туле, в Тюмени, в Сахалинской области и Кузбассе. Немаловажным фактором Александр Гусев назвал конкуренцию, мол, если на соседней строительной площадке будут снижать цену, то застройщик конкурента тоже будет вынужден демпинговать. Что, как мы знаем, в российских, заметим, рыночных условиях вовсе необязательно. Более того, напомним, что в ходе своего послания президент говорил о необходимости донастройки налогового законодательства, подчеркнув, что "прибыль корпоративного сектора обещает быть в этом году рекордной, несмотря на все проблемы, с которыми мы сталкиваемся".

К слову, напомним, крупнейшие девелоперы, несмотря и на пандемию, и на падение доходов населения, и на переход на эскроу-счета, завершили год более чем достойно. В 2020 году, по сообщению Интерфакса, ГК ПИК увеличила чистую прибыль по МСФО на 92% - до 86,5 миллиарда рублей. Годовая выручка застройщика выросла на 36% и составила 380,2 миллиарда рублей, а девелопер "Интеко", получил в 2020 году 35,9 миллиарда рублей выручки, показатель EBITDA составил 9,6 миллиарда рублей. Компания ЛСР по итогам прошлого года увеличила чистую прибыль по МСФО по сравнению с предыдущим годом на 60% - до 12 миллиардов рублей, а компания "Пионер" на 18% - до 9 миллиардов рублей. Девелоперская компания "Эталон" в 2020 году увеличила чистую прибыль по МСФО в сравнении с предыдущим годом почти в 11 раз - до 2 миллиардов рублей. ГК ФСК на своем портале сообщала, что в 2020 году выручка компании составила 130,067 млрд рублей, что на 15% выше показателей прошлого года, при этом отмечая рост доли сделок с привлечением кредита именно благодаря низкой ипотечной ставке: средний показатель ипотечных сделок вырос с 64% до 70%. В отдельных проектах доля ипотеки достигает и 85%. Из этого объема порядка 95% были совершены по льготной ставке. Выручка группы "Самолет", как следует из отчетности компании, увеличилась на 18% год к году, достигнув 60,1 млрд рублей.

Возвращаясь же к посланию президента, отметим, что, по его словам, с учетом того, как будет использоваться прибыль, будет приниматься решение о возможной донастройке налогового законодательства. Вероятно, это должно касаться всех корпораций, поддерживаемых теми или иными государственными инструментами, а льготная ипотека, как известно, стала одним из таких. Поощряться государством будут те, по словам президента, кто вкладывает прибыль в развитие своих предприятий и целых отраслей.

А потому, думается, раскатывать губу крупнейшим девелоперам все-таки нужно, как минимум осторожно, особенно когда речь идет о выполнении госзадач. Своего рода такой осторожностью можно считать решение Владимира Лисина, группа НЛМК которого, по сообщению РБК, выставила на продажу завод "НЛМК-Урал" по производству арматуры, а также два смежных с ним предприятия. Причем тем временем ФАС в ходе анализа ситуации с ценами на продукцию металлургических предприятий пришла к выводу о том, что ряд предприятий установили и поддерживали монопольно высокие цены на горячекатаный прокат. В результате ФАС возбудила дела против трех металлургических гигантов: "Северсталь", НЛМК и ММК. Правда, антимонопольной службе нужно еще доказать наличие нарушений. Отметим, что, как пишет РБК, НЛМК рассматривает возможность "полной продажи" производственных активов в Уральском регионе: "НЛМК-Урал", "НЛМК-Метиз", а также части "НЛМК-Вторчермет", снабжающего их ломом, говорится в презентации для инвесторов. Их мощности составляют около 2 млн т арматуры, катанки и метизной продукции. По данным "Металл-Эксперта", это соответствует 16−20% на российском рынке. В то же время, как отмечается в сообщении, касающемся проверок ФАС, цены на прокат росли быстрее, чем стоимость сырья, необходимого для производства, хотя спрос со стороны российских потребителей существенно не увеличился, что, соответственно, не могло вызвать повышение цен более чем на 50% за первое полугодие 2021-го.

Между тем девелоперы, собравшиеся на круглом столе "Роль финансовых инструментов в достижении целей нацпроекта "Жилье и городская среда" в пресс-центре ТАСС, заявили, что больших рисков сильного падения или вообще падения спроса в связи с отменой льготной ипотеки в первую очередь в столичных городах они не видят. В частности, такую точку зрения поддержал вице-президент по экономике и финансам группы "Эталон" Илья Косолапов. Финансовый директор группы компаний "Самолет" Андрей Пахоменков с отсылкой к опыту 2015 года, когда завершилась программа субсидирования жилищных кредитов, полагает, что при отмене льготной ипотеки крупные девелоперы будут все равно предлагать специальные условия, которые позволят людям иметь тот же ипотечный платеж, который у них был. По мнению же финансового директора группы компаний "Кортрос" Вадима Павлуся, фиксируемый сейчас рост цен на жилье в меньшей степени связан с льготной ипотекой. По его словам, по сравнению, например, с серединой 2019 года количество квадратных метров в стройке в стране сократилось на 25% и именно сокращение предложения стало предопределяющим фактором роста цен. В целом рынок недвижимости, по мнению финансового директора группы компаний "Самолет" Андрея Пахоменкова, ждет консолидация: в ближайшие два-три года его могут покинуть до 40% некрупных девелоперов, тогда как за 2019−2020 год ушло более 300 мелких игроков. Вероятнее всего, по его мнению, уход с рынка некоторых игроков приведет к продаже ими своих проектов или привлечению в партнеры крупных девелоперов.

Источник: ИА REGNUM

Ссылка: https://iarex.ru/articles/80801.html

Рубрики: Экономика и финансы, Недвижимость

[**https://iarex.ru/articles/80801.html**](https://iarex.ru/articles/80801.html)

**Похожие сообщения:**

[**Лабуда (labuda.blog), Москва, 1 мая 2021, Доступное жилье - трагедия для девелоперов и спекулянтов**](https://labuda.blog/1486823.html)

Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 1 мая 2021

"Нас ждет качественная Россия"

Значимость развития ИЖС для выполнения национальных задач возрастает

Послание президента Федеральному Собранию дало старт новой эпохе в реализации проекта "Жилье и городска среда" и ряду новых дискуссий, прошедших на прошлой неделе. Одним из ключевых факторов достижения целей проекта по ежегодному вводу 120 млн новых квадратных метров жилья к 2030 году должно стать индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), на долю которого к обозначенному сроку должно приходиться как минимум 50 млн "квадратов". Однако результаты 2019-2020 годов показывают, что по линии ИЖС в эксплуатацию сдается всего лишь 38 млн кв. м, причем часть этого ввода - заслуга "дачной амнистии".

Вместе с тем, как отметил заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин, выступая на конференции "Сбера" "Время изменений: disrupt'ы отрасли", успешная реформа проектного финансирования, меры поддержки отрасли по субсидированию кредитов для строителей и т. д. привели к тому, что застройщики по всей стране стали активно инвестировать средства в покупку земельных участков и готовы сейчас к увеличению объемов жилищного строительства, в том числе и ИЖС. Однако остается ряд нерешенных проблем, главная из которых - инфраструктура (сети, дороги, соцобъекты и пр.), без которой перейти к новому качеству строительства будет сложно. "Поэтому тот градостроительный потенциал, который наработан в регионах, а это около 200 млн "квадратов", включая ИЖС, в следующие два-три года должен быть обеспечен необходимой инфраструктурой, - подчеркнул заместитель министра. - Здесь в ход идут бюджетные инфраструктурные кредиты, инфраструктурные облигации и деньги ФНБ на модернизацию сетей. Все это сегодня уже в проработке с регионами".

По словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ, сегодня с регионами отрабатываются конкретные площадки, для каждого из них будут подготовлены в ближайшее время "инфраструктурное меню" и те меры поддержки, которые смогут увеличить покупательский спрос. Если решить все эти проблемы, то "нас ждет качественная Россия", считает Никита Стасишин.

Однако есть и следующая нерешенная проблема, когда на этапе стройки не возникает предмет залога, позволяющий банку выдать ипотечный кредит. Никита Стасишин отметил, что сегодня подготовлена законодательная инициатива и до конца года будет принят закон, который позволит с учетом уже накопленного опыта эскроу-счетов и проектного финансирования распространить их на комплексное освоение территорий в рамках ИЖС. "Мы подготовим регулирующие документы в части предмета залога, стандартов освоения территорий, эксплуатации и содержания будущих поселков, благодаря чему банки смогут сформировать понятный, прозрачный, ликвидный залог еще на этапе стройки и, соответственно, спокойно выдавать ипотеку под ИЖС по всем имеющимся программам, а это, в свою очередь, позволит увеличить в стране объем частного жилищного строительства", - сообщил замглавы Минстроя на конференции "Сбера".

Второй важной дискуссией на тему развития ИЖС стало выездное заседание правления Российского союза строителей (РСС) при участии Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), прошедшее во Владимире. В заседании приняли участие губернатор области Владимир Сипягин, президент РСС Владимир Яковлев, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, представители Минстроя и Минпромторга, Торгово-промышленной палаты РФ, финансового института развития в жилищной сфере "ДОМ.РФ" и др.

Профсообщество собралось обсудить "Внедрение современных технологий малоэтажного домостроения и новых ипотечных программ для индивидуального жилого строительства, в том числе на селе". Место проведения мероприятия было выбрано не случайно: по градостроительному потенциалу земельных участков Владимирская область на третьем месте в стране. В прошлом году в регионе было введено 726 тыс. кв. м жилья, из которых ИЖС составило 66%.

В своем выступлении глава НОСТРОЙ Антон Глушков обозначил основные проблемы, мешающие развитию ИЖС, и возможные пути их решения. Базовыми сложностями он считает: отсутствие банка земельных участков, которые имеют соответствующую градостроительную подготовку для ИЖС; отсутствие у подавляющего числа населения доходов, позволяющих построить собственный дом и обеспечить его соответствующей инфраструктурой; сложности с получением ипотечного кредита на строительство и покупку дома. По мнению эксперта, кредитных продуктов сейчас крайне мало, банки хоть и предлагают ипотечные кредиты для целей ИЖС, но, как правило, процесс и условия создания таких домов не соответствуют банковским требованиям: объекты ИЖС низколиквидны, слабо стандартизированы, не обеспечены инфраструктурой.

А вот помочь развитию ИЖС могли бы следующие меры: с точки зрения земельного ресурса - формирование банка земельных участков; упрощение процедур предоставления земельных участков для ИЖС на льготных условиях, разрешение строительства ИЖС на землях любых категорий (кроме ООПТ и сельскохозяйственных угодий); градостроительная подготовка земельных участков под ИЖС. С точки зрения кредитования стройки - разработка и внедрение ипотечных продуктов для ИЖС для всех категорий застройщиков, включая граждан, строящих хозспособом. При этом для повышения ликвидности необходимо внедрять реестр типовых проектов ИЖС из разных материалов и по разным технологиям, с прохождением госэкспертизы, с четким пониманием стоимости и сроков строительства, чтобы сразу было понятно, сколько стоит дом, срок его строительства, стоимость последующей эксплуатации.

Само собой, по словам Антона Глушкова, ключевым фактором является развитие инфраструктуры. Для этого необходимо: обеспечение частных застройщиков подключением ко всем видам сетей через региональных операторов ИЖС; установление "выровненного платежа" за все виды сетей; налаживание системы газоснабжения бытовых потребителей в РФ и создание социальной инфраструктуры для кварталов ИЖС.

Образцовым подходом к развитию ИЖС, по мнению президента НОСТРОЙ, может служить Белгородская область: в ней сформирован земельный банк, создан региональный оператор ИЖС, земельный участок в 10 соток в области можно купить за 5-20% от кадастровой стоимости при условии, что в течение пяти лет на нем будет построен и зарегистрирован жилой дом. При этом всеми работами и взаимоотношениями с ресурсоснабжающими организациями при подключении дома к сетям занимается Белгородская ипотечная корпорация, которая также выдает льготные займы на строительство домов.

Все это как раз, по словам Антона Глушкова, стимулирует спрос на земельные участки и строительство домов и дает мультипликативный эффект: на такие проекты можно привлечь в 20 раз больше внебюджетных средств по сравнению с бюджетными, которые нужно привлечь только на развитие инфраструктуры.

Антон Глушков, президент Национального объединения строителей:

"Прогнозировать объемы строительства ИЖС сегодня невозможно, так как прямое статистическое наблюдение за этим сегментом не ведется - учитываются только объекты, на которые зарегистрированы права собственности. При этом отмечается интересная тенденция: если площадь квартир в многоквартирных домах сейчас уменьшается, то в индивидуальном жилье она растет и сегодня достигла в среднем 139 кв. м"

Кстати:

До конца года власти планируют принять решение о распространении льготной ипотеки на ИЖС. Об этом вице-премьер РФ Марат Хуснуллин заявил на круглом столе в Высшей школе экономики "Дом, дорога, среда обитания: сценарии развития, вызовы, ожидания, риски". Вторым важным шагом для развития ИЖС заместитель председателя правительства назвал быстрое межевание и регистрацию земельных участков. "Я вообще предлагаю Росреестру делать космоснимок - четыре основные точки - и выдавать за три дня решение. Будут потом какие-то пересечения границ - будем разбираться, поправлять", - заключил он.

Названы регионы-лидеры по выдаче ипотеки на ИЖС

С начала 2021 года в 60 городах России "Банк ДОМ.РФ" оформил 140 кредитов на ИЖС в объеме 530 млн рублей. Больше всего сделок проведено в Челябинске, Тюмени, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и Москве. При этом, как отмечают в банке, спрос на кредитование ИЖС постоянно растет, количество обращений ежемесячно увеличивается в среднем на 40%.

Напомним, максимальная сумма по "Семейной ипотеке" и льготной ипотеке на ИЖС составляет 12 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и 6 млн - в других регионах страны.

[**https://www.stroygaz.ru/publication/item/nas-zhdet-kachestvennaya-rossiya/**](https://www.stroygaz.ru/publication/item/nas-zhdet-kachestvennaya-rossiya/)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 1 мая 2021, "Нас ждет качественная Россия"**](https://news-life.pro/tyumen/283636971/)

Vologda-poisk.ru, Вологда, 30 апреля 2021

Сами с усами: дороговизна жилья вынуждает вологжан строиться самостоятельно

Автор: Ростов Михаил

Пожалуй, в нашем Отечестве такого не было со времен феодализма, когда многоквартирные дома отсутствовали и "самострой" оставался главным способом решения жилищного вопроса не только в сельской местности, но и в городах.

По данным статистики, в феврале нынешнего года из 12 тыс. кв. м. жилья, введенных в эксплуатацию в Вологодской области, строительные компании сдали чуть больше 1 тыс. кв. м., а все остальное, то есть свыше 90 процентов площади жилых помещений, построено частным образом. Для сравнения: всего год назад на долю частников приходилось чуть больше 30 процентов новой жилплощади.

Столь выразительная динамика отражает серьезные проблемы, возникшие в строительной сфере за последнее время.

Одна из проблем - введение пресловутых эскроу-счетов, заменивших традиционные схемы финансирования долевого строительства. Это новшество нанесло существенный ущерб строительным компаниям, которые вынуждены вместо средств дольщиков использовать более дорогие банковские кредиты.

Вторая проблема - обострившийся дефицит рабочих рук в вологодском строительстве. Исторически сложившееся преобладание трудовых мигрантов в этой отрасли сыграло с ней злую шутку. Из-за пандемии и обесценивающего рубля число гастарбайтеров сократилось почти на 25 процентов. Заменить их местными кадрами практически невозможно из-за демографического кризиса и деградации системы профобразования строительных специалистов.

Итог - резкий рост цен на жилье в новостройках (а заодно и на вторичном рынке жилья - как же иначе?). Если верить такому хорошо информированному эксперту, как Владимир Путин, в некоторых регионах страны жилье подорожало на 30 процентов. При том, что реальные доходы населения только за 2020-й год упали почти на 4 процента, а за весь период после 2014-го года, когда доходы практически непрерывно сокращались на фоне антироссийских санкций и низких цен на нефть, средняя покупательная способность наших сограждан уменьшилась почти на 10 процентов.

Понятно, что в сложившейся ситуации частное домостроительство, существенно минимизирующее расходы, становится сильной альтернативой корпоративному сектору. Тем более что ресурсы для развития этого направления у нас в стране колоссальны. Ведь в настоящее время удельный вес малоэтажных частных домов в России не превышает 25 процентов общего жилфонда. В то же время, например, в соседней Финляндии в домах такого типа живет свыше 85 процентов населения...

[**https://vologda-poisk.ru/articles/sami-s-usami-dorogovizna-zhilya-vynuzhdaet-vologzhan-stroitsya-samostoyatelno**](https://vologda-poisk.ru/articles/sami-s-usami-dorogovizna-zhilya-vynuzhdaet-vologzhan-stroitsya-samostoyatelno)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Вологда (vologda.bezformata.com), Вологда, 30 апреля 2021, Сами с усами: дороговизна жилья вынуждает вологжан строиться самостоятельно**](https://vologda.bezformata.com/listnews/zhilya-vinuzhdaet-vologzhan-stroitsya/93471112/)

[**Povologde.ru, Вологда, 30 апреля 2021, Сами с усами: дороговизна жилья вынуждает вологжан строиться самостоятельно**](https://povologde.ru/сами-с-усами-дороговизна-жилья-вынужд/)

Известия (iz.ru), Москва, 30 апреля 2021

Эксперты объяснили сокращение предложения апартаментов в Москве

Автор: Ракитина Екатерина

В 2021 году общий объем предложения апартаментов в Москве сократился по сравнению с прошлым годом. Основная причина этого заключается, скорее всего, в неопределенности будущего статуса такой недвижимости. Об этом рассказали "Известиям" эксперты в сфере недвижимости в пятницу, 30 апреля.

"Уменьшение выхода новых проектов такой недвижимости стало заметно начиная со второй половины прошлого года", - отметил Ярослав Дарусенков, руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства "Азбука Жилья".

По его словам, в настоящее время общий объем предложения апартаментов в "старой Москве" составляет 4416 лотов, то есть 17% от общего объема предложения. В 2020 году было выставлено 8847 лотов - 24% от общего объема предложения на первичном рынке жилья.

В разрезе по классам по итогам I квартала 2021 года доля апартаментов в массовом сегменте упала до 12% (год назад она составляла 17%), в бизнес-классе - до 16% (против 23% годом ранее).

В элитном классе сейчас наблюдается максимальная доля экспонируемых апартаментов - 42%, тогда как год назад было 55%.

В общей сложности на долю бизнес-класса и элитного сегмента приходится 70% от общего объема предложения апартаментов. Годом ранее на их долю приходилось 64%.

По итогам I квартала текущего года в продажу вышло четыре новых проекта апартаментов более чем на 500 лотов и еще один проект, в котором продаются и квартиры, и апартаменты.

В I квартале 2020-го на рынок вышло восемь новых проектов апартаментов более чем на 3,1 тыс. лотов.

По словам Дарусенкова, уменьшилось и количество компаний, которые занимаются апартаментами. Некоторые застройщики, которые раньше занимались ими, почти полностью переключились на жилье, что также привело к уменьшению количества новых проектов апартаментов.

"Однако пока нельзя сказать, что интерес покупателей к данному формату снижается. Если посмотреть на статистику продаж начиная с июля 2020 года, то есть период максимальный для истории первичного жилого рынка продаж, то рост продаж квартир по сравнению с периодом годом ранее составил 41%. В то же время рост продаж апартаментов оказался еще больше - 56%", - указал эксперт.

Аналитик подчеркнул, что формат апартаментов интересен во всех сегментах рынка. Если раньше он больше встречался в бизнес-классе и элитном сегменте, то сейчас пользуется спросом и в массовом сегменте.

В последние два года появляется все больше проектов реконструкции существующих зданий под апартаменты.

"С учетом, как правило, небольшой нарезки общий бюджет лотов получается небольшим и темпы продаж у таких проектов, как правило, высокие", - заключил он.

Александр Шибаев, директор департамента консалтинга и аналитики агентства элитной недвижимости Kalinka Group, рассказал "Известиям", что доля апартаментов в предложении бизнес-класса по объему лотов составляет 17 и 19% - по объему квадратных метров. Такой вид недвижимости представлен сейчас в 48 комплексах бизнес-класса, что составляет 38% от общего количества проектов в этом сегменте.

Доля апартаментов в предложении недвижимости элитного класса в настоящее время достигает 52%, в то время как в 2020 году было 60%.

В премиум-классе представлено больше всего апартаментов - порядка 80%.

По словам Шибаева, средневзвешенная цена такой недвижимости в бизнес-классе по итогам I квартала этого года составляет 338 тыс. рублей за квадратный метр, в элитном сегменте - 892 тыс. рублей за квадратный метр.

"Рост цен в основном объясняется повышением стадии строительной готовности объектов в продаже, также [он связан] с новостями о возможном получении апартаментами статуса квартиры", - сказал аналитик.

По словам Шибаева, в России вряд ли запретят продажу новых апартаментов по ипотеке, так как банки активно финансируют проекты с такой недвижимостью и все комплексы апартаментов аккредитованы в крупнейших финансовых организациях для получения ипотеки покупателями.

Ранее, 20 апреля, в ряде банков сообщили газете "Коммерсант", что не готовы кредитовать проекты апартаментов, которые не успели до принятия закона о закреплении правового статуса такой недвижимости получить разрешения на строительство.

Как рассказала "Известиям" Ольга Широкова, директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank, доля апартаментов на рынке в целом остается относительно неизменной в течение последних лет. Минимальное значение - 18% - было отмечено в начале 2018 года, когда появилось много новых проектов, большинство из которых относилось "к классическим квартирам". Однако максимальное значение не превышало 26-27%.

Широкова добавила, что за первые три месяца текущего года доля апартаментов на рынке в целом составляет 24%. За этот период на московский рынок вышло три новых проекта с апартаментами, в то время как за январь-март 2020-го - четыре.

В проектах бизнес-класса по итогам января-марта 2021 года доля апартаментов составила 9%, а за аналогичный период прошлого года - 24%. В премиум-классе - 57 и 47% соответственно.

В целом по рынку средняя цена в сегменте апартаментов на конец I квартала текущего года составляла 502,8 тыс. рублей за квадратный метр, рост за год относительно указанного периода составил 13% (в прошлом году было 446,4 тыс. рублей за квадратный метр). В бизнес-классе прирост составил 22%, в премиум-сегменте - 25%.

Накануне в Госдуму внесли законопроект о статусе апартаментов. Проект предполагает появление новой категории недвижимости - многофункциональных зданий, которые будут строиться на землях, не предназначенных для жилья. Из пояснительной записки следует, что на продажу апартаментов в многофункциональных зданиях на этапе строительства предлагается распространить обязательное применение норм 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве". Получается, такую недвижимость будут возводить с использованием эскроу-счетов.

Предполагается, что для установления равного объема прав и обязанностей с точки зрения жилищных правоотношений на многофункциональные здания распространят действие Жилищного кодекса РФ.

О наделении статусом жилья уже существующих апартаментов в проекте не говорится. Жильем признают только новые апартаменты в многофункциональных зданиях.

[**https://iz.ru/1159348/2021-04-30/eksperty-obiasnili-sokrashchenie-predlozheniia-apartamentov-v-moskve**](https://iz.ru/1159348/2021-04-30/eksperty-obiasnili-sokrashchenie-predlozheniia-apartamentov-v-moskve)

**Похожие сообщения:**

[**Новости+ (vestima.ru), Москва, 30 апреля 2021, Эксперты объяснили сокращение предложения апартаментов в Москве**](https://vestima.ru/ekonomika/eksperty-obiasnili-sokrashenie-predlojeniia-apartamentov-v-moskve.html)

[**Наша позиция (nashpoz.ru), Москва, 30 апреля 2021, Эксперты объяснили сокращение предложения апартаментов в Москве | Новости | Известия**](https://nashpoz.ru/news/eksperty-obyasnili-sokraschenie-predlozheniya-apartamentov-v-moskve-novosti-izvestiya/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 30 апреля 2021, Эксперты объяснили сокращение предложения апартаментов в Москве**](https://theworldnews.net/ru-news/eksperty-obiasnili-sokrashchenie-predlozheniia-apartamentov-v-moskve)

[**http://finansenew.ru/news/eksperty-obiasnili-sokrashenie-predlojeniia-apartamentov-v-moskve**](http://finansenew.ru/news/eksperty-obiasnili-sokrashenie-predlojeniia-apartamentov-v-moskve)

Радио 1 (radio1.news), Красногорск, 30 апреля 2021

Не сговор, а истерия. Рынку недвижимости поставили финансовый диагноз

Автор: Рахнянская Елена

Проверка цен на жилье, которую планирует провести Федеральная антимонопольная служба, вряд ли сможет изменить ситуацию на рынке недвижимости, так как квадратные метры дорожают не из-за сговора застройщиков, а по объективным экономическим причинам. И ожидать прекращения роста цен пока оснований нет. Об этом заявила в эфире "Радио 1" эксперт, гендиректор и партнер столичного агентства недвижимости Виктория Григорьева.

"Я считаю, что проверка ничего не изменит. Ведь предполагается, что она может выявить какой-то картельный сговор, который привел к росту цен. Но у нас в компании сейчас в работе более 50 проектов, можно себе представить, какое это количество девелоперов и застройщиков. И я совершенно ответственно могу сказать, что нет никакого нажима со стороны застройщиков, какого-то давления в ценообразовании. Какого-то указания, что продавать можно только так и никак иначе. Дело в том, что есть совершенно объективные причины для роста цен, поэтому никакая проверка и не даст результат", - сказала Григорьева.

Цены растут из-за нехватки подрядчиков, а также падения рубля и введения эскроу-счетов, убеждена эксперт.

"Сейчас главная проблема у всех застройщиков - не что строить, а кто будет строить, где найти подрядчиков. Все-таки то, что происходит на рынке - пандемия, дефицит дешевой рабочей силы - не может не влиять. У строителей серьезно выросли расценки. Плюс давайте посмотрим, кто у нас основные подрядчики на столичном рынке? В основном это иностранные компании. Очень много строили турки - у них высокое качество. Но иностранная компания - это долларовые контракты. А доллар растет. Поэтому на рынке сейчас происходит некая истерия: никто не понимает, как и что будет дальше", - рассказала Григорьева.

Кроме того, переход на эскроу-счета вынудил застройщиков брать кредиты под проекты, риски выросли - и их приходится закладывать в стоимость недвижимости.

"Все застройщики у нас в связи с теми изменениями, которые не так давно произошли в законодательстве, привязаны к проектному финансированию. Из-за введения эскроу-счетов они строят на банковские деньги, это обязательства по кредиту. То есть строительство идет только на кредиты. И что будет с ценами завтра никто не знает, а кредиты никто не отменял. Поэтому те риски, которые есть сейчас на рынке - что и завтра не будет хватать рабочей силы, и цены на работу и стройматериалы так же будут расти - безусловно, закладываются в цены, чтобы завтра было на что достроить", - пояснила собеседница "Радио 1".

Она добавила, что дополнительным фактором роста цен на недвижимость в Москве стало резкое подорожание изменения разрешенного вида использования земельного участка.

"Основная доля проектов на московском рынке - это проекты, которые строятся на землях бывших промзон. Просто там больше всего земли. А сменить разрешенный вид использования участка можно только за деньги. И в прошлом или в начале этого года стоимость перевода земельного участка на другой вид разрешенного использования выросла не на 20-30%, а в сотни раз", - сообщила Виктория Григорьева.

Все это не дает надеяться, что проверка ФАС приведет к снижению цен на жилье, подытожила эксперт.

Ранее сообщалось, что Антимонопольная служба до 11 мая по поручению президента проверит обоснованность цен на рынке недвижимости, в том числе - на первичном.

[**https://radio1.news/article/ne-sgovor-a-isteriya-rynku-nedvizhimosti-postavili-finansovyy-diagnoz/**](https://radio1.news/article/ne-sgovor-a-isteriya-rynku-nedvizhimosti-postavili-finansovyy-diagnoz/)

Управление государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники (zhil.pnzreg.ru), Пенза, 30 апреля 2021

Проектное финансирование

Переход на проектное финансирование в строительной отрасли Пензенской области проходит успешно. По новой схеме через эскроу-счета возводится уже более 80 % жилья.

Напомним, что с 1 июля 2019 года все застройщики обязаны работать по новой схеме, привлекая денежные средства дольщиков только на эскроу-счета. Средства на строительство застройщики получают в банках посредством системы проектного финансирования, а доступ к средствам дольщиков у них появляется только после сдачи недвижимости в эксплуатацию. Такая схема выгодна как гражданам, вкладывающим свои деньги в строительство, так и отрасли в целом - практически полностью исключаются риски, связанные с мошенничеством и недобросовестным исполнением обязательств строительными компаниями. Проектное финансирование строительства призвано укрепить существующий рынок недвижимости.

По состоянию на текущую дату на территории Пензенской области 39 организаций - застройщиков осуществляют строительство 72 объектов, общая площадь которых составляет 1 345,009 тыс. кв. м.

Строительство 7 объектов (9,7 %) на сегодняшний день осуществляется по "старым правилам" (без размещения денежных средств на счетах-эскроу). По 60 объектам (83,3 %) открыты счета-эскроу, при этом проектное финансирование получено по 37 объектам (51,4 %).

Таким образом, из 1 345,009 тыс. кв. м жилья, находящихся сегодня на стадии строительства, 746,987 тыс. кв. м возводятся в рамках проектного финансирования с использованием счетов-эскроу, что составляет примерно 55,5 % от общего числа.

Переход строительной отрасли на проектное финансирование является действенным механизмом по защите прав граждан-участников долевого строительства и минимизирует их риски. Кроме того, проектное финансирование жилищного строительства открывает новые возможности для девелоперов, позволяет существенно нарастить объемы строительства.

[**http://zhil.pnzreg.ru/news/obshchestvo/5230/**](http://zhil.pnzreg.ru/news/obshchestvo/5230/)

Финансовая газета (fingazeta.ru), Москва, 30 апреля 2021

Ненадутый ипотечный пузырь

Автор: Гарипов Рифат

Опасения о надувающемся на рынке недвижимости ипотечном пузыре сильно преувеличены, убежден Рифат Гарипов, глава комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое РФ.

Назвать то или иное рыночное явление "пузырем" возможно только после того, как он лопнет. Ипотечный пузырь - не исключение. Есть ли признаки надвигающегося пузыря у четырех сторон рынка недвижимости - застройщиков, банков, покупателей и государства?

Застройщики: вынужденная честность

Застройщики как представители бизнеса нацелены на извлечение прибыли, но обязаны работать с учетом постоянно обновляющихся правил. За прошедшее с 2019 года время (когда финансирование строительства через эскроу-счета стало обязательным) большинство девелоперов согласилось с тем, что механизм эскроу в значительной степени защищает граждан от нечестной игры и игроков. И, хотя это решение на первом этапе было непопулярным, так как "съело" возможность получения сверхприбылей, сейчас участники рынка оценили возможность зарабатывать пусть меньшие, но стабильные деньги.

Тем не менее, работать на рынке с постоянно меняющимися условиями - от финансово-кредитных до ценовых (все помнят недавний скачок цен на металлопрокат на 29% за месяц) - задача повышенной сложности. Застройщики балансируют между требованиями государства по постоянному увеличению ввода жилья, сниженной покупательной способностью населения и стремлением наращивать собственную прибыль хотя бы для того, чтобы реинвестировать в новые проекты.

Без госрегулирования отрасли, выраженного в жестком контроле - как строительном, так и финансовом - застройщики в теории могли бы раздуть ценовой пузырь, но только локально. Хотя бы потому, что спрос на рынке недвижимости крайне неравномерный: на него, кроме цены, оказывают значительное влияние качество и локация жилья.

Банки: спокойствие с господдержкой

Те финансово-кредитные организации, которые освоили работу по проектному финансированию через счета эскроу (это 41 из 94 уполномоченных ЦБ банков), чувствуют себя уверенно, несмотря на требование общества обогатить ипотечные продукты пока не слишком выгодной работой с регионами и кредитованием сложного сегмента ИЖС. Риски банков в значительной степени страхует льготная ипотека.

Аналитики Банка России считают риском для сектора формирование "кредитной спирали" - когда рост цен на жилье стимулирует выдачу новых ипотек за счет позитивных ожиданий кредиторов о будущей стоимости залогов. "Кредитная спираль" характерна для периодов ипотечного бума. Однако сейчас динамика цен на недвижимость не напрямую связана с динамикой ипотечного кредитного портфеля: в среднем по стране цены не растут так стремительно, чтобы стимулировать более активную выдачу ипотеки.

Еще одним признаком будущего пузыря считается смягчение условий предоставления кредитов и облегчение условий рефинансирования ранее привлеченных займов у новых кредиторов. Но, судя по опросам банков, которые регулярно проводит Банк России, сейчас наблюдается, скорее, снижение конкуренции между банками на ипотечном рынке и ужесточение требований к заемщикам.

Какие еще приметы пузыря видны на стороне банков?

В 2020 году ЦБ реализовал мягкую денежно-кредитную политику, снизив ключевую ставку с 6,25 до 4,25%. Вместе с льготной ипотекой это привело к рекордной выдаче ипотечных ссуд в 2020 году - на сумму 4,3 трлн руб. Кредиты физическим лицам за прошлый год выросли на 13,5%, а реальные доходы россиян снизились на 3,5%.

Тем не менее, несмотря на традиционный скепсис ЦБ в отношении льготной ипотеки, о пузыре на финансовом рынке России речи не идет. ЦБ поднял ключевую ставку до 5% (и это не предел), а в июле 2021 мы ожидаем отмены льготной ипотеки или продления ее максимум до 2022 года. Однако ипотечная программа под 6,5% оказалась удачной для создания благоприятных условий как для застройщиков, так и для банковской системы, и после ее завершения банки повысят ставки незначительно, максимум на 0,5-1,5 пунктов. Спрос на недвижимость снизится, но банкиры и застройщики единодушны в мнении, что, пока первоначальный ипотечный взнос находится на уровне не ниже 15%, а банковский портфель не превышает 7% ВПП, финансового пузыря не будет.

Отчасти эта уверенность связана с возросшей финансовой грамотностью граждан.

Покупатели: осторожность и расчетливость

За последнее время резко изменилось потребительское поведение покупателей жилья в ипотеку. Недавние опросы показали, что сейчас около 30% процентов клиентов с одобренными заявками отказываются от ипотечного кредита, трезво оценивая свои возможности и риски.

Осторожность покупателей не в последнюю очередь связана с перегретыми ценами на недвижимость. Взлет продаж в пандемию был вызван не только снижением ключевой ставки ЦБ и субсидированием ипотеки правительством РФ, но и снижением ставок по депозитам. Психологический "эффект распродажи" побудил инвестировать в покупку недвижимости даже тех покупателей, которые не планировали приобретение жилья. Вопреки прогнозам, и на первичный, и на вторичный рынки в 2020-м пришло гораздо больше средств, чем обычно.

Одновременно с этим рост цен на недвижимость, даже такой значительный, как в 2020 году, не привел к заметному снижению доступности жилья: подорожание компенсировалось снижением ставки по ипотеке, увеличением ее среднего срока и ростом номинальных доходов населения. Таким образом, стоимость ипотеки относительно зарплаты осталась на уровне начала 2020 года. Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам остается невысокой - не более 1% портфеля.

В целом, соотношение текущих цен на недвижимость и годового дохода средней российской семьи позволяет сделать вывод о том, что рынок жилья перегрет, но пузырю в его классическом понимании взяться пока неоткуда. Можно говорить о том, что в 2021 году нас ждет коррекция цен на недвижимость с возвратом к медленному росту в дальнейшем.

Государство: аккуратное сдерживание

Экономисты считают, что лучшая позиция государства и регулятора в условиях нестабильной экономической ситуации - это политика мягкого превентивного сдерживания, которая не позволяет возникнуть предпосылкам для надувания пузыря. В России эта политика реализуется через комплекс мер господдержки строительной отрасли, постепенно регулирующих постпандемийные экономические процессы в стране.

Также по теме

Льготная ипотека спровоцировала рост стоимости квартир в новостройках

Смягчение режима ограничительных мер из-за пандемии и запуск программы льготной ипотеки в нашей стране увеличили спрос на новостройки. В связи с этим во многих регионах, за исключением Москвы, девелоперы начали повышать цены.

Добро и зло льготной ипотеки

2020 год войдет в историю не только самой пандемией коронавируса, но и ее последствиями. Произошли тектонические сдвиги на рынках онлайн-услуг, онлайн-продаж, никому не известный Zoom стал самым важным приложением для работы и т. д. Если говорить о рынке новостроек, то первое, что приходит на ум, - льготная ипотека.

[**https://fingazeta.ru/people/eksperty/471340**](https://fingazeta.ru/people/eksperty/471340)

**Похожие сообщения:**

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 30 апреля 2021, Ненадутый ипотечный пузырь**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/nenadutyiy-ipotechnyiy-puzyir)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 30 апреля 2021

Объем средств на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей

МОСКВА, 30 апр - РИА Недвижимость. Объем средств на счетах эскроу увеличился за март на 14% и по состоянию на 1 апреля превысил 1,6 триллиона рублей, говорится в сообщении Банка России.

В нем указывается, что общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составляет 3,4 триллиона рублей.

"При этом 247,5 миллиарда рублей со счетов эскроу по завершенным проектам строительства уже перечислены застройщикам или в погашение кредитов на строительство объектов", - отмечается в сообщении.

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

[**https://realty.ria.ru/20210430/escrow-1730724855.html**](https://realty.ria.ru/20210430/escrow-1730724855.html)

**Похожие сообщения:**

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 30 апреля 2021, RUcountry передает, что: Объем средств на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей**](http://rucountry.ru/news/obem_sredstv_na_schetah_eskrou_v_rossii_prevysil_1_6_trln_rublei_179740.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 30 апреля 2021, Объем оружий на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей - Недвижимость, 30.04.2021**](https://hornews.ru/2021/04/30/obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-rossii-prevysil-16-trln-rubley-nedvizhimost-30042021.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 30 апреля 2021, Объем оружий на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей - Недвижимость, 30.04.2021**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/69708503/)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-166794.html)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей**

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в России превысил 1,6 трлн рублей**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_04_602869.html)

[**https://erzrf.ru/news/za-god-obyem-sredstv-dolshchikov-na-schetakh-eskrou-vyros-boleye-chem-v-pyat-raz--do-16-trln-rub**](https://erzrf.ru/news/za-god-obyem-sredstv-dolshchikov-na-schetakh-eskrou-vyros-boleye-chem-v-pyat-raz--do-16-trln-rub)

[**https://xn--90a1aec.xn--p1ai/za-god-obem-sredstv-dolshhikov-na-schet/**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/za-god-obem-sredstv-dolshhikov-na-schet/)

[**Yakutiaprime.ru, Москва, 12 мая 2021, За год объем средств дольщиков на счетах эскроу вырос более чем в пять раз - до 1,6 трлн руб.**](http://yakutiaprime.ru/ekonomika/28200)

[**https://pr-flat.ru/news/obem-deneg-na-schetakh-eskrou-dostig-1-6-trillionov-rubley/**](https://pr-flat.ru/news/obem-deneg-na-schetakh-eskrou-dostig-1-6-trillionov-rubley/)

[**Экономика и жизнь (eg-online.ru), Москва, 4 мая 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 трлн руб.**](https://www.eg-online.ru/news/435915/)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 4 мая 2021, Объем средств на счетах эскроу превысил 1,6 трлн руб.**](https://kvartirny-control.ru/novosti/obm-sredstv-na-schetah-eskrou-prevysil-16-trln-rub/)

[**SMIonline (so-l.ru), Москва, 4 мая 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 трлн руб.**](http://so-l.ru/news/y/2021_05_04_obem_sredstv_na_schetah_eskrou_v_dolevom)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 4 мая 2021, Объем средств дольщиков на счетах эскроу превысил 1,6 трлн рублей**](https://finance.rambler.ru/realty/46350677-obem-sredstv-dolschikov-na-schetah-eskrou-prevysil-1-6-trln-rubley/)

[**Bn.ru, Санкт-Петербург, 4 мая 2021, Объем средств дольщиков на счетах эскроу превысил 1,6 трлн рублей**](https://www.bn.ru/gazeta/news/264241/)

[**Финансист.Казань (finansist-kazan.ru), Казань, 4 мая 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 триллиона рублей**](https://finansist-kazan.ru/news/banks/tsb-obem-sredstv-na-schetakh-eskrou-v-dolevom-stroitelstve-prevysil-1-6-trilliona-rubley/)

[**Финансист (finansist-kras.ru), Красноярск, 4 мая 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 триллиона рублей**](https://finansist-kras.ru/news/banks/tsb-obem-sredstv-na-schetakh-eskrou-v-dolevom-stroitelstve-prevysil-1-6-trilliona-rubley/)

[**https://fakti-novosti.ru/nedvizhimost/obem-sredstv-na-schetah-eskroy-v-rossii-prevysil-16-trln-ryblei/**](https://fakti-novosti.ru/nedvizhimost/obem-sredstv-na-schetah-eskroy-v-rossii-prevysil-16-trln-ryblei/)

[**https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10945888**](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10945888)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу превысил 1,6 трлн руб.**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125709&date=30.04.2021)

[**Katashi.ru, Москва, 30 апреля 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 трлн рублей**](https://katashi.ru/news/2973530/)

[**BankoDrom.ru, Москва, 30 апреля 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 трлн рублей**](https://www.bankodrom.ru/novosti/319278/)

[**Banki.news, Москва, 30 апреля 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 трлн рублей**](http://banki.news/tsb-obem-sredstv-na-schetah-eskrou-dolevom-stroitelstve-21043019340013.htm)

[**CreditPower.ru, Санкт-Петербург, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 триллиона рублей**](https://creditpower.ru/banknews/20210430/obem-sredstv-na-schetah-jeskrou-v-dolevom-stroitelstve-prevysil-1-6-trilliona-rublej/)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу превысил 1,6 трлн руб.**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125700&date=30.04.2021)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу превысил 1,6 трлн руб.**](https://www.irn.ru/news/141343.html)

[**Центральный банк Российской Федерации (cbr.ru), Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 триллиона рублей**](http://www.cbr.ru/press/event/?id=9815)

[**Центральный банк Российской Федерации (cbr.ru), Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 триллиона рублей**](http://www.cbr.ru/Localization/SwitchLanguage?url=/press/event/?id=9815&from=ru-RU&to=en-GB)

[**Госновости.РФ (gov-news.ru), Москва, 30 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,6 триллиона рублей**](https://gov-news.ru/news/1238738)

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11367603**](https://tass.ru/nedvizhimost/11367603)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 13 мая 2021, Объем средств на счетах эскроу за первый квартал вырос на 35%**](http://finansenew.ru/estate/obem-sredstv-na-schetah-eskroy-za-pervyi-kvartal-vyros-na-35)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 13 мая 2021, Объем средств на счетах эскроу за первый квартал вырос на 35%**](https://finance.rambler.ru/realty/46409046-obem-sredstv-na-schetah-eskrou-za-pervyy-kvartal-vyros-na-35/)

[**Finanz.ru, Москва, 13 мая 2021, Объем средств на счетах эскроу за I квартал вырос на 35%, до 1,6 трлн рублей - ЦБ**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/obem-sredstv-na-schetakh-eskrou-za-i-kvartal-vyros-na-35percent-do-1-6-trln-rubley-cb-1030426745)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 13 мая 2021, Объем средств на счетах эскроу за I квартал вырос на 35%, до 1,6 трлн рублей - ЦБ**

[**MSN (msn.com), Москва, 13 мая 2021, Объем средств на счетах эскроу за первый квартал вырос на 35%**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/объем-средств-на-счетах-эскроу-за-первый-квартал-вырос-на-35percent/ar-BB1gHj9l)

Коммерсантъ-FM, Москва, 30 апреля 2021

Апартаменты меняют статус

Как изменится правовое определение жилья

Апартаменты разрешат сделать жильем, а их владельцев защитят так же, как собственников квартир. Группа депутатов и сенаторов внесла в Госдуму законопроект, который определяет условия перевода одного типа недвижимости в другой. Кроме того, вводится новое понятие - "многофункциональное здание". Оно состоит из разных помещений и расположено в общественно-деловой зоне вне границ жилой застройки. У игроков рынка, впрочем, есть опасения, что это не решит проблемы владельцев апартаментов, но может убить бизнес и спровоцировать коррупцию. Аргументы выслушал Григорий Колганов.

С виду обычные квартиры, но стоят на 10-15% дешевле - апартаменты довольно привлекательный сегмент, занимавший в лучшие годы четверть рынка новостроек. Экономия складывается за счет статуса нежилого помещения: нет жестких требований по инсоляции, вентиляции и социальной инфраструктуре. Потребители готовы мириться с тем, что не могут прописаться или вынуждены за тридевять земель добираться до школы и поликлиники.

Теперь законодатель может вознаградить их за терпение, приравняв апартаменты к квартирам. Первое условие: переводить в жилой статус придется не отдельные помещения, а всю лестничную площадку сразу, то есть собственникам надо договариваться между собой. А это не всегда возможно, отмечает управляющий партнер Land Law Firm Денис Литвинов: "Есть комплексы апартаментов, которые представляют из себя "сборную солянку": кто-то постоянно проживает, кто-то организовал студию звукозаписи или салон красоты, а где-то обустроили офис. Я знаю комплексы апартаментов, в которых понятие лестничной клетки условное, и насколько реально будет собрать согласие в таких случаях - это вопрос".

Впрочем, там, где все апартаменты де-факто жилые помещения, сделать их таковыми де-юре будет несложно. Управляющий партнер компании "ВекторСтройФинанс" Андрей Колочинский даже полагает, что идея законодателей будет использоваться застройщиками для рекламы, мол, покупайте подешевле, а мы поможем переоформить.

"Апартаменты можно построить на тех земельных участках, где нельзя возводить жилье.

В центре Москвы не осталось участков для жилого назначения, там, скорее всего, будут строить только апартаменты и потребность в этом есть. Сразу образуется контроль, скажут: мы вас быстро объединим, все сделаем. И это будет массово, сам застройщик окажет такие услуги с удовольствием", - отмечает Колочинский.

А что же строительный бизнес? Будут ли ему выгодны изменения в законодательстве? Собеседники "Ъ FM" отмечают, что даже обсуждение подобных идей уже подстегивает спрос на апартаменты. Но в новом документе есть пункт, который перечеркивает весь оптимизм: регионы смогут устанавливать свои нормативы для многофункциональных зданий в части социальной инфраструктуры.

Коммерческий директор девелоперской компании Glincom Иван Татаринов говорит, что это попросту убьет апартаменты, потому что местные власти примут заградительные меры:

"Думаю, что город предложит механизмы, которые в будущем будут ограничивать появление таких проектов, потому что сейчас происходит перекос.

Сегодня мне апартаменты интересно строить с точки зрения финансовой модели. Если завтра мне говорят, что ты должен обеспечивать тем же количеством нормативов, что и жилье, то какой смысл строить апартаменты"?

Но есть и другое прочтение того же пункта: что мешает, например, властям договариваться с застройщиками и устанавливать максимально лояльные требования к зданиям с апартаментами?

Такого развития событий не исключает партнер агентства M-City Игорь Бессонов: "Этот закон можно применять как закручивая, так и раскручивая гайки для каких-то застройщиков. Органы местного самоуправления смогут использовать это, как захотят. Появятся квартиры в тех местах, где они раньше не могли быть, исходя из того, что органы местного самоуправления установят собственные нормативы по социальной инфраструктуре".

Собеседники "Ъ FM" сходятся в оценке лишь одного пункта нового документа: приобретателей апартаментов хотят подвести под действие закона о долевом строительстве. А он предполагает использование эскроу-счетов и высокую защиту покупателя. Правда, по опыту рынка жилой недвижимости известно, что такие гарантии не обходятся даром.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4799932**](https://www.kommersant.ru/doc/4799932)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 30 апреля 2021, Апартаменты меняют статус**](https://www.msn.com/ru-ru/news/article/апартаменты-меняют-статус/ar-BB1gdJ4c)

[**https://kodeks.ru/news/read/zakon-o-statuse-apartamentov**](https://kodeks.ru/news/read/zakon-o-statuse-apartamentov)

[**https://erzrf.ru/news/vnesennyy-v-gosdumu-zakonoproyekt-o-statuse-apartamentov-budet-dorabatyvatsya-s-uchastiyem-minstroya**](https://erzrf.ru/news/vnesennyy-v-gosdumu-zakonoproyekt-o-statuse-apartamentov-budet-dorabatyvatsya-s-uchastiyem-minstroya)

[**Институт экономики города (urbaneconomics.ru), Москва, 8 мая 2021, Внесенный в Госдуму законопроект о статусе апартаментов будет дорабатываться с участием Минстроя. Комментарий Н.Б. Косаревой**](https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/vnesennyy-v-gosdumu-zakonoproekt-o-statuse-apartamentov-budet)

[**NormaCS (normacs.info), Москва, 7 мая 2021, Внесенный в Госдуму законопроект о статусе апартаментов будет дорабатываться с участием Минстроя**](https://www.normacs.info/news/67721)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 7 мая 2021, Внесенный в Госдуму законопроект о статусе апартаментов будет дорабатываться с участием Минстроя**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/250333602)

[**https://www.msn.com/ru-ru/news/other/закон-о-прописке-в-апартаментах-к-жилью-приравняют-те-что-появятся-после-сентября-2021-года/ar-BB1ge1pu**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD-%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B5-%D0%B2-%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%85-%D0%BA-%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8E-%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D1%8F%D1%8E%D1%82-%D1%82%D0%B5-%D1%87%D1%82%D0%BE-%D0%BF%D0%BE%D1%8F%D0%B2%D1%8F%D1%82%D1%81%D1%8F-%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B5-%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8F-2021-%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0/ar-BB1ge1pu)

Новости коммерческой недвижимости (fbss.ru), Москва, 30 апреля 2021

Алексей Шарапов, президент Becar Asset Management о кондо-формате для девелоперов жилья

Александр Шарапов, президент Becar Asset Management: "В апарт-отелях есть та самая добавленная стоимость, которой не хватает традиционному жилью."

Почему строительство апарт-отелей сравнялось по выгоде с жильем?

Полагаю, только ленивый еще не рассказал об ажиотажном спросе на жилье и склады, случившемся в России на фоне общего кризиса и падения экономики. Однако эти два сегмента стали не единственными, где девелоперы получили неожиданную, но вполне логичную выгоду: локдаун спровоцировал повышенный интерес к апарт-отелям, ранее находившимся в условном втором эшелоне рынка недвижимости. И вот почему.

Цены на квартиры в российских новостройках подскочили в "ковидном" 2020 году на 19,2%. Такие цифры приводили несколько месяцев назад эксперты портала "Мир квартир". А в JLL выяснили, что инвестиции в склады выросли в прошлом году в 2,5 раза. В первом случае на руку сыграла льготная ипотека, а во втором - рост e-commerce.

Если быть точным, то основной рост цен на новостройки произошел во втором полугодии: сразу после снятия локдауна люди начали массово скупать жилье, причем не только в Москве и Санкт-Петербурге. Лидером по росту цен среди крупных городов стал Сочи - "квадрат" подорожал здесь за год на 39%, подсчитали в компании "Авито-Недвижимость". Следом по динамике идут Калининград и Брянск, Северная столица же поделила четвертое место с Нижним Новгородом. В итоге доходило даже до отказа девелоперов от рекламы: иначе спрос было просто не сдержать.

Разумеется, главной причиной роста цен стала рекордно низкая ставка по ипотеке, но если бы дело было только в ней, то цены и росли бы только в России. Однако повышательный тренд мы видим во многих странах мира. Например, в США дома за год подорожали примерно на 20%. Вторая причина кроется в запущенном печатном станке и триллионах долларов, которые выплеснулись в результате на рынок. И наконец, третья причина - чисто российская. Это переход большинства строек на финансирование через счета эскроу, что автоматически увеличило затраты на строительство и среднюю цену квадратного метра.

По этой третьей причине средний рост цен на квартиры в России был больше, чем в мире. Может показаться, что жилье стало "новым золотом" для девелоперов, но, как говорится, есть нюансы. Далеко не всем девелоперам доступно кредитное финансирование по новой схеме, да и разрешение на строительство многоквартирного дома по 214-ФЗ с 2018 года могут получить только застройщики, имеющие соответствующий опыт (не менее трех лет) по строительству не менее 10 тыс. кв. м. Поэтому для входа на рынок жилья нужен надежный партнер - с землей или документами на руках и четким бизнес-планом.

Последнее особенно важно, потому что конкуренция на рынке недвижимости просто зашкаливает.

Что интересно, с одной стороны, рынок перегрет, а с другой - стоимость аренды жилья снизилась, и довольно существенно - процентов на 10, а то и на 15. Как следствие, доходность от вложений в жилье с целью сдачи в аренду уже даже не 5-6%, а 3-4% годовых. А это уже совсем грустно, при том, что большая часть денег, снятых с банковских счетов, пошла как раз на инвестиции в жилье с целью дальнейшей его сдачи в аренду. По той же самой причине сильно росли цены на апартаменты и апарт-отели кондо-формата, а также на коливинги. В Москве цены на апартаменты выросли, по данным Becar, на 19%, в Петербурге - на 1016%. Но если доходность одних стагнирует либо идет вниз, то других - растет. Так, например, наши кондо-отели уже в первый год работы показывают доходность в 8% годовых, а в целом по всем нашим проектам мы прогнозируем ее увеличение до 17%.

Спрос на жилье и апартаменты традиционного формата (в последнем случае мы говорим о так называемом "псевдожилье") в ближайшие 2-3 года, конечно, сохранится. Лайфстайл-отели и коливинги будут "отъедать" свою долю рынка. Все потому, что на арену вышли арендаторы поколения молодых креативщиков и "цифровых кочевников". Еще 30 лет назад их не было на рынке. Это блогеры, айтишники, веб-дизайнеры. Они не богаты, но зарабатывают больше, чем инженеры и менеджеры среднего звена на предприятиях. Им нужны:

сервис, чтобы все было в "один клик" на базе цифровой платформы, ивент-менеджеры, чтобы развлекали, и мероприятия, чтобы не думать о досуге.

Именно для такого рода потребителей в России нет своего продукта, а их доля в общей массе тех, кто формирует спрос, растет с каждым годом. То есть ниша есть, и она постоянно увеличивается. Мы это поняли еще в 2013 году, когда и приняли решение выйти на рынок апарт-отелей. Тогда предложения на нем не было от слова "совсем". Эти тренды в Россию только-только приходят, но они будут пользоваться большим спросом в ближайшие годы. В них есть та самая добавленная стоимость, которой не хватает традиционному жилью.

Если взять в пример наш последний проект отеля, то при средней себестоимости в 90 тыс. руб. за 1 кв. м средняя цена его реализации частным инвесторам - около 175 тыс. руб. Подобный уровень доходности стал возможен за счет того, что все наши проекты мы продаем в формате all inclusive: в них все уже есть, от мебели до гостиничного сервиса. Именно поэтому, если апартаменты продаются на 15-20% дешевле квартир аналогичной площади и метража в окрестностях, то сервисные апартаменты гостиничного типа (официально они называются именно так) - на 15-20% дороже.

При этом кондо-формат, который мы для себя избрали, позволяет игнорировать главную проблему девелоперского рынка России - дефицит "длинных денег". Для этого все номера "раскадастрируются" (то есть каждый из них становится отдельным объектом недвижимости) и распродаются в розницу. Фактически это альтернатива инвестиционной квартире для сдачи в аренду, но дешевле (за счет площади), с меблировкой и управлением; это готовый бизнес, но с доходностью в два-три раза выше, чем у обычных квартир.

[**https://fbss.ru/aleksej-sharapov-prezident-becar-asset-management-o-kondo-formate-dlya-developerov-zhilya/investitsii/**](https://fbss.ru/aleksej-sharapov-prezident-becar-asset-management-o-kondo-formate-dlya-developerov-zhilya/investitsii/)

GMK (gmk.ru), Тюмень, 30 апреля 2021

Девелоперы ищут альтернативные источники финансирования

29 апреля в Москве прошла очередная встреча девелоперов в рамках проекта GMKTalks. В этот раз темой дискуссии стали альтернативные источники финансирования и привлечение инвестиций в девелоперскую отрасль.

Участниками мероприятия стали руководители финансовых департаментов и директора девелоперских компаний из различных регионов России (Москва, Санкт-Петербург, Казань, Ижевск, Рязань, Краснодар, Тюмень), а также из Казахастана.

Партнер мероприятия - "Эксперт РА", крупнейшее рейтинговое агентство c более чем 20-летней историей. Включено в реестр кредитных рейтинговых агентств Банка России, а также входит в перечни независимых верификаторов зеленых и социальных облигаций Международной ассоциации рынков капитала (ICMA), Московской биржи и ВЭБ.РФ.

Антон Табах, управляющий директор по макроэкономическому анализу и прогнозированию "Эксперт РА", представил доклад о макроэкономических прогнозах на 2021-22 годы. После "тучного" 2020-го ожидается рост ставок на долговом рынке, рост цен на материалы, дефицит рабочей силы, "закручивание гаек" в кредитовании, призывы к регулированию.

Смотреть видеодоклад Антона Табаха, "Эксперт РА".

Экономисты ожидают дальнейшего ужесточения кредитно-денежной политики, а значит - усиление требований к заемщикам. "Ожидается повышение к требованиям по корпоративным залогам. Уже отменена большая часть послаблений, введенных в прошлом году. И, скорее всего, будет ужесточение, потому что ЦБ хочет роста только качественного кредитования", - отметил Антон Табах. Соответственно, застройщикам будет все сложнее получать деньги в банках - пора искать альтернативы.

Антон Табах ("Эксперт РА"), Сергей Разуваев (GMK), Дмитрий Сергиенко ("Эксперт РА")

Также участники круглого стола отметили, что из-за проектного финансирования возросла потребность в привлечении капитала на первоначальном этапе реализации проекта, так как денег дольщиков на этом этапе нет. Увеличились требования по социальной нагрузке или в стоимости изменения вида разрешенного использования земельного участка, что тоже приводит к повышению потребности в дополнительном финансировании.

ОБЛИГАЦИИ

Одним из самых перспективных направлений для девелоперов считают облигации - о них говорили в своих выступлениях как девелоперские компании, так и инвесткомпании, которые занимаются размещением. На этом рынке есть свои особенности - так, например, если речь идет не о лидерах рынка, то это сегмент ВДО (высокодоходных облигаций), которые покупают в основном частные инвесторы.

Александра Болилая, Legenda Intelligent Development, "Облигации как инструмент привлечения финансирования для девелопера" - смотреть видеодоклад.

О требованиях к эмитентам и особенностях выпуска долговых бумаг рассказали представители инвестиционных компаний, имеющие опыт работы с девелоперами, и финансовые эксперты.

Дмитрий Сергиенко, "Эксперт РА" - "Зачем девелоперам кредитные рейтинги?". Смотреть видеодоклад.

Алексей Безрукавников, "АТОН" - "Основные требования к эмитентам локальных рублевых облигаций". Смотреть видеодоклад.

Андрей Бобовников, ООО ИК "Иволга Капитал" - "Финансирование некрупных компаний строительной отрасли за счет размещения облигаций". Смотреть видеодоклад.

АКЦИИ

Высший пилотаж в привлечении инвестиций - это, конечно, выход на IPO, который могут позволить себе пока только единичные застройщики. Впрочем, всегда стоит оценить перспективы. Нина Голубничая, руководитель управления стратегического планирования Группы "Самолет", представила довольно подробную дорожную карту выхода девелопера на IPO, назвав этот инструмент "локомотивом" развития компании.

Нина Голубничая, "Самолет" - "Долговой капитал девелоперской компании". Смотреть видеодоклад.

ЗПИФ, ЖНК, КПК и другие альтернативы

Вернемся к девелоперам mid-size: помимо облигаций, на круглом столе прозвучали и другие интересные средним и некрупным застройщикам инструменты финансирования. Среди них, например, популярные в 2000-е ЗПИФ, а также жилищные накопительные кооперативы, потребительские кооперативы и т. д.

Анатолий Клинков, "А101" - ЗПИФ как способ вернуть на рынок недвижимости частных квалифицированных инвесторов. Смотреть видеодоклад.

Татьяна Хусаинова, "Унистрой" - "Как заинтересовать и не разочаровать инвестора". Смотреть видеодоклад.

Вторая часть мероприятия прошла в "закрытом" формате: девелоперы поделились текущей ситуацией в отрасли и обозначили, какие способы привлечения капитала она считают перспективными для своего региона, своей компании.

Посмотреть первый блок дискуссии в записи можно на нашем YouTube-канале:

[**https://gmk.ru/news/1113**](https://gmk.ru/news/1113)

**Похожие сообщения:**

[**https://repa-pr.ru/developery-ishhut-alternativnye-istochniki-finansirovaniya/**](https://repa-pr.ru/developery-ishhut-alternativnye-istochniki-finansirovaniya/)

[**https://www.urbanus.ru/news/2021-05-07/zastroyshchiki-ishchut-dopolnitelnye-istochniki-finansov**](https://www.urbanus.ru/news/2021-05-07/zastroyshchiki-ishchut-dopolnitelnye-istochniki-finansov)

ТАСС, Москва, 30 апреля 2021

Эксперты: законопроект об апартаментах позволит обеспечить их социальной инфраструктурой

По мнению президента фонда "Институт экономики города" Надежды Косаревой, уже построенные апартаменты должны быть признаны жилыми помещениями, если они отвечают требованиям безопасности

МОСКВА, 30 апреля. /Корр. ТАСС Анастасия Солдатова/. Внесенный в Госдуму законопроект о правовом статусе апартаментов позволит легализовать будущий рынок этой недвижимости. В частности, регионы смогут самостоятельно устанавливать норматив по обеспеченности социальной инфраструктурой апартаментов, считают опрошенные ТАСС эксперты.

Группа сенаторов и депутатов в четверг внесла в Госдуму законопроект о правовом статусе апартаментов как нового вида недвижимости. Так, предлагается ввести понятие "многофункциональные здания", то есть здания, состоящие из нежилых и жилых помещений, расположенные вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне. Законопроект дает право собственникам апартаментов зарегистрироваться в них после перевода помещения в жилое.

"Принципиальный момент состоит в том, что регионы смогут сами устанавливать нормы обеспеченности инфраструктурой апартаментов. Никто не мешает сделать ее полноценной, со всеми садиками и поликлиниками, или ограниченной, если речь идет об общественно-деловой зоне. То есть принятие закона не повлечет резкого влияния на рынок, однако порядка станет больше", - сказал эксперт тематической площадки Общероссийского народного фронта "Жилье и городская среда" Павел Склянчук.

Руководитель комиссии в сфере жилищной политики общественного совета при Минстрое России, президент фонда "Институт экономики города" Надежда Косарева пояснила, что сейчас нет никакой обязанности обеспечивать апартаменты социальной инфраструктурой. При этом, по ее мнению, нормативы по территориальной доступности школ, детсадов и поликлиник для многофункциональных зданий могут быть менее жесткими, чем для многоквартирных домов.

Кроме того, в соответствии с законопроектом апартаменты предлагается продавать только по эскроу-счетам, что повысит защищенность дольщиков, считает Склянчук. Сегодня апартаменты продаются, например, как обособленное нежилое помещение общественного назначения, добавил он.

Многофункциональность зданий

Таким образом, выдвинутый сенаторами законопроект способствует устранению целого комплекса нарушений требований к строительству и будет способствовать легализации значительно выросшего в последние годы рынка апартаментов, подчеркнул глава комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое Рифат Гарипов.

"Установление для апартаментов равнозначного с квартирами статуса позволит устранить целый комплекс проблем, характерных для этих объектов, в частности, проблему отсутствия социальной инфраструктуры. Мерой социальной защиты граждан становится до сих пор недоступная возможность постоянной регистрации в апартаментах. Само понятие "апартаменты" будет официально заменено на "жилое помещение", - отметил он.

При этом законопроект разрешает перевод нежилых помещений в жилые, если речь идет только о помещениях на одной лестничной клетке. Косарева считает такой подход излишне строгим, так как отличием от многоквартирного дома будет только то, что нежилые помещения будут находиться на разных этажах. "Сейчас по законодательству в многоквартирном доме нежилой этаж не может быть расположен над жилым. Концепция многофункционального здания должна предполагать более гибкий подход", - считает собеседница агентства.

Кроме того, согласно законопроекту, жилые помещения в многофункциональном здании будут приравнены к квартирам в том числе по более выгодным условиям оплаты коммунальных услуг и по налогообложению в сравнении с нежилыми помещениями. По мнению Косаревой, такой подход может оказаться неэффективным, так как он может создать экономический стимул для собственников коммерческих площадей переводить свои нежилые помещения в жилые.

Проблема прошлых лет

Один из основных нюансов - законопроект предлагает регулирование строительства будущих апартаментов, но не решает проблему уже существующей недвижимости такого формата. Эксперты надеются, что в этой части законопроект будет дополнен ко второму чтению. По мнению Косаревой, уже построенные апартаменты должны быть признаны жилыми помещениями, если они отвечают требованиям безопасности.

"Если они расположены в безопасных местах, не рядом с вредным производством, не в экологически защищаемой зоне, не в охранной зоне объекта культурного наследия, то можно разрешить признавать такие здания многофункциональными и переводить нежилые помещения в жилые по определенным правилам, и главное из них - безопасность, в особенности пожарная", - сказал она.

Так, жители существующих апартаментов не должны оказаться брошенными, уверен Склянчук. "Очевидно, что их права ущемлены из-за того, что они купили квартиры в нежилье. Зачастую это были семьи, которых привлекала доступная цена, но они не знали о подводных камнях. Минстрой, законодатели и регионы не должны о них забывать", - подчеркнул он.

Вице-спикер Совета Федерации Николай Журавлев, который является одним из авторов законопроекта, ранее сообщил ТАСС, что вопрос о наделении новым правовым статусом уже построенных зданий с апартаментами будет обсуждаться при подготовке законопроекта ко второму чтению.

Экономический эффект

Если же имеющиеся апартаменты так и не получат статус жилых помещений, то цены на них по-прежнему останутся ниже на 15-20%, чем на аналогичное жилье, полагает генеральный директор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), эксперт тематической площадки ОНФ "Жилье и городская среда" Николай Алексеенко.

При этом исходя из текста законопроекта для застройщиков расширятся возможности для строительства в зонах общественно-деловой застройки, добавил эксперт. Тем не менее, по его словам, скорее девелоперы займут выжидающую позицию до момента принятия закона в итоговом варианте, поэтому пока документ не окажет какого-то влияния на выход на рынок новых апартаментов.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11285133**](https://tass.ru/nedvizhimost/11285133)

**Похожие сообщения:**

[**Общественный совет при Минстрое России (osminstroy.ru), Москва, 30 апреля 2021, Эксперты: законопроект об апартаментах позволит обеспечить их социальной инфраструктурой**](https://osminstroy.ru/news/eksperty--zakonoproekt-ob-apartamentakh-pozvolit-obespechit-ikh-sotsialnoy-infrastrukturoy/)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 30 апреля 2021, Эксперты: законопроект об апартаментах позволит обеспечить их социальной инфраструктурой**](http://finansenew.ru/estate/eksperty-zakonoproekt-ob-apartamentah-pozvolit-obespechit-ih-socialnoi-infrastryktyroi)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 30 апреля 2021, Эксперты: законопроект об апартаментах позволит обеспечить их социальной инфраструктурой**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=EBFC577E-D9C0-664D-A3FC-C96077C79A6D)

[**Finanz.ru, Москва, 30 апреля 2021, Законопроект об апартаментах позволит обеспечить их социальной инфраструктурой - эксперты**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/zakonoproekt-ob-apartamentakh-pozvolit-obespechit-ikh-socialnoy-infrastrukturoy-eksperty-1030369646)

**ТАСС # Российские новости, Москва, 30 апреля 2021, Законопроект об апартаментах позволит обеспечить их социальной инфраструктурой - эксперты**

[**https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/eksperty-zakonoproekt-ob-apartamentah-pozvolit-obespechit-ih**](https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/eksperty-zakonoproekt-ob-apartamentah-pozvolit-obespechit-ih)

АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 30 апреля 2021

Комитет Госдумы одобрил законопроект о расширении полномочий Фонда дольщиков

Комитет Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям поддержал принятие в первом чтении законопроекта, расширяющего полномочия Фонда защиты прав дольщиков. На рассмотрение Госдумы проект закона планируется вынести 11 мая2021 года.

Документ подготовлен в целях совершенствования законодательства о долевом строительстве и повышения гарантии прав и законных интересов дольщиков. В частности, фонду предоставляется право на достройку проблемных объектов, а также строительство многоквартирных домов в целях урегулирования обязательств перед обманутыми дольщиками без использования счетов эскроу в случае заключения новых договоров участия в долевом строительстве.

"Норма абсолютно понятная, потому что это государственные деньги и, во-первых, есть гарантии со стороны государства, с одной стороны. С другой стороны, использование существующего рыночного механизма использования проектного финансирования приведет пусть к незначительному, но удорожанию стройки", - заявил на заседании комитета его глава и один из авторов законопроекта Николай Николаев, напомнив, что средняя ставка при проектном финансировании сейчас составляет "где-то 3%".

Кроме того, по его словам, фонду предоставляется право получать в упрощенном порядке в аренду или безвозмездное пользование земельные участки для того, чтобы строить эти многоквартирные дома для последующей передачи помещений пострадавшим гражданам. Фонд также наделяется полномочиями агента, имеющего права на реализацию жилых и нежилых помещений и машино-мест в достраиваемых домах.

Фонду предоставляются и полномочия мониторинга выполнения региональными властями мероприятий, направленных на восстановление прав обманутых дольщиков, и предоставления отчета по результатам такого мониторинга в уполномоченный орган.

"Исключительно важная норма, потому что действительно, когда регионы берут на себя все обязательства по тому или иному объекту, то ни в коем случае нельзя упускать из поля зрения эти объекты и как они достраиваются", - считает Николай Николаев.

[**https://asninfo.ru/news/96364-komitet-gosdumy-odobril-zakonoproyekt-o-rasshirenii-polnomochiy-fonda-dolshchikov**](https://asninfo.ru/news/96364-komitet-gosdumy-odobril-zakonoproyekt-o-rasshirenii-polnomochiy-fonda-dolshchikov)

**Похожие сообщения:**

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 30 апреля 2021, Комитет Госдумы одобрил законопроект о расширении полномочий Фонда дольщиков**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/komitet-gosdumy-odobril-zakonoproekt-o-rasshirenii-polnomochiy-fonda-dolshchikov/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 30 апреля 2021, Комитет Госдумы одобрил законопроект о расширении полномочий Фонда дольщиков**](https://stnews.ru/sankt-peterburg/92815-komitet-gosdumy-odobril-zakonoproekt-o-rasshirenii-polnomochiy-fonda-dolschikov.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 апреля 2021, Комитет Госдумы одобрил законопроект о расширении полномочий Фонда дольщиков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/250034890)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 30 апреля 2021, Комитет Госдумы одобрил законопроект о расширении полномочий Фонда дольщиков**](https://kvartirny-control.ru/novosti/komitet-gosdumy-odobril-zakonoproekt-o-rasshirenii-polnomochij-fonda-dolwikov/)

Novostroy.su, Москва, 30 апреля 2021

Высочайшие цены и однообразие строительства - чем обернется монополизация рынка жилья

Автор: Панькина Ольга

В Москве доля строящегося жилья от девелопера "ПИК" составляет 21,36%. "Инград" - 5%, а MR Group - 4,7%. В Петербурге почти каждый пятый ЖК строит Setl Group, доля возводимой компанией недвижимости - 24%. Эксперты рассказали, чем обернется рост доли строящихся комплексов от ведущих девелоперов.

"Процессу монополизации рынка недвижимости сильно поспособствовали изменения в 214-ФЗ. Отмена долевого строительства, введение проектного финансирования и эскроу-счетов фактически отсекли небольшие компании. Получить кредит на ведение работ проще сильным застройщикам с солидным послужным списком. А собственными средствами для ведения работ располагают вообще единицы, и некрупные девелоперские компании в их число точно не попадают. Монополизация рынка - это всегда не очень хорошо. Снижение числа новых интересных проектов, повышение цен, падение предложения - вот только некоторые минусы такого положения дел. Кроме того, если у компании, входящей в число монополистов, возникнут проблемы - это станет серьезным ударом для рынка. Конечно, до ситуации, когда на рынке останутся единицы, дело вряд ли дойдет, но число застройщиков будет сокращаться и дальше", - комментирует Надежда Калашникова, директор по развитию компании "Л1".

Кроме того, если большая часть жилья будет строиться несколькими компаниями, это может быть чревато упадком качества строительства. Однако, как говорят аналитики, пока ситуация на рынке стабильная.

"В настоящее время в Москве реализуется 373 проекта. Из них на долю крупных застройщиков приходится только 23%. Ситуация вполне нормальная. Лидеров отрасли всегда мало. Новостройки - это олигополистический рынок", - дополняет руководитель аналитического центра "ИНКОМ-Недвижимость" Дмитрий Таганов.

Запуск новых проектов должен в ближайшие годы существенно опережать ввод, сообщает Михаил Гольдберг, руководитель аналитического центра "ДОМ.РФ". Это необходимо чтобы к 2030 году объем многоквартирных домов в общей структуре ввода вырос с текущих 40 млн кв. метров до 70 млн. Пока, как отмечает Гольдберг, ввод жилья опережает показатель запуска новых проектов. Сейчас, по его мнению, необходимо разрабатывать новые механизмы поддержки застройщиков. Novostroy спросил у эксперта, какие есть сценарии выхода из кризиса.

[**https://www.novostroy.ru/news/comments/vysochayshie-tseny-i-odnoobrazie-stroitelstva-chem-obernetsya-monopolizatsiya-rynka-zhilya/**](https://www.novostroy.ru/news/comments/vysochayshie-tseny-i-odnoobrazie-stroitelstva-chem-obernetsya-monopolizatsiya-rynka-zhilya/)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.novostroy.ru/news/edition/vecherniy-novostroyru-dokhody-rossiyan-snova-padayut-monopoliya-na-rynke-zhilya-vzvintit-tseny-na-kvartiry-i-ubet-kachestvo-uzhe-zaselennye-apartamenty-ne-priznayut-zhilymi/**](https://www.novostroy.ru/news/edition/vecherniy-novostroyru-dokhody-rossiyan-snova-padayut-monopoliya-na-rynke-zhilya-vzvintit-tseny-na-kvartiry-i-ubet-kachestvo-uzhe-zaselennye-apartamenty-ne-priznayut-zhilymi/)

[**https://www.nevastroyka.ru/articles/rynok-nedvizhimosti-isportitsya-kogda-ostanutsya-tolko-krupnye-zastroyshchiki-/**](https://www.nevastroyka.ru/articles/rynok-nedvizhimosti-isportitsya-kogda-ostanutsya-tolko-krupnye-zastroyshchiki-/)

НВ daily (nvdaily.ru), Москва, 30 апреля 2021

Стройкакрах

Кто пострадает от лопнувшего пузыря на рынке недвижимости?

Если с финансами стало не очень, а цены на продукты и основные товары растут, нужно брать ипотеку. Потому что льготная, и потом такой ставки не будет. Логика сложная, но, судя по развитию событий, многие так и поступают. Как обернется принцип "Дают - бери" в ближайшей и долгосрочной перспективе?

Безусловно, те, кто приобрел квартиры в начале действия программы стимулирования экономики через строительную отрасль, сегодня в выигрыше. Даже по официальной статистике квартиры подорожали за год на десять процентов. В недвижимости это сотни тысяч рублей, в отдельных регионах - миллионы.

Масла в огонь

Рост цен обескураживающее действует на авторов программы, которые основной задачей видели сделать покупку жилья доступной для нуждающихся. В итоге, основная выгода достается пока застройщикам и инвесторам, использующим государственные льготы для получения прибыли. Или спекулянтам, как назвали бы их раньше. Для обывателя низкие проценты по ипотеке не покрывают произошедшего изменения стоимости или, в лучшем случае, делают выгоды незначительными.

Вице-премьер Марат Хуснуллин поручил создать штаб по анализу роста цен, с участием представителей Минстроя, Федеральной антимонопольной службы и "Главгосэкспертизы". Но сам же сразу указал на возможные причины удорожания недвижимости: "Мы уже проанализировали всю картину по ценам на жилье и видим, что ключевое влияние на них оказывает комплекс факторов, среди которых и рост цен на строительные материалы, и нехватка рабочей силы, и льготная ипотека, и ковид, и переход на проектное финансирование".

Аналитики МИЭЛЬ заметили тенденцию к увеличению доли выставленных на продажу квартир, имеющих обременение, то есть заложенных в банке под выданную ипотеку. Если до начала льготного кредитования рост таких предложений составил 15% за три года, то сейчас, по прогнозам некоторых специалистов, может начаться "дождь квартир с обременением", так, например, гендиректор "Альфа-Групп" Россита Габриелян прогнозирует распродажу недвижимости "ипотечными инвесторами". По сути, это проявление спекулятивной составляющей в удорожании квадратных метров.

К чему это приведет - догадаться не сложно, ведь люди, вложившиеся в такие квартиры, будут добавлять к стоимости недвижимости понесенные траты, то есть выплаты банку за период владения - еще один фактор, который может стимулировать продолжение роста цен.

Прогрев и перегрев

На фоне этого государство изыскало дополнительный ресурс для финансирования субсидированных займов. Речь идет о выпуске облигаций, обеспеченных активами, генерирующими стабильные денежные потоки (портфель ипотечных кредитов, по которым ведутся выплаты). 2 апреля 2021 года Банк России зарегистрировал программу "Инфраструктурные облигации" объемом до 1 трлн рублей. Дочерняя структура госкомпании "ДОМ.РФ" ООО "СОПФ Инфраструктурные облигации" уже в 2021 году планирует выпуск ценных бумаг на 30 млрд рублей. Гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко рассчитывает, что механизм такого финансирования будет практически доступен с середины апреля текущего года. Пожалуй, это снова стимулирующий фактор роста цен на жилье.

Но что делать, если уже сейчас от экспертов поступают сигналы о "перегреве" рынка? В Москве рост количества договоров долевого участия с использованием кредитных средств за I квартал 2021 года по отношению к этому же периоду прошлого года составил 1,6 раза, при этом с января по март этот показатель вырос в 1,8 раза. По данным с сайта ДОМ.РФ, сейчас в России строится 93,1 млн кв.м. жилья, при этом Виталий Мутко рассказал что "на 19 апреля приобретено уже 42 миллиона квадратных метров строящейся жилплощади", то есть порядка 45% от общего количества. Перегревом рынка можно считать превышение уровня продаж, существующего в нейтральных условиях, без воздействия положительных и негативных факторов. При среднем сроке строительства многоквартирного дома от двух до четырех лет, средневзвешенный процент реализации должен составлять около 35%. В данном случае определенный перегрев уже присутствует, но очевидных отрицательных результатов за этим пока не видно. Опасность кроется в использовании спроса последующих периодов. То есть, люди, которые планировали сделать покупку позже, делают ее сейчас. В нужное время кто-то должен будет встать на их место и снова заполнить нишу. Вторая опасность - возможное сокращение предложения, что может привести к дефициту объектов и нарушить баланс. В таком случае не исключен резкий скачек цен, что, в конце концов, отпугнет потенциальных покупателей и остановит всю программу.

Думается, что до 1 июля, пока действует льготная ипотека, этого не произойдет. Глава ЦБ Эльвира Набиуллина пригрозила девелоперам свертыванием программы льготной ипотеки в случае искусственного притормаживания темпов строительства для увеличения маржинальности, что дало необходимый прирост предложений на рынке. В первом квартале 2021 года темпы вывода на рынок новых квартир были впечатляющими. В целом в России за этот период на рынке появилось 137,5 тысяч квартир в новостройках - это на 42,5% больше, чем за тот же период 2020 года. Но общий объем строящегося жилья сократился с 1 апреля 2020 года за год на 8,5% и составляет 91 960 кв.м вместо 100 249 кв.м годом ранее.

Ходы-выходы

Для поддержания необходимого спроса на льготную ипотеку, вероятно, самым непродуктивным будет искусственное снижение или даже торможение цен. Рынок недвижимости только лишь возвращается к утраченным позициям. Как инструмент инвестиций более пяти лет недвижимость была малоэффективна по причине низкой платежеспособности населения. Как только желающим дали возможность покупать, цены стали наверстывать упущенное: и снижение курса рубля, и инфляцию, и естественные потребности в расширении и приобретении жилплощади.

Возможно, сдерживающим фактором в какой-то мере станет "подарок" строительной отрасли от ФСИН - решение использовать труд осужденных в строительстве инфраструктурных проектов, что может высвободить какую-то часть рабочих рук, в которых так нуждаются строители, но принципиально это проблему не решит.

Думается, вместо штаба для проведения аналитики роста цен в недвижимости, следовало бы создать штаб, способный показать работодателям скрытые резервы, позволяющие увеличить зарплаты россиян. Приобретая жилье в ипотеку, человек оценивает, прежде всего, не стоимость, не расположение и не состояние объекта, а свои возможности для выполнения принятых перед банком обязательств. Экономика для поддержания намечающейся динамики требует некоторого количества свободных денег.

Если же платежеспособность населения не увеличится, то, раздав деньги людям на приобретение квартир, придется собирать их этими самыми квартирами. Многократно возрастающая нагрузка на платежную единицу, делающая рубль неразменным, как раз и создает пузырь, который чем сильнее надувается, тем громче лопнет.

Когда волна роста цен закончится, сразу исчезнет инвестиционный спрос. И то, что строилось в расчете на этих покупателей, начнет давать навесом предложения - застройщики не могут позволить себе ждать с пустыми кварталами жилья. Им надо закрыть кредиты, результатом будет коррекция цен. Причем явная. Для банков это, кстати, тоже обернется переоценкой залогов и финансовыми потерями. А что будет с облигациями?

Когда? После повышения ставки ипотеки или уже этим летом - посмотрим.

Владимир Идейный

По материалам: "Наша Версия"

[**https://nvdaily.ru/info/208403.html**](https://nvdaily.ru/info/208403.html)

**Похожие сообщения:**

[**Newsland (newsland.com), Москва, 30 апреля 2021, Кто пострадает от лопнувшего пузыря на рынке недвижимости?**](https://newsland.com/community/4765/content/kto-postradaet-ot-lopnuvshego-puzyria-na-rynke-nedvizhimosti/7382220)

[**Новый взгляд (newvz.ru), Москва, 30 апреля 2021, Стройкакрах**](https://newvz.ru/info/217106.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 апреля 2021, Стройкакрах**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/250071528)

[**http://newvz.ru/info/217106.html**](http://newvz.ru/info/217106.html)

Коммерсантъ # Ижевск.ru, Ижевск, 30 апреля 2021

Жители Удмуртии хранят на эскроу-счетах 16 млрд рублей

На 1 марта 2021 года жители Удмуртии разместили около 16 млрд руб. на эскроу-счетах. Они применяются при расчетах в долевом строительстве, сообщает отделение Национального банка по Удмуртии Волго-Вятского ГУ Банка России.

Отметим, что за январь-февраль количество эскроу-счетов республике увеличилось на 6,4% до 7 тыс. ед. Также растет количество "раскрытых" счетов по завершенным проектам. С начала года оно выросло в 2,4 раза и составило 1,41 тыс. ед. Так, застройщикам перечислили уже 3,5 млрд руб. после ввода жилья в эксплуатацию.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4799802**](http://www.kommersant.ru/doc/4799802)

**Похожие сообщения:**

[**https://udm-info.ru/news/society/30-04-2021/16-mlrd-rubley-hranitsya-na-schetah-eskrou-zhiteley-udmurtii**](https://udm-info.ru/news/society/30-04-2021/16-mlrd-rubley-hranitsya-na-schetah-eskrou-zhiteley-udmurtii)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 30 апреля 2021, 16 млрд рублей хранится на счетах эскроу жителей Удмуртии**](https://news-life.pro/udmurtia/283537422/)

[**Russia24.pro, Москва, 30 апреля 2021, 16 млрд рублей хранится на счетах эскроу жителей Удмуртии**](https://russia24.pro/udmurtia/283537422/)

[**http://www.d-kvadrat.ru/novosti/13716**](http://www.d-kvadrat.ru/novosti/13716)

[**БезФормата Красногорское (krasnogorskoe.bezformata.com), с. Красногорское (Алтайский край), 30 апреля 2021, 16 млрд рублей хранят жители Удмуртии на счетах эскроу**](https://ijevsk.bezformata.com/listnews/zhiteli-udmurtii-na-schetah-eskrou/93448534/)

[**https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-166776.html**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-166776.html)

[**https://susanin.news/udmurtia/society/20210510-283443/**](https://susanin.news/udmurtia/society/20210510-283443/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 10 мая 2021, На счетах, применяемых в долевом строительстве, жители Удмуртии хранят 16 млрд рублей**](https://finance.rambler.ru/realty/46383447-na-schetah-primenyaemyh-v-dolevom-stroitelstve-zhiteli-udmurtii-hranyat-16-mlrd-rubley/)

[**Новости Ижевска (izhevsk-news.net), Ижевск, 10 мая 2021, На счетах, применяемых в долевом строительстве, жители Удмуртии хранят 16 млрд рублей**](http://izhevsk-news.net/society/2021/05/10/178210.html)

[**Russia24.pro, Москва, 10 мая 2021, На счетах, применяемых в долевом строительстве, жители Удмуртии хранят 16 млрд рублей**](https://russia24.pro/udmurtia/284471930/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 10 мая 2021, На счетах, применяемых в долевом строительстве, жители Удмуртии хранят 16 млрд рублей**](https://news-life.pro/udmurtia/284471930/)

[**БезФормата Ижевск (ijevsk.bezformata.com), Ижевск, 10 мая 2021, На счетах, применяемых в долевом строительстве, жители Удмуртии хранят 16 млрд рублей**](https://ijevsk.bezformata.com/listnews/schetah-primenyaemih-v-dolevom-stroitelstve/93646619/)

Новострой.ру, Москва, 30 апреля 2021

Законы, бедность и демографический кризис "бьют" по рукам девелоперов: объемы новых строек отстают от планов властей

Запуск новых проектов должен в ближайшие годы существенно опережать ввод, сообщает Михаил Гольдберг, руководитель аналитического центра "ДОМ.РФ". Это необходимо чтобы к 2030 году объем многоквартирных домов в общей структуре ввода вырос с текущих 40 млн кв. метров до 70 млн. Пока, как отмечает Гольдберг, ввод жилья опережает показатель запуска новых проектов. Сейчас, по его мнению, необходимо разрабатывать новые механизмы поддержки застройщиков. Novostroy спросил у эксперта, какие есть сценарии выхода из кризиса.

Бобков Денис

Ситуация ожидаемая и прогнозируемая, отмечает Денис Бобков, генеральный директор аналитической и консалтинговой компании "Недвижимость-Профи".

"Сложилась она после перехода на эскроу-счета. Банки стали куда пристальнее контролировать застройщиков, часть застройщиков в итоге вообще решила прекратить заниматься девелопментом - поскольку переход на проектное финансирование в регионах привел к существенному снижению маржи, а то и к убыточности проектов. Признаки картельного сговора здесь искать бессмысленно - вопрос в плохом экономическом состоянии самих регионов, падении доходов населения и сокращении населения. Если никому не нужно покупать жилье для расширения (при увеличении семьи) или попросту нет денег на улучшение качества жилья (нет роста доходов), то цены (низкие) на недвижимость не будут стимулировать девелоперов заниматься строительством", - комментирует Бобков.

Вариантов выхода из ситуации, как полагает эксперт несколько: можно субсидировать ставки по проектному финансированию (чтобы обеспечить хотя бы минимальную маржинальность проекта). Второй вариант: строительством жилья могут заниматься и госкомпании.

"И третий - каким-то образом развить экономику регионов с низкой маржинальностью строительства таким образом, чтобы обеспечить растущую демографию и доходы населения, и тогда рыночный спрос сам расставит все по местам. Второй вариант, наверно, не самый эффективный с точки зрения рыночной экономики. С точки зрения долгосрочного эффекта наиболее правильный - третий вариант. А вот первый вариант, по сути, будет просто откладыванием проблем конкретного региона на более поздний период", - резюмировал аналитик.

Новость по данной теме27 апреля 2021

Текущая ситуация с вниманием ФАС к рынку новостроек - это скорее демонстрация того, что сложившуюся ситуацию власти видят, и относятся к ней негативно, полагает Наталья Шаталина, генеральный директор сервиса "Синица". Реакция эта была ожидаема, учитывая частоту упоминания в СМИ информации о росте цен в разных регионах, а также пугающие цифры этого прироста, отмечает эксперт. Опрошенные Novostroy.su аналитики не верят в картельный сговор девелоперов, как и в то, что правительство начнет управлять ценами на жилье - скоро они начнут стагнировать и без вмешательств.

[**https://www.novostroy.ru/news/market/zakony-bednost-i-demograficheskiy-krizis-byut-po-rukam-developerov-obemy-novykh-stroek-otstayut-ot-planov-vlastey/**](https://www.novostroy.ru/news/market/zakony-bednost-i-demograficheskiy-krizis-byut-po-rukam-developerov-obemy-novykh-stroek-otstayut-ot-planov-vlastey/)

Эхо Москвы (echoperm.ru), Пермь, 30 апреля 2021

Евгений Демкин о восстановлении строительной отрасли

Гость: гендиректор ПЗСП Евгений Демкин рассказал ведущей Наталье Летаевой об особенностях строительства многоквартирных домов, удорожании жилья и методах по восстановлению строительной отрасли Пермского края.

"90% компаний в строительной отрасли - это субъекты малого и среднего предпринимательства. На сегодняшний день очень много небольших застройщиков. В цепочке жилого строительства, как правило, существуют 2-3 подрядчика (субподрядчика)".

"Для возведения индивидуального жилого дома разрешение на строительство не требуется, достаточно уведомление о начале строительства. Разрешение города для этого не нужно. О вводе жилья застройщик обязан уведомлять администрацию муниципалитета, но если вовремя не уведомит, то серьезных последствий для него не будет".

"Значительный спрос на жилье в 2020-21 годах обусловлен льготной ипотекой. Но не могу согласиться с тем, что использование этого механизма влечет увеличение стоимости квадратного метра. Цена на квартиры растет из-за увеличения стоимости металла, проектного финансирования, административных процедур".

[**http://echoperm.ru/interview/299/163989/**](http://echoperm.ru/interview/299/163989/)

Капитальный ремонт и строительство (krs-sro.ru), Москва, 30 апреля 2021

Увеличение предложения и сохранение спроса на прежнем уровне позволят стабилизировать ситуацию на рынке жилищного строительства

Об этом заявила директор Департамента нормативного и методического обеспечения Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ольга Десятова в среду, 28 апреля, в ходе онлайн-совещания Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера. Ключевой темой дискуссии стало совершенствование института проектного финансирования деятельности застройщиков.

Совещание провел первый заместитель председателя Комитета Андрей Шевченко. Он обозначил ряд вопросов функционирования института проектного финансирования, в том числе в условиях роста цен на строительные материалы и конструкции, применяемые при возведении жилья.

Советник директора Департамента обеспечения банковского надзора Банка России Ирина Карпова рассказала о мерах, которые принимаются ЦБ РФ совместно с Минстроем России и ДОМ.РФ для организации взаимодействия между застройщиками и банками в рамках проектного финансирования. Говоря о поэтапном раскрытии счетов эскроу, спикер напомнила, что механизм проектного финансирования в первую очередь направлен на защиту прав участников долевого строительства.

"В настоящий момент поэтапное раскрытие счетов - преждевременное решение, не направленное на защиту интересов дольщиков. Для того, чтобы решить вопрос, нужен механизм, обеспечивающий гражданам адекватную защиту", - резюмировала Ирина Карпова, подчеркнув, что при поэтапном раскрытии счетов эскроу ставка по кредиту застройщиков снижаться не будет, а, наоборот, может вырасти до рыночного уровня.

Директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Ольга Десятова подробно рассказала о последствиях введения механизма проектного финансирования для ключевых игроков рынка. Она уточнила, что на текущий момент в общих показателях ввода жилья в сегменте многоквартирных домов (МКД) наблюдается спад, а увеличение объемов удается достигать за счет индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

"Одним из последствий введения механизма проектного финансирования стало сокращение ежегодного текущего объема жилищного строительства. Если в августе 2018 года было 125 млн кв. м, то сегодня в стройке находится 93 млн кв. м. Более 500 компаний-застройщиков ушли с рынка. Причиной тому стал низкий уровень доступности проектного финансирования для небольших застройщиков в регионах, либо доступность одной кредитной линии", - сказала Ольга Десятова.

По мнению профессионального сообщества, на развитие рынка жилищного строительства наиболее благоприятное влияние окажет рост текущих объемов строек, а также повышение уровня конкурентного преимущества среди компаний в отдельных регионах страны. Для этого необходимо совершенствовать механизмы проектного финансирования застройщиков.

"Стабилизация ситуации на рынке жилищного строительства в целом, безусловно, зависит от главных экономических предпосылок - это увеличение предложения и сохранение спроса хотя бы на том уровне, который сегодня есть. В тот момент, когда предложение превысит спрос, мы сможем фиксировать снижение цен продаж на жилье. Для поддержания спроса необходимы развитие "ипотечного меню", поддержка при этом низких ставок по ипотеке, а также ни в коем случае не нужно отменять льготные программы, которые сегодня есть, их нужно развивать и внедрять новые", - отметила директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ, отметив, что при стабильных и низких ставках по ипотеке такого всплеска спроса, какой наблюдался в конце прошлого года, не будет.

Также она акцентировала внимание участников онлайн-совещании на эффектах совершенствования проектного финансирования.

"Чем проще будет процедура получения застройщиком проектного финансирования, тем больше объектов различного вида будет строиться в нашей стране. Это позволит нам увеличить и развивать конкуренцию в больших и малых городах, а также достигать тех целевых показателей по вводу жилья, которые сегодня стоят перед отраслью", - заключила спикер.

На совещании также выступили представители органов исполнительной власти регионов, ведущие эксперты строительной отрасли.

Итог дискуссии подвел первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий, сказав, что наблюдается сокращение объемов строительства многоквартирных домов, с рынка уходят малые и средние застройщики. По мнению сенатора, необходимо принимать меры к исправлению ситуации, что в равной степени касается как федеральных, так и региональных властей, представителей банковской сферы. Аркадий Чернецкий обратил также внимание на необходимость скорейшего решения вопроса о внедрении механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу.

"Если мы не верим, что этот механизм может защитить, давайте еще какую-то дополнительную буферную подушку сделаем. Давайте строительство разобьем на этапы. Пусть мы будем закрывать и проплачивать соответствующие деньги не сразу после окончания конкретного этапа, пусть будет буфер, закончили пятый этап, заплатили за третий этап. Можно найти сегодня систему, которая даст возможность застройщикам вовремя получать деньги. Потому что сегодня они не могут смотреть вперед и видеть перспективу", - пояснил сенатор, добавив, что принципиальное системное решение вопроса с обманутыми дольщиками найдено, но необходимы меры по устранению последствий введения проектного финансирования и предложил перейти от разговоров к делу.

[**http://krs-sro.ru/news/otrasl/3830/**](http://krs-sro.ru/news/otrasl/3830/)

**Похожие сообщения:**

[**http://news.propertypiter.ru/v-tsb-rasskazali-o-riskah-poetapnogo-raskrytiya-eskrou-schetov/**](http://news.propertypiter.ru/v-tsb-rasskazali-o-riskah-poetapnogo-raskrytiya-eskrou-schetov/)

Forbes.ru, Москва, 30 апреля 2021

Спрятанные квартиры: почему застройщики продолжают повышать цены и когда это закончится

Автор: Малина Рузана

С начала года цены на новостройки в Москве выросли почти на 10%. Прошлогоднего ажиотажного спроса нет, темпы строительства увеличились, но отдельные застройщики не спешат выводить жилые корпуса на рынок, поддерживая искусственный дефицит

Жилье продолжает дорожать. По данным проекта Dataflat.ru, за первые четыре месяца 2021 года цены на новостройки в Московском регионе выросли на 9%, и на 28%, если сравнивать с апрелем прошлого года. "Цены в апреле выросли в пределах 3% на фоне повышения стадии готовности наших объектов, что естественно и заложено в модель", - говорит директор по продажам ГК "Инград" Константин Тюленев. "На текущий момент цена [квадратного метра] по проектам Московского региона составляет 149 000 рублей, с марта прибавила 1%, с начала года - 4,9%", - рассказывает директор по продажам группы "Самолет" Кирилл Храпов. И в "Инграде", и в "Самолете" обещают рост цен и в мае, но уверяют, что повышения будут связаны с продажей квартир в объектах на более поздней стадии и с выводом на рынок объектов класса выше.

"Ищут, что еще осталось по доступным ценам": сколько будет стоить жилье в 2021 году

Отличие нынешнего роста цен от прошлогоднего в том, что на рынке уже не наблюдается ажиотажного спроса, характерного для осенних месяцев 2020-го. По данным "Циан", в марте количество сделок с недвижимостью в московском регионе увеличилось всего на 3%. Это не типично, утверждает руководитель аналитического центра "Циан" Алексей Попов: "Для сравнения, в марте 2018 года прирост относительно февральских значений составил 8%, в марте 2019-го - 6%".

Непрозрачное предложение

Прошлогодний рост цен во многом был связан с недостаточным предложением новостроек, на которое наложился ажиотажный спрос, вызванный государственной программой льготной ипотеки. С тех пор темпы ввода жилья выросли, но квартир по прежнему не хватает. По словам руководителя Dataflat.ru Александра Пыпина, в апреле объем предложения в новостройках вырос на 3,5%, но по сравнению с началом года сократился на 6%, а если сравнивать с апрелем 2020-го - предложение ниже на 26%. Эксперт отмечает, что средние темпы вывода новых корпусов на 10-15% ниже значений 2019 года, когда строительная отрасль еще не перешла на эскроу-счета.

Алексей Попов из "Циана" отмечает, что первичное предложение на рынке колеблется в диапазоне 62 000-65 000 квартир и 37 000-38 000 апартаментов, а в отдельные недели случаются локальные выбросы лотов, которые очень быстро разбирают. "Цифры снизились до таких значений, что старт одного-двух крупных проектов дает заметную динамику по рынку в целом. Один стандартный корпус из 500 квартир - это уже почти один процент рынка", - рассуждает Попов. При этом новинок сейчас не меньше, чем в "спокойном" 2019 году, просто часть застройщиков не спешат выводить их на рынок, к примеру на сайт жилого комплекса или агрегатора объявлений выводится лишь несколько лотов из корпуса. "На рынок вернулась практика "сбора заявок", "предварительных договоров" и иных действий со стороны застройщиков, которые не способствуют прозрачности рынка, - сетует Попов. - За последние месяцы не менее десяти жилых комплексов в первые дни после получения документации приносили в Росреестр десятки и сотни заключенных договоров. То есть де-факто они присутствовали на рынке, но в его "серой" зоне".

Словесная интервенция

В начале апреля президент Владимир Путин поручил Федеральной антимонопольной службе (ФАС) проверить ситуацию с ростом цен на жилую недвижимость. В конце месяца глава государства поставил ведомству дедлайн - до 15 мая ФАС должно завершить проверку и доложить о результатах. "Проверки ФАС могут лучше [помочь] понять ситуацию на рынке новостроек, выявить узкие места. Однако повлиять на цены вряд ли способны. С рыночными законами не поспоришь", - говорит заместитель директора по продажам ГК "Гранель" Сергей Нюхалов. По его мнению, снижению цен будет способствовать сокращение административных процедур, проведение аукционов по продаже участков и уменьшение налоговой нагрузки на бизнес. "Пока что рост цен и так замедляется, особенно за пределами агломераций Москвы и Санкт-Петербурга, так что данную инициативу [президента] можно рассматривать как словесную интервенцию в рамках самосбывающегося прогноза", - рассуждает Алексей Попов.

В том, что проверка ФАС едва ли приведет к серьезным последствиям для рынка, сомневается и руководитель направлений первичной и загородной недвижимости в "Авито Недвижимости" Дмитрий Алексеев - девелоперы легко могут предъявить в качестве аргументов удорожание стройматериалов и дефицит рабочей силы. "Себестоимость строительства в 2020 году в проектах комфорт-класса выросла в среднем на 40%, в премиальном [сегменте] - на 50%, - соглашается Константин Тюленев из "Инграда". - В первом квартале 2021-го рост составил 7-10%. Со своей стороны, мы уже предоставили в антимонопольную службу все необходимые документы для того, чтобы подтвердить свою позицию в отношении ценообразования".

В ожидании сентября

Опрошенные Forbes участники рынка уверены, что в ближайшие месяцы цены будут только расти. "Снижение цен в проектах с продажами через счета-эскроу - трудно реализуемое мероприятие. Снижение цен в целом по рынку - возможно, но только при существенном росте объема нового предложения, - говорит Попов из "Циан". - Кардинального разворота в динамике цен пока не произойдет, они будут и дальше медленно увеличиваться". По оценкам Сергея Нюхалова, на июнь прийдется пик покупательской активности.

Не изменится ситуация и после завершения программы льготной ипотеки - застройщики могут ответить на нее набором акций и спецпредложений, по которым разницу между рыночной и субсидируемой ставкой будут нивелировать в совместных программах с банками. А Константин Тюленев из "Инграда" и вовсе заверяет, что доля собственных ипотечных программ по объектам компании уже превысила долю льготной ипотеки в общем объеме сделок в соотношении 60/40.

Стагнация цен может наступить не раньше сентября. "Заметные изменения на рынке возможны осенью - если продолжится рост ключевой ставки и банки будут вынуждены вернуться к росту рыночных ипотечных ставок к уровням, которые были два года назад", - говорит Александр Пыпин из проекта Dataflat.ru. "Перспективы таковы, что негативный эффект от отмены льготной ипотеки мы увидим только в сентябре. Ожидается спад спроса в пределах 10-15%, - констатирует Тюленев, - При этом с октября рынок начнет восстанавливаться. Именно на этот период мы планируем вывод в реализацию новых объемов, чтобы поддержать продажи".

[**https://www.forbes.ru/biznes/428235-spryatannye-kvartiry-pochemu-zastroyshchiki-prodolzhayut-povyshat-ceny-i-kogda-eto**](https://www.forbes.ru/biznes/428235-spryatannye-kvartiry-pochemu-zastroyshchiki-prodolzhayut-povyshat-ceny-i-kogda-eto)

**Похожие сообщения:**

[**Creditchik.ru, Москва, 30 апреля 2021, Спрятанные квартиры: почему застройщики продолжают повышать цены и когда это закончится**](https://creditchik.ru/realty/spryatannye-kvartiry-pochemu-zastrojshhiki-prodolzhayut-povyshat-czeny-i-kogda-eto-zakonchitsya.html)

[**Первая Крымская (1k.com.ua), Симферополь, 30 апреля 2021, Спрятанные квартиры: почему застройщики продолжают повышать цены и когда это закончится**](https://1k.com.ua/spryatannye-kvartiry-pochemu-zastrojshhiki-prodolzhajut-povyshat-ceny-i-kogda-eto-zakonchitsya.html)

Комсомольская правда (tumen.kp.ru), Тюмень, 30 апреля 2021

В Тюменской области в 2,5 раза выросло количество жилья, строящегося по эскроу-счетам

Автор: Алексеев Анатолий

С привлечением проектного финансирования строится 1,234 млн. кв. м жилья

Рост количества жилья, строящегося по эскроу-счетам в Тюменской области, за год увеличился в 2,5 раза. Об этом заявили в Главном управлении строительства региона. По данным ведомства, на 1 апреля 2020 года в Тюменской области строилось 0,458 млн кв.м жилья с привлечением проектного финансирования. Это составляло 28% площадей во всех проектах строительства.

Ровно спустя год с привлечением проектного финансирования строится 1,234 млн. кв. м жилья, а это 65% площадей во всех проектах строительства. В пятерке лидеров среди застройщиков: ООО "БРУСНИКА" (объем строящегося жилья по проектному финансированию составляет 171 902, 05 кв.м.), ГК "ЭНКО" (170 098,48 кв.м.), ГК Страна Девелопмент ( 193 568,79 кв.м.), ООО "СЗ ПСК "Дом" (82 093 кв.м.), ООО "Специализированный застройщик "Клевер Инвест" (82 322,01 кв.м.).

По словам начальника ГУС Тюменской области Павла Перевалова, тюменский рынок жилья стал более надежным благодаря проектному финансированию. В регионе провели большую работу по восстановлению прав обманутых дольщиков.

- С 2018 года наш регион стал одним из первых в стране, где эта проблема была решена. Новый же механизм финансирования полностью исключает возникновение рисков для граждан, участвующих в долевом строительстве. Это остается одним из приоритетов национального проекта "Жилье и городская среда, - отметил Павел Перевалов.

Как ранее сообщала "Комсомольская правда - Тюмень", в целом по России строится порядка 53 млн кв. м жилой недвижимости - это 58 % от общего объема строительства жилья.

[**https://www.tumen.kp.ru/online/news/4278000/**](https://www.tumen.kp.ru/online/news/4278000/)

РИА PrimaMedia (primamedia.ru), Владивосток, 30 апреля 2021

После ипотечного бума застройщиков могут обложить налогами, считает приморский девелопер

Золотая лихорадка на строительном рынке не вечна

Конец сверхприбылям девелоперов может положить государство. Сегодня строительный бизнес является одним из самых высокомаржинальных. Во Владивостоке квадрат, построенный за 80 тысяч, продается за 160 тысяч рублей. Но после того, как отрасль "встанет с колен", государственная политика в отношении нее с большой вероятностью изменится. Такими прогнозами поделился известный приморский девелопер Борис Поздняков на отраслевой конференции 29 апреля, сообщает ИА PrimaMedia.

Сегодня строительный рынок развивается под влиянием ипотечного бума. С 2019 года спрос на ипотеку в Приморье вырос в два раза. А цены на квартиры в новостройках, по данным риелторских агентств, увеличились более чем на 50 процентов. Средняя цена "квадрата" на первичке достигла 140 тысяч рублей. Маржинальность строительных проектов оценивают в районе 80%.

"Через три года ажиотажный спрос начнет ослабевать. Через пять лет рынок стабилизируется. Маржинальность, которая сегодня достигается за счет ликвидности, снизится до 15-20%. Цены на жилье при этом не упадут. В течение трех лет они будут расти на 15-20% в год", - прогнозирует Борис Поздняков.

По словам девелопера, государство вкладывает большие ресурсы в развитие отрасли. Некоторые участники рынка сообщают, что продажи 7 из 10 ипотечных квартир приходятся на дальневосточную ипотеку. Плюс переход на проектное финансирование облегчил приток инвестиций в строительство. Раньше компании привлекали в проекты частные инвестиции под залог третьих лиц. Сегодня девелоперов страхуют банки, и многие инвесторы готовы предоставлять средства без залога. Но золотой дождь не будет продолжаться вечно.

"После того, как отрасль поднимется с колен, стоит ожидать появления новых налогов. Что касается Владивостока, достаточно будет отменить налог на прибыль для резидентов свободного порта Владивосток, а это сразу минус 20% прибыли. Во-вторых, произойдет рост конкуренции", - говорит Борис Поздняков.

В строительную гонку на приморском рынке включились как федеральные девелоперы, так и игроки из других отраслей, например, известная в логистике компания "Азия-Контракт". "Городской риэлторский центр" подсчитал, что в перспективе пяти лет во Владивостоке может появиться порядка 3 млн кв. метров жилья. Это только на тех участках, которые уже прошли торги либо готовятся к аукционам, и где уже реализуются проекты. Растущая конкуренция при ослабевающем спросе отразится на прибыли застройщиков.

[**https://primamedia.ru/news/1094557/**](https://primamedia.ru/news/1094557/)

Коммерсантъ, Москва, 30 апреля 2021

Апартаментам не хватает статуса

Автор: Мерцалова Александра

Число новых проектов в Москве сократилось

Неопределенность в отношении правового статуса апартаментов и возможное введение запрета на реализацию новых проектов заставили девелоперов с опаской смотреть на этот формат. За год число новых проектов в Москве сократилось в два раза, а их доля в совокупном объеме предложения на первичном рынке размылась с 24% до 17%. Спрос на формат остается высоким из-за доступности относительно жилья, и на рынке уже формируется дефицит предложения.

Доля апартаментов в московских новостройках премиум-класса по итогам первого квартала снизилась с 67% до 55%, бизнес-класса - с 27% до 19% год к году. Такие данные приводят в Colliers. Аналогичную тенденцию заметили и другие участники рынка. По оценкам "Азбуки жилья", апартаменты сейчас занимают 17% от общего объема предложения на первичном рынке "старой" Москвы против 24% годом ранее. В массовом сегменте доля сократилась с 17% до 12%, в бизнес-классе - с 23% до 16%, в элитном - с 55% до 42%. "Нестабильность со статусом апартаментов заставила крупных игроков сосредоточиться на жилых проектах", - констатирует гендиректор We Know Александр Галицын.

Правовой статус апартаментов активно обсуждается уже несколько лет. В ноябре 2020 года в Минстрое заявили о планах приравнять к жилью существующие проекты, а на строительство новых наложить мораторий. Но единогласной поддержки эта инициатива не получила. В январе этого года президент Владимир Путин поручил правительству внести в законодательство изменения, определяющие правовой статус апартаментов в срок до 1 августа. В Минстрое на вопросы "Ъ" не ответили.

Руководитель департамента консалтинга "Азбука жилья" Ярослав Дарусенков констатирует, что девелоперы в Москве действительно стали выводить на рынок меньше апартаментов: в первом квартале 2020 года появилось восемь новых комплексов на 3,1 тыс. лотов, в этом году - четыре проекта на 500 лотов. Такую динамику эксперт связывает с неопределенностью, возникшей после оглашенных предложений Минстроя. Снижение вывода новых апартаментов вдвое отмечает и председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова. "Решение по статусу апартаментов побудило многих девелоперов отложить запланированные старты апарт-комплексов", - говорит она.

По словам господина Дарусенкова, меньше всего неопределенность нравится банкам, а без привлечения проектного финансирования невозможно реализовывать апартаменты по ФЗ-214, то есть проекты нельзя будет продавать по стандартной ипотеке. О неготовности кредитовать проекты апартаментов без разрешения на строительство "Ъ" уже говорили в Сбербанке и МКБ (см. "Ъ" от 20 апреля). Заместитель гендиректора Level Group Юлия Агафонова подтверждает, что многие застройщики стали с осторожностью относиться к формату из-за неопределенности правового регулирования и финансирования.

Начальник отдела оценки Sminex Святослав Куланин добавляет, что сегодня на рынок активно выходят проекты, разрешительные документы на строительство которых были получены несколько лет назад.

Гендиректор "Бон Тон" Наталия Кузнецова говорит, что высокий спрос на апартаменты тем не менее сохраняется: в январе - феврале число сделок превысило аналогичный показатель прошлого года на 25%. По словам госпожи Кузнецовой, на рынке формируется дефицит апартаментов, а их средняя рыночная цена за год увеличилась на 20,2%, до 380 тыс. руб. за 1 кв. м с учетом высокобюджетного сегмента. Увеличению показателя способствует и рост строительной готовности проектов, из которых 67%, по данным "Бон Тон", на заключительной стадии.

Директор департамента жилой недвижимости Colliers Кирилл Голышев добавляет, что на рост цен повлияли и заявления властей о придании апартаментам статуса жилья. Коммерческий директор ГК "Страна Девелопмент" Александр Гуторов поясняет, что традиционно апартаменты дешевле квартир на 20% и более. "И эта разница нивелируется в случае смены статуса, на чем может заработать собственник", - говорит он. Повышение ключевой ставки ЦБ и общий рост стоимости строительства также будут влиять на цены в сегменте, добавляет управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая.

ЦИТАТА

Мы считаем, что надо максимально апартаменты узаконить - Марат Хуснуллин, вице-премьер, в эфире "Россия 24" в декабре 2020 года, ТАСС

**Похожие сообщения:**

[**Коммерсантъ (kommersant.ru), Москва, 30 апреля 2021, Апартаментам не хватает статуса**](https://www.kommersant.ru/doc/4799304)

[**MSN (msn.com), Москва, 29 апреля 2021, Апартаментам не хватает статуса**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/апартаментам-не-хватает-статуса/ar-BB1gd6We)

Известия, Москва, 30 апреля 2021

Условия прописки

Автор: Перевощикова Мария

Существующие апартаменты могут не признать жильем

Группа сенаторов и депутатов 29 апреля внесла в Госдуму законопроект о правовом статусе апартаментов. Документ предлагает определить новую категорию недвижимости - многофункциональные здания, апартаменты в которых будут приравнивать к жилью. Но норма распространится только на новые постройки, предполагает проект. Уже существующие апартаменты жилыми не станут, следует из законопроекта. Если документ будет принят, есть риск, что в многофункциональных зданиях коммунальные платежи для граждан останутся все равно выше, чем в жилых домах, предупредили эксперты.

НОВАЯ КАТЕГОРИЯ

Группа сенаторов - Андрей Яцкин, Николай Журавлев, Андрей Шевченко, Дмитрий Кузьмин, а также депутат Евгений Москвичев 29 апреля внесли в Госдуму законопроект о правовом статусе апартаментов. Он предполагает изменения в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты.

Проект предусматривает появление новой категории недвижимости - многофункциональных зданий. Согласно документу, их можно будет строить на землях, не предназначенных для жилья - в общественно-деловых зонах. Законопроект предлагает распространить на них действие Жилищного кодекса РФ. Это означает, что апартаменты в таких объектах будут приравниваться к жилью. На их продажу на этапе строительства предложено распространить нормы 214-ФЗ (об участии в долевом строительстве). То есть новые апартаменты в многофункциональных зданиях будут строить с использованием эскроу-счетов для защиты граждан.

Проект не предусматривает перевода в жилье уже существующих апартаментов. В тексте документа сказано: новые правила распространятся только на те объекты, на которые градостроительный план земельного участка или проект планировки территории будет выдан после вступления закона в силу. Если он будет принят, то заработает с 1 сентября 2021 года.

Как следует из проекта, помещения, объединенные общими зонами (вестибюли, холлы и так далее), будут получать статус жилья только по решению общих собраний собственников, уточнил эксперт комиссии по ЖКХ общественного совета при Минстрое Павел Склянчук. Поэтому многофункциональные здания будут не полностью жилыми. Согласно проекту, помещения одинакового назначения должны быть скомплектованы по этажам (например, здания могут включать офисы или магазины).

- Все помещения по соседству должны быть одинаковой функциональности. Предлагается наделить общее собрание собственников помещений полномочиями самостоятельно решать, из чего будет состоять дом. Вместе с тем у них появляются права и обязанности, как и у обычных владельцев квартир, - выбрать УК, платить взносы на капремонт, - сказал Павел Склянчук.

Также проект предусматривает, что решения об обеспечении многофункциональных зданий инфраструктурой, в том числе социальной, будут принимать сами регионы.

В Минстрое "Известиям" сообщили: ведомство ознакомится с проектом закона и представит свои предложения и комментарии после рассмотрения документа. Для оптимизации законодательной работы по регулированию апартаментов министерство считает целесообразным сосредоточиться на совместной доработке представленного документа с участием правительства и Госдумы, подчеркнули там.

- Пока не совсем ясно, зачем необходима новая категория недвижимости с жильем на землях, не предназначенных для этого. Кроме того, есть риск, что в многофункциональных зданиях, из-за того что они не полностью жилые, коммунальные платежи для граждан останутся все равно выше, чем в жилых домах. Эти вопросы необходимо четко прояснить в документе, - выразил мнение член комитета ГД по жилищной политике и ЖКХ Илья Осипов.

Сейчас в апартаментах цены на ЖКУ на 15-20% выше, чем в квартирах, а налоговая ставка на такое имущество составляет около 2% от стоимости (на жилье - от 0,1%).

МНЕНИЯ ОТРАСЛИ

Решение уточнить статус апартаментов и определить параметры, которым должны соответствовать многофункциональные здания, действительно справедливо принять только в отношении новых проектов, считает управляющий партнер "ВекторСтройФинанс" Андрей Колочинский. Признание уже построенных апартаментов жильем увеличило бы нагрузку на объекты социальной инфраструктуры за пределами таких проектов и привело бы к дополнительному росту цен в сегменте готовых апартаментов, полагает он.

По мнению исполнительного директора НП "ЖКХ Контроль" Светланы Разворотневой, все же стоило бы продумать варианты приближения к жилью и уже существующих апартаментов, чтобы учесть права всех граждан.

При этом покупателей такой недвижимости можно условно разделить на две категории - первая тяготеет к привычному формату квартиры, а вторая (в основном молодые люди) уже не особенно нуждается ни в постоянной прописке, ни в поликлиниках - им необходима инфраструктура другого рода, сказал директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын. Для последних важно работать на той же территории, где они живут, им нужен современный сервис и как раз все возможности многофункциональности, пояснил он.

- Поэтому в принципе появление таких жилых кластеров - очень своевременный тренд, который четко отвечает требованиям широкой аудитории, - считает эксперт.

По мнению президента ГК Magic Group Александра Перемятова, законопроект отражает попытку решить проблему с промышленными землями в региональных городах. В Москве процесс вывода промпредприятий из черты города давно идет, но в регионах еще не начат, пояснил он. Если на месте старых заводов в городах будут строить многофункциональные здания, люди вместо депрессивных территорий получат и новую инфраструктуру, и современное жилье, да еще и в нужном статусе, полагает Александр Перемятов.

**Похожие сообщения:**

[**Общественный совет при Минстрое России (osminstroy.ru), Москва, 30 апреля 2021, Условия прописки: существующие апартаменты могут не признать жильем**](https://osminstroy.ru/news/usloviya-propiski--sushchestvuyushchie-apartamenty-mogut-ne-priznat-zhilem/)

[**Blog.sololaki.ru, Тбилиси, 29 апреля 2021, Условия прописки: существующие апартаменты могут не признать жильем | Статьи**](https://blog.sololaki.ru/v-mire/novosti-usloviya-propiski-suschestvuyuschie-apartamenty-mogut-ne-priznat-zhilyom-stati.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 29 апреля 2021, Условия прописки: существующие апартаменты могут не признать жильем**](https://news-life.pro/moscow/283479416/)

[**Известия (iz.ru), Москва, 29 апреля 2021, Условия прописки: существующие апартаменты могут не признать жильем**](https://iz.ru/1158901/mariia-perevoshchikova/usloviia-propiski-sushchestvuiushchie-apartamenty-mogut-ne-priznat-zhilem)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 29 апреля 2021, Условия прописки: существующие апартаменты могут не признать жильем**](https://theworldnews.net/ru-news/usloviia-propiski-sushchestvuiushchie-apartamenty-mogut-ne-priznat-zhil-iom)

Строительная газета, Москва, 30 апреля 2021

"Нас ждет качественная Россия"

Автор: Самборская Оксана

Значимость развития ИЖС для выполнения национальных задач возрастает

Послание президента Федеральному Собранию дало старт новой эпохе в реализации проекта "Жилье и городска среда" и ряду новых дискуссий, прошедших на прошлой неделе. Одним из ключевых факторов достижения целей проекта по ежегодному вводу 120 млн новых квадратных метров жилья к 2030 году должно стать индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), на долю которого к обозначенному сроку должно приходиться как минимум 50 млн "квадратов". Однако результаты 2019-2020 годов показывают, что по линии ИЖС в эксплуатацию сдается всего лишь 38 млн кв. м, причем часть этого ввода - заслуга "дачной амнистии".

Вместе с тем, как отметил заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин, выступая на конференции "Сбера" "Время изменений: disrupt'ы отрасли", успешная реформа проектного финансирования, меры поддержки отрасли по субсидированию кредитов для строителей и т. д. привели к тому, что застройщики по всей стране стали активно инвестировать средства в покупку земельных участков и готовы сейчас к увеличению объемов жилищного строительства, в том числе и ИЖС. Однако остается ряд нерешенных проблем, главная из которых - инфраструктура (сети, дороги, соцобъекты и пр.), без которой перейти к новому качеству строительства будет сложно. "Поэтому тот градостроительный потенциал, который наработан в регионах, а это около 200 млн "квадратов", включая ИЖС, в следующие два-три года должен быть обеспечен необходимой инфраструктурой, - подчеркнул заместитель министра. - Здесь в ход идут бюджетные инфраструктурные кредиты, инфраструктурные облигации и деньги ФНБ на модернизацию сетей. Все это сегодня уже в проработке с регионами".

По словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ, сегодня с регионами отрабатываются конкретные площадки, для каждого из них будут подготовлены в ближайшее время "инфраструктурное меню" и те меры поддержки, которые смогут увеличить покупательский спрос. Если решить все эти проблемы, то "нас ждет качественная Россия", считает Никита Стасишин.

Однако есть и следующая нерешенная проблема, когда на этапе стройки не возникает предмет залога, позволяющий банку выдать ипотечный кредит. Никита Стасишин отметил, что сегодня подготовлена законодательная инициатива и до конца года будет принят закон, который позволит с учетом уже накопленного опыта эскроусчетов и проектного финансирования распространить их на комплексное освоение территорий в рамках ИЖС. "Мы подготовим регулирующие документы в части предмета залога, стандартов освоения территорий, эксплуатации и содержания будущих поселков, благодаря чему банки смогут сформировать понятный, прозрачный, ликвидный залог еще на этапе стройки и, соответственно, спокойно выдавать ипотеку под ИЖС по всем имеющимся программам, а это, в свою очередь, позволит увеличить в стране объем частного жилищного строительства", - сообщил замглавы Минстроя на конференции "Сбера".

Второй важной дискуссией на тему развития ИЖС стало выездное заседание правления Российского союза строителей (РСС) при участии Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), прошедшее во Владимире. В заседании приняли участие губернатор области Владимир Сипягин, президент РСС Владимир Яковлев, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, представители Минстроя и Минпромторга, Торгово-промышленной палаты РФ, финансового института развития в жилищной сфере "ДОМ.РФ" и др.

Профсообщество собралось обсудить "Внедрение современных технологий малоэтажного домостроения и новых ипотечных программ для индивидуального жилого строительства, в том числе на селе". Место проведения мероприятия было выбрано не случайно: по градостроительному потенциалу земельных участков Владимирская область на третьем месте в стране. В прошлом году в регионе было введено 726 тыс. кв. м жилья, из которых ИЖС составило 66%.

В своем выступлении глава НОСТРОЙ Антон Глушков обозначил основные проблемы, мешающие развитию ИЖС, и возможные пути их решения. Базовыми сложностями он считает: отсутствие банка земельных участков, которые имеют соответствующую градостроительную подготовку для ИЖС; отсутствие

у подавляющего числа населения доходов, позволяющих построить собственный дом и обеспечить его соответствующей инфраструктурой; сложности с получением ипотечного кредита на строительство и покупку дома. По мнению эксперта, кредитных продуктов сейчас крайне мало, банки хоть и предлагают ипотечные кредиты для целей ИЖС, но, как правило, процесс и условия создания таких домов не соответствуют банковским требованиям: объекты ИЖС низколиквидны, слабо стандартизированы, не обеспечены инфраструктурой.

А вот помочь развитию ИЖС могли бы следующие меры: с точки зрения земельного ресурса - формирование банка земельных участков; упрощение процедур предоставления земельных участков для ИЖС на льготных условиях, разрешение строительства ИЖС на землях любых категорий (кроме ООПТ и сельскохозяйственных угодий); градостроительная подготовка земельных участков под ИЖС. С точки зрения кредитования стройки - разработка и внедрение ипотечных продуктов для ИЖС для всех категорий застройщиков, включая граждан, строящих хозспособом. При этом для повышения ликвидности необходимо внедрять реестр типовых проектов ИЖС из разных материалов и по разным технологиям, с прохождением госэкспертизы, с четким пониманием стоимости и сроков строительства, чтобы сразу было понятно, сколько стоит дом, срок его строительства, стоимость последующей эксплуатации.

Само собой, по словам Антона Глушкова, ключевым фактором является развитие инфраструктуры. Для этого необходимо: обеспечение частных застройщиков подключением ко всем видам сетей через региональных операторов ИЖС; установление "выровненного платежа" за все виды сетей; налаживание системы газоснабжения бытовых потребителей в РФ и создание социальной инфраструктуры для кварталов ИЖС.

Образцовым подходом к развитию ИЖС, по мнению президента НОСТРОЙ, может служить Белгородская область: в ней сформирован земельный банк, создан региональный оператор ИЖС, земельный участок в 10 соток в области можно купить за 5-20% от кадастровой стоимости при условии, что в течение пяти лет на нем будет построен и зарегистрирован жилой дом. При этом всеми работами и взаимоотношениями с ресурсоснабжающими организациями при подключении дома к сетям занимается Белгородская ипотечная корпорация, которая также выдает льготные займы на строительство домов.

Все это как раз, по словам Антона Глушкова, стимулирует спрос на земельные участки и строительство домов и дает мультипликативный эффект: на такие проекты можно привлечь в 20 раз больше внебюджетных средств по сравнению с бюджетными, которые нужно привлечь только на развитие инфраструктуры.

Названы регионы-лидеры по выдаче ипотеки на ИЖС С начала 2021 года в 60 городах России "Банк ДОМ.РФ" оформил 140 кредитов на ИЖС в объеме 530 млн рублей. Больше всего сделок проведено в Челябинске, Тюмени, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и Москве. При этом, как отмечают в банке, спрос на кредитование ИЖС постоянно растет, количество обращений ежемесячно увеличивается в среднем на 40%.

Напомним, максимальная сумма по "Семейной ипотеке" и льготной ипотеке на ИЖС составляет 12 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и 6 млн - в других регионах страны.

АНТОН ГЛУШКОВ, ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ:

"Прогнозировать объемы строительства ИЖС сегодня невозможно, так как прямое статистическое наблюдение за этим сегментом не ведется - учитываются только объекты, на которые зарегистрированы права собственности. При этом отмечается интересная тенденция: если площадь квартир в многоквартирных домах сейчас уменьшается, то в индивидуальном жилье она растет и сегодня достигла в среднем 139 кв. м" Кстати До конца года власти планируют принять решение о распространении льготной ипотеки на ИЖС. Об этом вице-премьер РФ Марат Хуснуллин заявил на круглом столе в Высшей школе экономики "Дом, дорога, среда обитания: сценарии развития, вызовы, ожидания, риски". Вторым важным шагом для развития ИЖС заместитель председателя правительства назвал быстрое межевание и регистрацию земельных участков. "Я вообще предлагаю Росреестру делать космоснимок - четыре основные точки - и выдавать за три дня решение. Будут потом какие-то пересечения границ - будем разбираться, поправлять", - заключил он.

Экономическое развитие России, Москва, 30 апреля 2021

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО/2020: ОГОСУДАРСТВЛЕНИЕ СЕКТОРА ИЛИ ПОВОРОТ КОЛЕСА РЫНОЧНОГО ЦИКЛА?

Авторы: Мальгинов Г. Н., Стерник С. Г.

В статье рассматриваются основные экономические и институциональные тренды 2020 г. на российском рынке недвижимости, влияние на него антикризисной политики государства. Ключевые слова: жилищное строительство, жилье, эскроу-счета, пандемия.

JEL: H12, L74, O18, R21, R31.

Введение

2020 г. стал особенным на рынке недвижимости России.

Некоторые из зародившихся здесь ранее тенденций заметно усилились на фоне пандемии и локдаунов (снижение доходности девелопмента, цифровизация технических и бизнес-процессов, укрупнение и консолидация отрасли как ответ на предбанкротное состояние значительной части участников рынка, расширение поддержки застройщиков со стороны государства и его участия в завершении многих недостроенных проектов).

Другие (распространение удаленного формата работы, миграция из мегаполисов, системное оживление сегмента индивидуального жилищного строительства (ИЖС) как альтернативы многоквартирному жилью (МКЖ), ослабление требований к уровню доходов заемщиков и их надежности, беспрецедентная экспансия ипотеки, субсидированной государством) только начали формироваться.

Переход на проектное финансирование

Исходная ситуация в начале года (до прихода в Россию пандемии) во многом определялась началом массового перехода долевого строительства МКЖ на проектное финансирование с применением счетов эскроу1, что привело к замедлению реализации проектов, снижению показателей ввода и предложения жилья на первичном рынке и, конечно, к определенному повышению средних цен предложения.

В работах, анализировавших последствия внедрения нового механизма финансирования жилищного строительствах [1; 9; 10], было показано, что полное исключение риска потери дольщиками своих средств, как заявленная цель, "оплачивается" повышением цен реализации как из-за роста цен на готовое жилье, так и в результате сокращения дисконта на этапе строительства вследствие включения дополнительного звена (банков) в перераспределение добавленной стоимости, создаваемой в строительстве. Возможное повышение отдачи на капитал по сравнению с дореформенным уровнем в принципе могло компенсировать рост долговой нагрузки и стать фактором привлечения новых инвесторов в жилищное строительство, но на практике этому противостоит тенденция к консолидации рынка посредством слияний и поглощений, а также ухода с него многих компаний-застройщиков, которые не могут обеспечить себе достаточную финансовую устойчивость.

Такое видение ситуации в 2020 г. стало реальностью - и не столько из-за общего кризиса в результате пандемии, сколько из-за базовых проблем неравномерности пространственного развития России в целом и экономических различий между отдельными ее регионами. Избежание негативного сценария связывалось с упрощением доступа застройщиков к средствам на счетах эскроу и оказанием государственной поддержки проблемным регионам (с учетом потенциального распространения столичного опыта реновации).

Вот этот намечавшийся тренд осторожного и постепенного расширения господдержки отрасли был радикально усилен кризисом, связанным с пандемией. Ухудшение макроэкономической ситуации предопределило необходимость широкомасштабной поддержки населения и застройщиков, основанной на сочетании фронтального и селективного подходов.

Системная экспансия господдержки строительства многоквартирного жилья

В соответствии с поручениями Президента РФ по итогам совещания по вопросам развития строительной отрасли, состоявшегося 16 апреля 2020 г., был принят комплекс мер поддержки граждан, а также рынков жилья и ипотеки.

В опережающем порядке в рамках пакета антикризисных мер прошло выделение системообразующих предприятий. К ним относятся организации, у которых превышены минимальные отраслевые показатели с учетом аффилированности в рамках их групповой (холдинговой) структуры (т.е. при расчете показателей по группе компаний). В строительной отрасли в качестве такого показателя был определен объем строительства в соответствии с действующими разрешениями в размере 400 тыс. кв. м жилых и нежилых зданий. По данным портала "Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ.РФ)", на 1 апреля 2020 г. объем текущего строительства, превышающий указанную величину, был зафиксирован у 32 застройщиков из 1300 организаций в стране, многие из которых находились в предбанкротном состоянии.

Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 428 был введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве, касающихся системообразующих предприятий, действие которого после продления осенью завершилось в начале 2021 г. С другой стороны, эти организации на основании Постановления Правительства РФ от 10 мая 2020 г. № 651 могли претендовать на следующие меры поддержки со стороны государства:

• субсидии в целях финансового обеспечения (возмещения) затрат (части затрат) в связи с производством (реализацией) товаров, выполнением работ, оказанием услуг;

• отсрочку (рассрочку) по уплате налогов и страховых взносов (авансовых взносов);

• гарантии по кредитам и облигационным займам, привлекаемым на цели, устанавливаемые Правительством РФ в рамках мер, направленных на решение неотложных задач по обеспечению устойчивости экономического развития, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 10 мая 2017 г. № 549.

В итоге на основании списка, представленного Министерством строительства и ЖКХ РФ, к системообразующим были отнесены 43 компании-застройщика. При этом обращают на себя внимание явный региональный дисбаланс и рискованная централизация отрасли: из 22 регионов присутствия (т.е. субъектов РФ, где системообразующие застройщики МКЖ ведут свои проекты) только в 11 эти застройщики зарегистрированы как головные компании или группы компаний. Другими словами, из 85 субъектов РФ системообразующие застройщики назначены только в 11 регионах при получении возможности доступа к мерам господдержки при строительстве МКЖ в 22 регионах. К тому же, исходя из расположения головного офиса, из 43 компаний 20 расположены в Москве, а 8 - в Санкт-Петербурге.

Более системный характер носили меры, призванные стимулировать спрос на жилье:

• субсидирование государством ставок по ипотечным кредитам на квартиры в новостройках, выдаваемым в 2020-2021 гг.;

• смягчение требований к минимальному рейтингу кредитных организаций для участия в программе ипотечного кредитования до уровня не ниже "A-(RU)" по классификации рейтингового агентства АКРА или "ruA-" по классификации рейтингового агентства "Эксперт РА";

• отмена надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, выданным до 1 апреля 2020 г., и ее снижение для кредитов, предоставленных после этой даты2;

• внедрение новой методики оценки кредитного риска по ипотечным ссудам, позволяющей более точно оценивать надбавки к нормативам достаточности капитала в зависимости от показателей отношения размера кредита к стоимости залога и долговой нагрузки;

• открытие для пенсионных фондов возможности инвестирования пенсионных средств в облигации с ипотечным покрытием с установлением лимита (5%);

• внесение изменений в ст. 241 Бюджетного кодекса РФ, позволяющих региональным и муниципальным властям направлять бюджетные средства на эскроу-счета.

Особую роль сыграла, конечно, возможность для заемщиков получить заемные средства в банках по ставке не выше 6,5% годовых для приобретения нового жилья, т.е. льготная ипотека на основе Постановления Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566. Оператором программы стало АО "ДОМ.РФ"3, возмещающее кредиторам недополученные доходы до размера "ключевая ставка плюс 3 процентных пункта" и получающее бюджетные ассигнования из федерального бюджета без увеличения своего уставного капитала.

Важное значение имели действия, предпринятые со стороны ЦБ РФ. Эффект для банков от отмены надбавок к коэффициентам риска по выданным до начала кризиса кредитам, состоявший в исключении негативных последствий для соблюдения нормативов достаточности капитала, ликвидации убытков по кредитам, частичном возмещении потенциальных убытков от снижения процентных доходов, составил свыше 100 млрд руб. Новая методика оценки кредитного риска по ипотечным ссудам благодаря снижению значений надбавок позволяет высвободить еще около 300 млрд руб. капитала банков [3, с. 8].

Сыграли свою роль и кредитные каникулы для тех, кто ввиду падения доходов столкнулся с трудностями при обслуживании ранее взятых кредитов. Их реструктуризация в рамках законов о кредитных (№ 106-ФЗ от 03.03.2020 г.) и ипотечных (№ 76-ФЗ от 01.05.2019 г.) каникулах помогла заемщикам сохранить платежеспособность, а банкам - не увеличивать резервы на возможные потери по этим ссудам, способствовав тем самым поддержанию качества кредитного портфеля.

Для федеральных и региональных органов власти открылась возможность выбора интересующих их проектов определенных застройщиков и выкупа строящегося у них жилья за счет средств соответствующих бюджетов.

В этом же направлении стала действовать и компания "ДОМ.РФ", приступившая в июне 2020 г. к очередному этапу организации выкупа у девелоперов квартир в новостройках в рамках господдержки отрасли. Помимо Воронежской области и Красноярского края, ставших пилотными площадками госпрограммы, в нее вошли Калужская, Липецкая, Новосибирская, Ростовская, Смоленская, Тюменская, Ульяновская, Ярославская области, Республика Башкортостан и Ставропольский край.

Программа приобретения возводимого стандартного жилья у застройщиков реализуется по инициативе Президента РФ В. Путина как одна из мер поддержки строительной отрасли и решения жилищного вопроса в условиях кризиса.

Порядок реализации программы предусматривает проведение аукциона. В его рамках застройщики в регионах должны предложить скидку к среднерыночной цене продаж (в каждом конкретном доме), которая сложилась за последние полгода. Соответственно, те дома, по которым предложена наибольшая скидка, будут рассматриваться для выкупа в первую очередь. Кроме того, предлагаемые дома должны быть введены в эксплуатацию до 30 июня 2021 г. В качестве покупателя выступает закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) "Комфортное жилье" под управлением организации "ДОМ.РФ. Управление активами", которая, в свою очередь, является одной из дочерних структур компании "ДОМ.РФ". Совокупный объем средств на прямой выкуп квартир в целях поддержки строительной отрасли в кризисный период составляет 150 млрд руб. Одна треть этой суммы (50 млрд руб.) обеспечена государственными гарантиями, предоставленными компании Минфином РФ. Таким путем, по оценкам компании "ДОМ.РФ", может быть выкуплено до 3 млн кв. м, или около 3% всего возводимого в стране жилья.

Многие из вышеуказанных мер получили отражение в действующем до конца 2021 г. "Общенациональном плане действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения"4. Его составной частью является "Программа действий по развитию жилищного строительства и ипотечного кредитования", внесенная Минстроем РФ в Правительство и включающая более 200 инициатив самого ведомства, компании "ДОМ.РФ", отраслевых ассоциаций НОСТРОЙ и НОЗА и других участников рынка.

Жилищное строительство в период пандемии и его региональные особенности

По предварительным данным Росстата, в 2020 г. в стране было введено 80,6 млн кв. м жилья, что на 1,8% меньше, чем в 2019 г. (См. табл. 1.) Вопреки первоначальным опасениям глубина спада в жилищном строительстве в 2020 г. оказалась небольшой и по сравнению с экономикой в целом (спад ВВП - 3,1%), и особенно при сопоставлении с падением в отрасли в периоды предыдущих кризисов (6,6% в 2009 г. и 6% в 2016 г.). Правда, такое сопоставление имеет ограниченную корректность.

Прежде всего, минувший год был первым полным периодом действия норм Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", обусловившего начало учета домов, вводимых на садовых участках, с августа 2019 г. В результате еще в 2019 г. около миллиона квадратных метров недвижимости попало в отчетность Росстата именно из этого источника5. А в 2020 г. этот показатель составил уже 5,1 млн кв. м (или 6,3% совокупного ввода)6. Без учета этой категории падение объемов в отрасли составило 6,9%, что вполне сопоставимо с показателями 2009 и 2016 гг.

К тому же выше речь шла только о первых годах спада, который продолжался два (2009- 2010 гг.) и три (2016-2018 гг.) года соответственно. Еще менее однозначно выглядит траектория выхода на предкризисные максимумы: показатель 2008 г. удалось превзойти только в 2012 г., а уровень 2015 г., являющийся наивысшим в новейшей отечественной истории, пока остается недостижимым.

Серьезные кризисные явления наблюдаются с вводом застройщиками многоквартирного жилья (МКЖ)7. В 2019 г. после трехлетнего падения в нарастающем темпе (2016 г. - 3,4%, 2017 г. - 4,5% и 2018 г. - 6,3%) в 2019 г. его объем (43,5 млн кв. м) удалось стабилизировать практически на уровне предыдущего года. Однако в 2020 г. падение составило здесь 3,7%.

На неблагоприятные перспективы отрасли указывает и сокращение за год (между декабрем 2019 г. и декабрем 2020 г.), по данным Единого реестра застройщиков (ЕРЗ), объема текущего строительства со 127 до 110 млн кв. м8. Под ним имеется в виду совокупная площадь жилых домов, возводимых застройщиками (т.е. МКЖ).

Более половины объемов ввода жилья (без учета построенного населением) пришлось на 10 регионов (с величиной ввода не менее 1 млн кв. м в каждом из них), а удельный вес первой пятерки (Московская область и Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край и Тюменская область с автономными округами) составил около 39% всего объема ввода многоквартирного жилья9. Очевидно, что его концентрация происходит в крупнейших мегаполисах, где возможности роста жилищного строительства ограничены дефицитом земельных ресурсов, тогда как в остальных регионах застройщики не проявляют должной активности ввиду недостаточного платежеспособного спроса.

Продолжалось массовое распространение новой схемы финансирования жилищного строительства. По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 января 2021 г.:

• было открыто более 303 тыс. эскроу-счетов в рамках долевого строительства жилья;

• объем денежных средств, размещенных на этих счетах дольщиками, превысил 1,19 трлн руб., что в 8,5 раза больше, чем по итогам 2019 г.;

• 126,7 млрд руб. с эскроу-счетов по завершенным проектам строительства в 64 субъектах РФ уже раскрыты, т.е. перечислены застройщикам или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов;

• общее количество действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составило 2242 на сумму 2,72 трлн руб., что примерно на 200% больше, чем годом ранее.

Позитивным итогом года можно считать то, что с начала реформы ни разу не было зафиксировано проблемных ситуаций с использованием эскроу-счетов, т.е. в условиях пандемии удалось избежать обострения давнишней проблемы обманутых дольщиков [2].

По информации компании "ДОМ.РФ" со ссылкой на Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС), по состоянию на 1 января 2021 г. доля МКЖ, возводимого с использованием счетов эскроу, по стране в целом достигла 51,6%. В десятку регионов-лидеров по этому показателю вошли Республика Удмуртия, Пермский и Приморский края, Воронежская и Свердловская области, Ставропольский край, Республика Татарстан, Ростовская, Тюменская и Калининградская области. В Москве его величина находилась на среднероссийском уровне (51,4%); заметно от него отставали два лидера по объемам ввода жилья - Краснодарский край и Санкт-Петербург (около 45 и 39% соответственно) [4].

Несмотря на то что в конце года схема проектного финансирования в натуральном выражении преодолела психологически важный рубеж (более половины всего возводимого жилья), в течение года ее распространение на локальном уровне нередко носило весьма усеченный характер. Так, согласно отчету компании "Инком-Недвижимость", опубликованному летом 2020 г., из возводимых в Москве 384 новостроек 149 проектов (или около 39%) реализовывались по старой схеме, 144 проекта (или 37,5%) не подпадали под закон о долевом строительстве, 76 проектов (или около 20%) реализовывались с использованием эскроу-счетов, а оставшиеся 15 (менее 4%) - по смешанной схеме (старые очереди в них продавались по прежним правилам, а новые - через счета эскроу)10. Конечно, при этом необходимо иметь в виду, что приведенные данные отражают ситуацию первого полугодия, тогда как по итогам года пропорции распределения по площадям могут быть иными.

Абсолютный и относительный системный рост сегмента ИЖС

Вопросы развития жилищного строительства в последние годы вполне закономерно вышли за пределы обсуждения проблематики собственно строительной отрасли и стали предметом исследования в контексте развития территорий и создания комфортной среды для граждан страны. Жилищный фонд, призванный транслировать комфортную среду, по структуре не соответствует демографическому и миграционному поведению значительной части населения. Результатом дефицита свободных земельных участков в условиях сложившейся плотной застройки исторических территорий городов стало сокращение площадей квартир и повышение этажности строительства.

Возрастающая потребность граждан в индивидуальном жилище нашла свое отражение в структуре жилищного строительства в последнее десятилетие. (См. табл. 2.) Доля индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в показателях годового ввода жилья, практически не опускаясь ниже 40%, в последние два года заметно выросла, приблизившись к половине (47-48%). Отчасти такие подвижки объясняются тем, что начиная с августа 2019 г. данные о жилищном строительстве Росстата включают жилые дома, построенные населением на земельных участках для ведения садоводства, которые ранее не учитывались. По предварительным данным, площадь объектов ИЖС, введенных в России по итогам 2020 г., составила 38,7 млн кв. м, что примерно на 0,5% превышает аналогичный показатель предыдущего года. Правда, при этом необходимо иметь в виду учет ввода жилья на садовых участках (5,1 млн кв. м, или более 13% всего объема ИЖС), прирост которого оказался намного больше общего прироста индивидуального жилищного строительства, т.е. компенсировал падение его прочего основного объема. Без учета этого фактора динамика ИЖС в 2020 г. выглядит куда менее радужной.

События минувшего года существенно увеличили спрос на частные дома. Как отмечает РБК11 на основании отчета АО "ДОМ.РФ", по результатам проведенного опроса было установлено, что почти 40% россиян в условиях распространения пандемии, самоизоляции и удаленной работы начали отдавать предпочтение строительству индивидуального дома как более подходящего и перспективного варианта жилья, рассматривая его в качестве альтернативы покупке квартиры в новостройке не только в Москве или Подмосковье, но и в других городах и регионах России.

В связи с этим ориентация на развитие малоэтажного строительства и комплексное освоение прилегающих к городам территорий в рамках агломераций являются насущными потребностями для развития жилищного рынка.

Пригородные и сельские территории представляют собой естественный ареал реализации жизненных привычек жителей, погруженных в региональный и исторический контекст, формирования здорового образа жизни. Основным инструментом их развития становится высокотехнологичное индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство, основанное на передовых технологиях проектирования и возведения зданий, вовлечении промышленности местных строительных материалов (включая индустрию деревянного домостроения), реализации потенциала малого и среднего предпринимательства, а также господдержки ИЖС в рамках программ на различных уровнях публичной власти.

Предложение на рынке, ипотека и рост номинальных удельных цен жилья

Точных данных о суммарном объеме предложения недвижимости на первичном рынке жилья, на которые можно уверенно ссылаться, на данный момент не существует. В еще большей степени это относится к вторичному рынку. Есть только косвенные оценки, которые носят приблизительный характер и могут противоречить друг другу.

Ранее представленные величины ввода жилья, конечно, не равны его фактическому рыночному предложению на первичном рынке ввиду выпадения из него части объемов по следующим причинам. Одна часть фактического спроса удовлетворяется на стадиях строительства, предшествующих сдаче домов (механизм участия в строительстве на основе договоров долевого участия (ДДУ)), а другая используется государством для удовлетворения потребностей льготных категорий населения в улучшении жилищных условий путем выкупа квартир у застройщиков и последующей раздачи их гражданам. Впрочем, последнее нельзя считать особо весомым фактором в современных реалиях.

Косвенно объем рынка можно оценить по числу выданных ипотечных кредитов.

За 2020 г. в России таковых было выдано более 1,7 млн против около 1,27 млн в 2019 г. (рост почти на 35%). В наибольшей степени (почти в 2,7 раза) выросло количество кредитов, взятых в целях рефинансирования. В результате их удельный вес вырос примерно вдвое: если в 2019 г. были рефинансированы 6,9% выданных ипотечных кредитов, то в 2020 г. - уже 13,7%12. Эта процедура, очевидно, не формирует нового спроса на недвижимость, а при исключении рефинансирования прирост ипотечного кредитования составил около 25%. (См. табл. 3.) При этом в его структуре по-прежнему преобладали кредиты для покупки готового жилья: их прирост по сравнению с 2019 г. составил 18,3%, хотя удельный вес этой категории несколько снизился (около 58% всех выданных кредитов против более 66% в 2019 г.). Гораздо больше (на 42,4%) выросло количество кредитов при заключении договоров долевого участия (ДДУ), но их доля увеличилась всего на 1,5 п.п. (до 28,3%) [3, с. 3-5].

Из опережающего темпа роста этой категории кредитов не следует вывода о таком же росте первичного рынка в целом - часть этого сегмента представлена готовым жильем, продаваемым в недавно введенных в строй домах. Поэтому с учетом данного фактора, а также постепенного вытеснения сделок без привлечения ипотеки13 и использования части ипотечных кредитов на вторичном рынке можно сделать вывод о том, что расширение первичного рынка в количественном выражении в 2020 г. было не столь существенным.

Поскольку, как отмечалось выше, объем ввода МКЖ в России не увеличивается, как не увеличивается и объем текущего строительства, то рост числа сделок мог быть достигнут только за счет сокращения числа доступных лотов на продажу из прошлогодних остатков застройщиков. Среди них большую долю занимало жилье, ранее выкупленное последними на себя, т.е. спешно проданное на имя топменеджеров и доверенных лиц еще во втором квартале 2019 г. для обозначения продажи более 10% совокупной площади строящегося в проекте жилья. Мотивация таких действий состояла в получении права не переходить с 1 июля на эскроу-счета с продолжением возможности финансирования по прежней схеме ДДУ напрямую с гражданами без участия банков. Такая возможность была открыта Постановлением Правительства РФ № 480 от 22 апреля 2019 г.

Таким образом, можно говорить об объективных предпосылках к сокращению предложения МКЖ, столкнувшегося с увеличившимся (в определенные моменты - даже ажиотажным) спросом, что предопределило, ввиду дисбаланса на рынке, движение цен вверх. Разумеется, на ценовую динамику действовали разнонаправленные факторы. С одной стороны, падение реальных доходов населения в кризисное время и общее депрессивное настроение на рынке действовали в направлении снижения спроса. Но с другой стороны, господдержка отрасли и льготная ипотека, напротив, вызвали ажиотаж, который явным образом проявился во втором полугодии в виде растущих цен на все виды недвижимости. Не вызывает сомнения, что в конце года ценообразование на готовое жилье испытало влияние и эмоциональной составляющей, не подкрепленной реальным спросом. На фоне новостей об общем подорожании многих товаров и услуг продавцы стали поднимать цены и на недвижимость, пользуясь сокращением объема предложения из-за пандемии.

В результате средние цены в 2020 г. объективно повысились, опередив темпы роста в предшествующие годы. (См. табл. 4.) По данным Росстата, такая динамика наблюдалась в обоих сегментах, но в большей степени - на первичном рынке, ставшем объектом мер государственной поддержки, прежде всего за счет льготной ипотеки. Весьма характерен в этом отношении опережающий рост цен на типовые квартиры среднего качества. Почти по всем категориям объектов (кроме элитного жилья) на первичном рынке он оказался большим, чем на вторичном.

Высокие темпы роста цен на рынке недвижимости подтверждаются и другими источниками. Например, по индексу Московской биржи "ДомКлик" цены на столичную недвижимость увеличились за год на 14,4%14. По данным "ЕРЗ.РФ", рост на первичном рынке столицы был еще выше - 19,1%15, а по России в целом в этом сегменте он составил 15,7%16. Особо следует подчеркнуть, что это был не номинальный, а реальный рост, заметно превысивший официальный уровень инфляции на потребительском рынке в 2020 г. (4,9%), что обусловило инвестиционную привлекательность недвижимости, ставшую весомым фактором спроса на ипотечные продукты со стороны населения.

Государственная поддержка и льготная ипотека как основной инструмент влияния на рынок недвижимости

Резкое увеличение спроса на недвижимость в период кризиса (преимущественно через ипотечное кредитование) было бы невозможным без мягкой денежно-кредитной политики Банка России, который, вопреки устоявшейся практике повышения процентных ставок в период кризиса и собственной политике прошлых лет (их поддержания на реальном положительном уровне), напротив, несколько раз снижал ключевую ставку.

Так, в начале года она составляла 6,25% годовых, опустившись к его концу до 4,25%17. Одновременно снижались ипотечные и депозитные ставки: средняя ипотечная ставка, по данным ЦБ РФ, на 1 января 2020 г. находилась на уровне 9,01% годовых, а на 1 января 2021 г. - уже 7,36% (минимальный ее уровень был зафиксирован в сентябре - 7,17% годовых)18; депозитные ставки упали за год (с начала 2020 г.) с 5,92 до 4,48% годовых19. В то время как реальные ставки по депозитам ушли в отрицательную область: население, не без оснований опасаясь за сохранность сбережений, получило стимул перенаправить часть своих средств из депозитов на рынок недвижимости.

Однако гораздо более существенным фактором ажиотажа на исследуемом рынке стали отрицательные реальные ставки по ипотеке. Очевидно, что брать кредит по ставке 6-8% годовых при росте цен на недвижимость в 15- 20% становится чрезвычайно выгодной операцией (по меньшей мере, в краткосрочном периоде) и все больше людей вовлекаются в спекулятивные инвестиции, надеясь на дальнейшее повышение цен. И без того необычайно привлекательные (по российским меркам) условия покупки к тому же сопровождались активным пиаром программы льготной ипотеки на новостройки в СМИ, агрессивной рекламой банков, а также упрощением процедуры получения ипотечного кредита (например, расширилась практика дистанционной подачи заявок на кредит).

В итоге первоначально заявленная цель программы (компенсация выбывшего спроса в результате ограничений в период локдауна) была достигнута уже к лету 2020 г. На рубеже первого и второго полугодий размер первоначального взноса был снижен с 20 до 15%, а максимальная сумма кредита увеличена вдвое - до 6 млн руб. (12 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях), а чуть позже лимит выдачи по программе льготной ипотеки вырос с 740 до 900 млрд руб. В середине осени действие программы было продлено до 1 июля 2021 г. с увеличением лимита выдачи более чем вдвое (до 1850 млрд руб.).

В целом в 2020 г. выдача ипотечных кредитов составила около 4,3 трлн руб., причем на долю льготных кредитов пришлось более 30% этой величины. (См. табл. 5.) В свою очередь, среди них доминировала программа выдачи кредитов по ставке 6,5% годовых (74% всего объема льготного кредитования). Программы "Семейная ипотека", льготной сельской ипотеки и "Дальневосточная ипотека" носили дополняющий характер (около 16, 6 и 4% соответственно). Характерной особенностью льготного кредитования была его ориентация на первичный рынок жилья, представленный новостройками на стадии строительства, что предполагает заключение договоров долевого участия. Так, для стандартной льготной ипотеки до 6,5% годовых доля кредитов, выданных под заключение ДДУ, и их сумма составляли немногим менее 90%. В других программах при более весомой роли готового жилья удельный вес этих кредитов все равно превышал 50-60% (кроме "сельской ипотеки")20.

К концу 2020 г. ипотечный портфель банков приблизился к 9 трлн руб., а весь ипотечный портфель (по данным АО "ДОМ.РФ") превысил 10 трлн руб. Разница обусловлена процессом секьюритизации ипотечных кредитов, который состоит в следующем: задолженность населения по ипотеке выше, чем по отчетности Банка России, поскольку тот не учитывает, что часть ипотечных закладных списывается с балансов банков в пользу ипотечного агента - компании "ДОМ.РФ", которая выпускает облигации, обеспеченные данными активами. Такой механизм позволяет банкам высвобождать средства для наращивания кредитования.

Пока качество ипотечного кредитного портфеля остается достаточно высоким, о чем свидетельствует весьма низкий уровень задолженности населения: доля просроченной свыше 90 дней задолженности по ипотечным кредитам в декабре 2020 г. осталась на уровне начала года (1,3% ипотечного портфеля), в том числе на первичном рынке она снизилась с 1,2 до 1% (для сравнения: величина данного показателя по другим кредитам населению выросла с 7 до 8,5%). При этом выросло число реструктуризаций, и, по данным Банка России, было реструктурировано 3,1% ипотечных кредитов [3, c. 7]. Тем не менее сохраняется вероятность возрастания системных рисков для ипотеки ввиду того, что снижение ипотечных ставок на протяжении нескольких последних лет сопровождается увеличением суммы ипотечного кредита, сроков кредитования и количества кредитов с низким первоначальным взносом.

Закономерным следствием нагнетания ипотечного спроса стал рост рублевых цен на недвижимость21. Его можно легко объяснить выросшим в полтора раз объемом ипотечного кредитования: если долгое время он составлял 2,5-3 трлн руб. в год, то в 2020 г. одной ипотеки было выдано банками на сумму около 4,3 трлн руб.

Кроме того, на рынок недвижимости поступают собственные средства покупателей и выплачиваемые государством населению безвозмездные субсидии. Так, на покупку недвижимости используется основная часть материнского капитала. В прошлом году объем таких средств должен был серьезно вырасти за счет введения выплат на первого ребенка в размере 466,6 тыс. руб. и увеличения размера выплаты на второго и последующих детей до 616,6 тыс. руб.22. C 2019 г. действует программа поддержки многодетных заемщиков, получающих субсидию в размере 450 тыс. руб. для погашения основного долга. К концу 2020 г. было одобрено более 111 тыс. заявок на направление средств на погашение основного долга по ипотечным кредитам, взятым такими заемщиками, а сумма к выплате превысила 49 млрд руб. [3, с. 6].

На фоне сокращения объема текущего строительства и ввода жилья застройщики не только смогли повысить цены, но и были вынуждены снизить объем экспозиции. Более того, и в 2021 г. можно ожидать инерционного продолжения этой тенденции, поскольку программа льготной ипотеки пролонгирована, а застройщики не смогут быстро нарастить объем предложения в силу специфики отрасли.

Неудивительно, что к концу года сформировалась некоторая осторожная оппозиция расширению программы льготного кредитования со стороны Минфина РФ и Центробанка. Пожалуй, главным уроком 2020 г. и новым системным трендом стало то, что не столько рынок определяет ценообразование в недвижимости, сколько государство через свою политику (прежде всего через стимулирование ипотеки). Без формальных или неформальных гарантий государства банки не смогли бы выдавать внушительные долгосрочные кредиты по низким ставкам (хотя бы из-за структуры пассивной части баланса, в которой у банков преимущественно краткосрочные обязательства).

Другим примером исключительного влияния государства на формирование спроса на жилую недвижимость может служить сравнение динамики выдачи ипотечных и потребительских кредитов: в отличие от ипотеки, которая выросла за минувший год и в рублевом, и в количественном выражении, потребительское кредитование в исследуемый период переживало спад. Так, по данным Национального бюро кредитных историй (НБКИ), количество потребительских кредитов за 2020 г. сократилось по сравнению с 2019 г. на 25,923.

Очевидное отличие потребительского кредитования от ипотеки состоит в отсутствии субсидирования ставок и в гораздо более слабой институциональной поддержке заемщиков, поэтому процентные ставки и объемы кредитов здесь больше соответствуют тем, которые формируются в условиях свободного рынка.

Выводы

Нетипичный характер кризиса 2020 г. скорректировал привычную логику циклического движения цен на недвижимость. Обычно во время подъема экономики цены на недвижимость растут, а после прохождения острой фазы кризиса постепенно снижаются. Когда же возобновляется фаза роста, с некоторым лагом растут и цены на недвижимость.

Но по своему содержанию кризис минувшего года в России принципиально отличался от предшествующих. При снижении Центробанком ключевой ставки обменный курс рубля оставался относительно устойчивым, а инфляция - умеренной. Вопреки тревожным весенним ожиданиям мировые цены на нефть после известных колебаний вышли на уровень, далекий от исторических минимумов, что явилось немаловажным фактором, поддержавшим отечественную экономику. При сокращении домохозяйствами своих потребительских расходов отсутствовала банковская паника. В данных обстоятельствах, на фоне массивной господдержки спроса, банки сумели нарастить ипотечное кредитование.

В связи с этим строительный сектор не попал в число особенно пострадавших отраслей, а реальные цены на недвижимость в рублевом выражении, контрастируя с ценовой динамикой предыдущих кризисов в 2000-е годы, не упали, а выросли. В условиях пандемии, ставшей оправданием мер прямого государственного вмешательства в экономику в целях защиты населения и застройщиков, искажающее влияние государства на рыночное ценообразование на рынке недвижимости стало особенно очевидным. Но фундамент, на котором растут цены на квартиры, непрочен - удешевление ипотеки на основе мер господдержки и низкой потребительской инфляции.

Несмотря на продление программы льготной ипотеки, поддерживать субсидирование спроса на недвижимость в прежних объемах будет сложнее. Собственных ресурсов у банков недостаточно, а расширять кредитование опасно ввиду дальнейшего роста цен на жилье и ускоренного вымывания доступного предложения. Существует и риск общего ускорения инфляции после снятия или смягчения ограничений, вызванных пандемией, что уже подтвердила ценовая динамика на рубеже 2020-2021 гг. Позиция руководства Банка России состоит в трансформации льготной ипотеки из общей антикризисной меры в инструмент селективной поддержки отдельных групп населения и регионов.

Поэтому вполне реалистичен сценарий, при котором к лету 2021 г. выдача ипотечных кредитов затормозится с последующей отменой массовой льготной ипотеки при значительном сокращении других льготных программ. Если общий объем ее выдачи ожидаемо уменьшится до 2-2,5 трлн руб. в год, то цены на МКЖ после краткого периода ажиотажного спроса начнут снижаться и к 2022 г. упадут на 10% в рублях в реальном выражении, а затем продолжат постепенно сползать вниз в течение одного-двух лет. В этом случае можно будет говорить о том, что сработал отложенный эффект влияния кризиса на цены.

Таким образом, колесо рыночного цикла, вопреки господдержке как спроса, так и предложения, повернется к фазе рецессии. И в этом случае неминуемым выходом окажутся погашение убытков банковской системы, достройка начатых и запуск новых проектов в попытке достижения целей национального проекта "Жилье и городская среда" за счет массированного подключения бюджетной системы, в том числе через компанию "ДОМ.РФ", как федеральный инструмент, т.е. квазинационализация рынка на неопределенный период.

Литература

1. Жилищный рынок городов России // Российская экономика в 2019 году. Тенденции и перспективы (Вып. 41). М.: Изд-во Ин-та Гайдара, 2020. С. 415-416.

2. Зубов С.А. Ипотечное кредитование в 2020 г. // Экономическое развитие России. 2021. Т. 28. № 2.

С. 51-54.

3. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2020 году. Февраль 2021 г. URL: https://дом.рф

4. Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации. Декабрь 2020 г.

С. 1, 4. URL: https://дом.рф

5. О жилищном строительстве в 2020 году. URL: http://rosstat.gov.ru/

6. Российский статистический ежегодник. 2010: стат. сб. М.: Росстат, 2010.

7. Российский статистический ежегодник. 2016: стат. сб. М.: Росстат, 2016.

8. Российский статистический ежегодник. 2020: стат. сб. М.: Росстат, 2020.

9. Стерник С.Г., Гареев И.Ф. Прогноз и рекомендации по развитию жилищной сферы как сектора российской экономики на основании итогов 2019 года // Жилищные стратегии. 2020. № 2. С. 153- 180.

10. Стерник С.Г., Мальгинов Г.Н. Влияние институциональной реформы долевого участия в строительстве на первичный рынок многоквартирного жилья // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 5. C. 25-41.

11. Строительство в России: стат. сб. М.: Росстат, 2020.

Мальгинов Георгий Николаевич, заведующий лабораторией проблем собственности и корпоративного управления Института экономической политики имени Е.Т. Гайдара; ведущий научный сотрудник РАНХиГС при Президенте Российской Федерации, канд. экон. наук (Москва), е-mail: malginov@ieр.ru; Стерник Сергей Геннадьевич, профессор Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Финансового университета при Правительстве РФ; старший научный сотрудник Института экономической политики имени Е.Т. Гайдара, д-р экон. наук (Москва), е-mail: sgs728@mail.ru

1 Эскроу-счет (Escrow Account) - специальный накопительный счет, с которого средства могут быть направлены только на погашение определенных обязательств. Открывается в целях временного хранения денежных средств до момента осуществления выплат по целевому назначению. Применительно к долевому строительству этот инструмент предполагает перечисление денежных средств дольщиков застройщику по мере выполнения определенного объема работ после отчета перед банком.

2 Для ипотечных кредитов с низким отношением размера кредита к стоимости залога, погашаемых за счет материнского капитала, снижение надбавок увязано с погашением кредита.

3 Создано путем преобразования Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). Согласно закону 2015 г. (№ 225-ФЗ) является Единым институтом развития в жилищной сфере. Все 100% акций АО "ДОМ.РФ" находятся в федеральной собственности.

4 Одобрен на заседании Правительства РФ 23 сентября 2020 г. URL: https://www.economy.gov.ru/material

5 URL: https://gks.ru/bgd/free/B19\_00/IssWWW.exe/Stg/dk12/2-4.doc

6 URL: https://rosstat.gov.ru/bgd/free/b04\_03/IssWWW.exe/Stg/d05/201.htm

7 В официальной отчетности Росстата такой показатель отсутствует. Однако он может быть рассчитан как разность между совокупным объемом ввода жилья и вводом жилья населением за счет собственных и привлеченных средств. В эту величину входит и ввод жилья жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), которые, аккумулируя средства своих членов, выступают в роли застройщиков. Однако их роль крайне мала.

8 URL: https://erzrf.ru/images/repfle/16877631001REPFLE.pdf

9 URL: https://rosstat.gov.ru/folder/14458, расчеты авторов.

10 URL: https://www.newsru.com/realty/31jul2020/mos\_dev.html

11 URL: https://realty.rbc.ru/news/5fe268539a79473875fdd3a0

12 URL: https://дом.рф/upload/iblock/065/0656b03286094221e71b484ecfb9d347.pdf

13 По данным АО "ДОМ.РФ", до 70% сделок на первичном рынке совершается с привлечением ипотеки. URL: https://дом.рф/ upload/iblock/065/0656b03286094221e71b484ecfb9d347.pdf

14 URL: https://www.moex.com/ru/index/MREDC

15 URL: https://erzrf.ru/images/repfle/16913735001REPFLE.pdf

16 URL: https://erzrf.ru/images/repfle/16877631001REPFLE.pdf

17 URL: https://cbr.ru/hd\_base/keyrate/

18 URL: https://cbr.ru/statistics/bank\_sector/mortgage/

19 Точнее говоря, максимальная ставка по 10 крупнейшим организациям, привлекающим наибольший объем депозитов физических лиц. URL: https://cbr.ru/statistics/avgprocstav/

20 В обзоре рынка ипотечного кредитования за 2020 г. компании "ДОМ.РФ" нет данных о структуре кредитования в рамках льготной сельской ипотеки. В отличие от иных программ она не выделена среди прочих ипотечных кредитов, но можно предположить, что ее основным объектом являются индивидуальные жилые дома.

21 Впрочем, в валютном эквиваленте цены остались на уровне 2017-2019 гг.

22 URL: https://pfr.gov.ru/branches/tver/news/2020/03/11/201343

23 URL: https://www.nbki.ru/company/news/?id=248930

Таблица 1 Ввод в действие жилых домов в РФ в 1999-2020 гг.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Год | Млн кв. м | Темпы роста, в % | |
| общей площади | к предыдущему году | к 2000 г. |
| 1999 | 32,0 | 104,2 | 105,6 |
| 2000 | 30,3 | 94,7 | 100,0 |
| 2001 | 31,7 | 104,6 | 104,6 |
| 2002 | 33,8 | 106,6 | 111,5 |
| 2003 | 36,4 | 107,7 | 120,1 |
| 2004 | 41,0 | 112,6 | 135,3 |
| 2005 | 43,6 | 106,3 | 143,9 |
| 2006 | 50,6 | 116,0 | 167,0 |
| 2007 | 61,2 | 120,9 | 202,0 |
| 2008 | 64,1 | 104,7 | 211,5 |
| 2009 | 59,9 | 93,4 | 197,7 |
| 2010 | 58,4 | 97,5 | 192,7 |
| 2011 | 62,3 | 106,6 | 205,6 |
| 2012 | 65,7 | 104,7 | 216,8 |
| 2013 | 70,5 | 107,3 | 232,7 |
| 2014 | 84,2 | 119,4 | 277,9 |
| 2015 | 85,3 | 101,3 | 281,5 |
| 2016 | 80,2 | 94,0 | 264,7 |
| 2017 | 79,2 | 98,8 | 261,4 |
| 2018 | 75,7 | 95,1 | 248,5 |
| 2019 | 82,0/81,1\* | 108,3/107,1\* | 270,6/267,7\* |
| 2020 | 80,6/75,5\* | 98,2/93,2\* | 266,0/249,2\* |
| \* - Без учета ввода домов на садовых участках, объем которого учтен по первоначальным данным Росстата. | | | |
| Источник: [6, с. 477; 7, с. 427; 8, с. 430-431; 5]; расчеты авторов. | | | |

Таблица 2 Структура ввода в действие жилых домов в РФ в 2010-2020 гг.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | Всего, млн кв. м | Многоквартирное жилищное строительство (МКЖ) | | Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) за счет собственных и привлеченных средств | |
| млн кв. м доля в общем вводе, в % | | МЛН кв. м | доля в общем вводе, в % |
| 2010 | 58,4 | 32,9 | 56,3 | 25,5 | 43,7 |
| 2011 | 62,3 | 35,5 | 57,0 | 26,8 | 43,0 |
| 2012 | 65,7 | 37,3 | 56,8 | 28,4 | 43,2 |
| 2013 | 70,5 | 39,8 | 56,5 | 30,7 | 43,5 |
| 2014 | 84,2 | 48,0 | 57,0 | 36,2 | 43,0 |
| 2015 | 85,3 | 50,1 | 58,7 | 35,2 | 41,3 |
| 2016 | 80,2 | 48,4 | 60,3 | 31,8 | 39,7 |
| 2017 | 79,2 | 46,2 | 58,3 | 33,0 | 41,7 |
| 2018 | 75,7 | 43,3 | 57,2 | 32,4 | 42,8 |
| 2019 | 82,0 | 43,5 | 53,0 | 38,5 | 47,0 |
| 2020 | 80,6 | 41,9 | 52,0 | 38,7 | 48,0 |
| Источник: [5; 11, с. 52]; расчеты авторов. | | | | | |

Таблица 3 Динамика ипотечного кредитования в 2019-2020 гг.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Категория кредитов по целям и объектам кредитования | 2019 г. | | 2020 г. | | |
| количество, тыс. шт. | доля в общем объеме, в % | количество, тыс. шт. | в % к 2019 г. | доля в общем объеме, в % |
| Всего | 1269 | 100 | 1713 | 135,0 | 100 |
| Новостройки (ДДУ) | 340 | 26,8 | 484 | 142,4 | 28,3 |
| Новые кредиты под готовое жилье | 841 | 66,3 | 995 | 118,3 | 58,1 |
| Рефинансирование кредитов | 88 | 6,9 | 234 | 265,9 | 13,7 |
| Всего без рефинансирования | 1181 | 93,1 | 1479 | 125,2 | 86,3 |
| Источник: [3]; расчеты авторов. | | | | | |

Таблица 4 Средние цены на рынке жилья в России в 2017-2020 гг.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Первичный рынок | | | | Вторичный рынок | | | |
| Категория квартир | Средние цены на конец периода , тыс . руб . за 1 кв . м общей площади | | | | Средние цены на конец периода , тыс . руб . за 1 кв . м общей площади | | | |
|  | 2017 г . | 2018 г . | 2019 г . | 2020 г . | 2017 г . | 2018 г . | 2019 г . | 2020 г . |
| Все квартиры | 56,9 | 61,8 | 64,1 | 79,0 | 52,3 | 54,9 | 58,5 | 66,7 |
| в том числе : | | | | | | | | |
| Квартиры низкого качества | - | - | - | - | 42,5 | 47,0 | 49,1 | 52,6 |
| Квартиры среднего качества ( типовые ) | 56,6 | 56,3 | 61,2 | 80,4 | 48,2 | 51,2 | 53,9 | 61,0 |
| Квартиры улучшенного качества | 52,9 | 60,1 | 59,1 | 68,6 | 57,7 | 59,2 | 63,1 | 72,5 |
| Элитные квартиры | 104,4 | 131,8 | 157,3 | 170,5 | 75,0 | 78,2 | 84,3 | 103,0 |
| Источник : www . rosstat . gov . ru | | | | | | | | |

Таблица 5 Льготное ипотечное кредитование в 2020 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Категория кредитов | Количество кредитов | | Общая сумма | |
| ТЫС. шт. | в% | млрд руб. | в% |
| Всего | 1713,0 | 100 | 4296,0 | 100 |
| Льготная ипотека по ставке не выше 6,5% годовых | 345,6 | 20,2 | 1003,0 | 23,3 |
| "Семейная ипотека" | 78,8 | 4,6 | 214,9 | 5,0 |
| Льготная сельская ипотека | 43,6 | 2,5 | 84,4 | 2,0 |
| "Дальневосточная ипотека" | 14,8 | 0,9 | 52,4 | 1,2 |
| Льготные кредиты (суммарно) | 482,8 | 28,2 | 1354,7 | 31,5 |
| Источник: [3, с. 5-6]; расчеты авторов. | | | | |

РИА PrimaMedia (primamedia.ru), Владивосток, 30 апреля 2021

Девелоперы в Приморье готовятся к жесткой гонке: как изменятся цены на жилье

Будущее строительного рынка и сверхприбыли застройщиков обсудили на большой конференции

Ведущие приморские девелоперы обсудили ситуацию в строительной отрасли на большой конференции 29 апреля. По оценкам экспертов, в течение пяти лет во Владивостоке могут построить порядка 3 млн кв. метров жилья. Несмотря на то, что в среднем приморцам требуется 3,5 лет, чтобы накопить на первоначальный взнос по ипотеке, главным драйвером рынка остаются льготные программы ипотечного кредитования. Строительный бизнес находится на пике маржинальности. "Квадрат", построенный за 80 тысяч, продается по 160 тысяч рублей. Девелоперов волнует, долго ли продлится золотой дождь, и как обойти конкурентов. Потребителя - снизятся ли цены на жилье в обозримом будущем, сообщает ИА PrimaMedia.

Конференция состоялась на полях 27-й международной строительной выставки "Город". В дискуссии участвовали представители строительных компаний "Ареал-Недвижимость", "Эскадра", "Восточный луч", "Девелопмент-Юг". Модератором выступил директор агентства недвижимости "Городской риэлторский центр" Сергей Косиков. Тема звучала как "Новостройки Владивостока: перспективы ценового плато и емкость рынка".

Накопить на ипотеку

По словам Сергея Косикова, цены на жилье во Владивостоке за последние два года выросли, "мягко говоря, значительно". На первичном рынке рост составил порядка 53%. На вторичном рынке - 32%. В новостройках средняя стоимость "квадрата" превысила 130 тысяч рублей. Вторичное жилье может продаваться и по 170 тысяч рублей за типовую "однушку" в доме 83-ей серии.

Настоящий ажиотаж вызвали программы льготной ипотеки. Как объясняет начальник управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Приморского отделения ПАО "Сбербанк" Марина Королева, с 2020 года рынок ипотечного кредитования Приморья стремительно растет за счет увеличения в продажах доли первичного жилья - в месяц во всех банках края заключается порядка 500 таких сделок. С 2020 года спрос на ипотеку в регионе вырос в два раза. Во Владивостоке - на 78%, в Уссурийске - на 17%, в Артеме - на 11%. То есть лучшую динамику показали территории, где строится больше всего жилья. Тогда как на вторичном рынке ситуация мало изменилась.

"Мы принимаем порядка трех тысяч заявок на жилищные кредиты в месяц. Из них 50% - это заявки на первичное жилье. На 1 января 2021 года в два раза увеличилось количество объектов, аккредитованных в нашем банке, по отношению к 2020 году. Средний срок погашения кредита снизился до семи лет", - рассказала Марина Королева.

Сегодня жителю дальневосточной столицы требуется больше двух зарплат, чтобы накопить на квадратный метр жилья класса эконом. Из расчета, что в месяц он получает 50-60 тысяч рублей. Если раньше на первоначальный взнос нужно было копить порядка двух лет, то сейчас - уже 3,5 года, чтобы взять в ипотеку скромную студию.

"При этом спрос не падает. В 2019 году количество сделок по договорам долевого участия составило порядка 3,7 тысяч квартир, а в 2020 году выросло до 5,5 тысяч. Несмотря на то, что цены растут, люди продолжают покупать квартиры, как это ни удивительно", - комментирует Сергей Косиков.

Отрасль встала с колен

Будут ли цены расти дальше? Некоторые участники рынка считают, что рост составит порядка 20% в 2021-2022 годах. Но пока ценовая гонка затормозилась. По оценкам экспертов, в конце прошлого года рынок вышел на ценовое плато, когда платежеспособный спрос уравнялся с предложением. По итогам 2021 года ценообразование изменилось незначительно.

Что касается дефицита квадратных метров, то он пока сохраняется. По данным "Городского риэлторского центра", последние годы во Владивостоке вводилось порядка 200 тысяч кв. метров жилья в год или 3,5 тысяч квартир. Эти цифры ниже официальной статистики, которая учитывает ввод жилья населением. Но в 2020 году ситуация изменится. К выводу на рынок готовятся большое количество объектов. В городе активно развивается комплексная застройка в районе Патрокла, Снеговой пади и Нейбута - в каждой из этих локаций работают 3-4 застройщика.

"Мы подсчитали, что в перспективе пяти лет во Владивостоке может появиться порядка 3 млн кв. метров жилья. Это только те участки, которые уже прошли торги либо готовятся к аукционам, и где уже реализуются проекты", - говорит Сергей Косиков.

Эксперт отметил и активное развитие "большого Владивостока". Значительная часть покупателей жилой недвижимости в Надеждинском районе - жители краевого центра. Раньше жилье, расположенное дальше остановки Заря, вызывало мало интереса у потребителя. Сегодня он предпочитает купить уютную просторную квартиру в пригороде, нежели крошечную гостинку во Владивостоке за те же деньги. Один из первых в эту тенденцию вписался жилой комплекс "Надеждинское полесье" - девять 10-этажных монолитно-кирпичных зданий в Надеждинском районе. Сейчас таких проектов появляется все больше. Развивается формат малоэтажного жилья и коттеджных поселков. Это малоэтажный комплекс ЖК "Формат", коттеджный поселок "Новый Де-Фриз" от компании "DNS Девелопмент", застройка четырехэтажными домами на Садгороде (ЖК "Садовый квартал") и другие проекты, которые риелторы оценивают как успешные.

Обойти конкурента

С учетом того, что количество новостроек растет, приближается и режим жесткой конкуренции для застройщиков, акцентирует Сергей Косиков. Соответственно, изменятся и подход к продажам, и качество самих проектов.

"Однозначно будет востребован формат трейд-ин, когда покупатель меняет старую квартиру на новую. По нашим оценкам, сегодня порядка 20% покупателей уже имеют свое жилье и готовы обменять его на новостройку. Некоторые даже согласны снимать квартиры, пока дом строится. Вырастет доля агентских продаж. На первый план выйдут качество проектов для потребителя", - говорит эксперт.

Обсудили на конференции и приход федеральных девелоперов в регион. Ипотечный бум привел к высадке на приморский рынок десанта мощных игроков. Среди них - компания Wainbridge, группа компаний ПИК (ООО "Инвестиционные решения"), "Девелопмент-Юг", "Талан".

Представляющий "Девелопмент-Юг" Игорь Казанцев отметил, что 2020 год был очень удачным для строительной отрасли. Компании перевыполнили планы продаж и показали отличную прибыль. Самые активные из них взяли курс на региональное развитие.

"Девелопмент-Юг" этом году планирует запустить как минимум два проекта на региональном уровне, в следующем - приступить к масштабной застройке в Надеждинском районе.

"Владивосток привлек нас своим потенциалом. Это город, который будет развиваться, где будут покупать недвижимость, вкладывать в недвижимость. Говорят, что выгоднее инвестировать в жилье в Москве и Санкт-Петербурге. Но это сегодня. В будущем ситуация изменится. И мы видим, что можем дать Владивостоку востребованное жилье бизнес-класса", - обозначил Игорь Казанцев.

Примечательно, что бизнес-класс и комфорт плюс эксперты считают одними из самых перспективных форматов на рынке жилья. Во-первых, проектов в этом сегменте не так много. Во-вторых, платежеспособный спрос сохраняется на достаточно высоком уровне.

Яркий пример - продажи в строящемся ЖК Novatoria, где продается порядка 30 квартир в месяц. Построившая его компания "Ареал-Девелопмент", известная жилым комплексом "Маринист", - один из ярких лидеров по строительству жилья бизнес-класса во Владивостоке. В 2020 году она заручилась поддержкой мощного партера международного уровня Wainbridge и готова реализовывать новые проекты в центре города.

Коммерческий директор "Ареал-Девелопмент" Евгений Хохольков подчеркивает, что девелопер практикует честный подход к продажам. Поэтому строящийся ЖК Novatoria он отнес к сегменту комфорт плюс.

По словам Хохолькова, именно локация является главным фактором при выборе классности объекта. Логично, что в пригороде развивает комплексная застройка жильем класса стандарт, а в центре выгодно строить комфорт плюс и бизнес.

"Центр города всегда будет в цене. Наша компания видит себя именно в строительстве жилья комфорт плюс, бизнес-класса и премиум, которого пока нет во Владивостоке, но тенденция идет к тому, чтобы этот класс появился. Поэтому в первую очередь мы будем рассматривать локации в центре города", - говорит Евгений Хохольков.

Интересно, что меньше всего по итогам прошлого года подорожало жилье класса комфорт. Лимита по ипотечной поддержке 6 млн рублей большинству покупателей хватает на жилье класса стандарт, а те, у кого нет проблем с финансами, выберут комфорт плюс или бизнес. Тем более, разница в цене невелика.

Зато взлетели цены на стандарт. На этом поле одним из ведущих девелоперов во Владивостоке является компания "Восточный луч". Сегодня она реализует проекты комплексной застройки в районах Снеговой пади и Нейбута (ЖК "Зеленый угол). Руководитель компании Владислав Дарьинский рассказывает, что панельный дом на 15 тысяч кв. метров можно построить за 10 месяцев. Докладчик подчеркивает, что "Восточный луч" готов продавать "квадрат" по цене 74,5 тысяч рублей. То есть во Владивостоке абсолютно реально строить доступное жилье.

Вкладывать в развитие

Глава "Эскадры" Борис Поздняков отмечает, что сегодня изменения законодательства позволяют строить больше и вкладывать в развитие. По его словам, раньше "Эскадра" полагалась на частных инвесторов, которые финансировали проекты под залог третьих лиц. Сегодня инвесторы не боятся рисков, так как девелоперов страхуют банки. Благодаря системе проектного финансирования и эскроу счетам у отрасли появились новые возможности. "Эскадра" воспользовалась ими по максимуму. В Приморье 22 проекта компании находятся в активной фазе реализации. Порядка 100 тысяч кв. метров проектируются в районе Садгорода, планируется застройка на 100 тысяч "квадратов" в районе сопки Шошина, на Патрокле "Эскадра" приобрела 6 гектаров. "Мы уходим в комплексную застройку", - подчеркнул Борис Поздняков.

По данным агентства, девелопер готов участвовать в первом аукционе под реновацию во Владивостоке.

Вместе с тем Поздняков считает, что золотой дождь на строительном рынке в обозримом будущем закончится. Сегодня квадрат при себестоимости строительства 80 тысяч продается по 160 тысяч рублей. Когда отрасль встанет с колен, государство может ввести налоги, ограничивающие маржинальность строительного бизнеса.

Снизятся ли при этом цены? К сожалению, эксперты не могут дать прогнозов, благоприятных для покупателя.

"Предпосылок для того, чтобы цены на рынке упали, нет. Возможны корректировки стоимости вторичного жилья. Но если говорить про общую тенденцию, то в ближайшие два года цены будут расти на уровне инфляции, а спрос останется достаточно стабильным", - прогнозирует Сергей Косиков.

Участники конференции пришли к выводу, что ни растущая конкуренция, ни увеличение количества предложения не повлекут за собой ощутимое снижение цен. Хотя без точечного демпинга отдельных игроков, вероятно, не обойдется.

[**https://primamedia.ru/news/1094424/**](https://primamedia.ru/news/1094424/)

Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 30 апреля 2021

Когда строительный проект менее 500 миллионов рублей, то, по большому счету, он банку просто неинтересен

Президент Союза строителей Смоленской области, почетный строитель России Вадим Косых выступил с большой статьей в газете "Смоленский строитель". Выходит это издание благодаря совместным усилиям региональной СРО и местных СМИ. Вопросы, затронутые в нынешнем выпуске, оказались важными и интересными не только для отдельно взятой области, но и для всех российских строителей и саморегуляторов. А именно, речь зашла об определении порядка субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства в целях получения проектного финансирования.

Напомним, вопрос этот был непосредственно затронут в постановлении Правительства РФ №2457 от 31 декабря 2020 года "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 629". А дальше - передаем слово Вадиму Вячеславовичу.

Что такое маржинальность?

Если говорить упрощенно - разница между себестоимостью товара и его рыночной ценой. Маржинальность - это не прибыль. В банковских структурах принят такой термин, как LLCR - показатель средней доходности. В свое время, когда решался вопрос о проектном финансировании в долевом строительстве, этот показатель был установлен Центробанком в размере 1,2. То есть должно быть не менее 20% разницы между денежными потоками, затраченными на строительство, и полученными в конечном результате после продажи жилья. Это и есть маржинальность - LLCR в 1,2. Если 20% в плюсе нет (а банк рассматривает консолидированный бюджет общих затрат), то проект считается низкомаржинальным. Низкая маржинальность стала основной причиной отказов банков финансировать многие объекты долевого строительства. Смоленские строительные организации были вынуждены искать выход, чтобы соблюсти LLCR в 1,2. В нашем регионе, как и в большинстве в ЦФО, это непросто. Достигали "маржинальности" всеми доступными законными способами - допустим, занижая сметы, увеличивая стоимость квадратного метра.

31 декабря 2020 года Правительство РФ приняло новое постановление № 2457, в котором определяется порядок субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства в целях получения проектного финансирования. Почему банки раньше не хотели работать с такими проектами? Чем ниже рейтинг проектов, тем большие суммы залоговых платежей коммерческий банк должен был обеспечить Центробанку, у которого он берет деньги взаймы. Суть произошедших изменений: при определенных условиях уровень LLCR для получения финансирования может быть менее 1,15 - 1,05, то есть строителям дадут кредиты на объекты с доходностью не только в 20%, но и в 5-15%. Правительство обещает в случае заключения таких договоров проектного финансирования субсидировать процентные ставки банка.

Всезнающие банкиры

Вообще, о тонкостях субсидирования лучше знают не строители, а банкиры. Строителям в данном случае важно знать: дают нам кредит или не дают. Предполагается, что теперь даже при низкой маржинальности проекта нам кредит должны давать. Но параллельно встает вопрос: а что будет, если маржинальность - 17%. От 5% до 15% - это низкомаржинальные проекты, и в постановлении Правительства предусмотрена программа их субсидирования в регионах, которые, как и Смоленская область, попали в перечень. Если от 20% - проект маржинальный, банки и без постановления выдают проектное финансирование. А 17% или 18%? Денег не дадут? Банки ведь тоже буквоеды и действуют четко по законодательству. И таких технических вопросов еще очень много.

Собственно говоря, постановление регулирует внутренние вопросы взаимодействия коммерческих банков с Центробанком, взаимодействия Центробанка и Правительства РФ. А строителям надо понимать не столько, может ли банк нас финансировать, сколько - захочет ли он это делать. Мы много раз обращали внимание банковских структур, выходили на уровень замминистра строительства, писали письма на имя министра в связи с этой проблемой. Несмотря на все усилия, которые Правительство сейчас принимает по осуществлению проектного финансирования, обращается мало внимания на развитие его именно в регионах.

Как быть регионам?

Смоленск в понимании любого крупного коммерческого банка является Московской территориальной зоной. В связи с этим, обращаясь за проектным финансированием, мы встаем в одну очередь с москвичами - крупными столичными строительными фирмами. При этом строительные эксперты, клиентские менеджеры, обслуживающие данную зону, сами территориально могут находиться в любом другом регионе - в Твери, в Калуге... Поэтому, когда документы попадают клиентскому менеджеру, он смотрит: есть, допустим, клиент из Москвы, который просит кредит в 1.020 миллиардов рублей, и есть компания из Смоленска, которая просит 100 миллионов. С кем он будет работать? Ему все равно - москвич ты или смолянин. Конечно, банки охотнее рассматривают крупные проекты. Когда строительный проект - менее 500 миллионов рублей, то, по большому счету, он банку даже неинтересен.

Постановление от 30 декабря о финансировании низкомаржинальных проектов сработает на пользу, если это будет не просто разрешение, но и обязанность банка заниматься ими. В этом случае, вполне возможно, банки обратят внимание и на такие регионы, как Смоленская область. Кстати, в постановлении, о котором мы сегодня говорим, есть пункт о том, что стоимость низкомаржинального проекта не должна превышать 500 миллионов рублей. В Москве таких проектов мало, а у нас - сплошь и рядом. Например, 220 миллионов рублей - это построить дом в три подъезда. Как раз сейчас "Смолстром-сервис" заключает договор проектного финансирования на такую сумму. Мы уже подали документы и по низкомаржинальному проекту на дом в Алтуховке. Наши заявки находятся на рассмотрении, и пока банк нам не ответил.

А пандемия-то и не причем!

Такое положение дел во многом и явилось причиной того, что объемы строительства не растут. Кто-то говорит, что из-за пандемии, но при чем здесь она? Пандемия длится неполный год. А падение темпа роста объемов строительства в регионах заложено было еще три года назад, когда в долевом строительстве законодательно вводилась система проектного финансирования. Темпы снизились в регионах, а не в Москве, где цена квадратного метра - порядка 200 тысяч рублей, а у нас - 40 тысяч. А стоимость строительных материалов примерно одна и та же, в Москве даже чуть дешевле, потому что именно там расположены основные базы и склады, из которых даже мы везем стройматериалы, неся сверху транспортные расходы. Получается, что в столице себестоимость строительства ниже, а продажная цена много выше.

Конечно, в Москве больше проблем с сетями и стоимость земельных участков больше, но не настолько, чтобы в разы превышать себестоимость строительства по сравнению со Смоленском. А Смоленск дорогие квадратные метры не продаст. Поэтому естественно, что маржинальность у них выше и составляет 50-70%(LLCR 1,5-1,7). Это для Москвы нормально. А для нас нормальным считается, когда LLCR 1,09-1,1, то есть 9-10% доходности, хотя инфляция за период строительства эту доходность съедает. Зачастую мы работаем практически по себестоимости. У москвичей все-таки есть реальные прибыли, поэтому банки с большим удовольствием и желанием готовы их финансировать.

Поможет ли советский опыт российскому строителю?

Сегодня в разговоре много времени уделено финансово-кредитным организациям, с которыми работают строители. Отрасль - стратегическая, задачи перед которой ставят на уровне Президента РФ и Правительства. Возможно, хорошим подспорьем для ее развития стало бы перенять опыт еще советских времен, когда существовал Промышленно-строительный банк СССР (Промбанк, основанный еще в 1922 году и упраздненный в августе 1991 года), имевший свои филиалы по всей стране, в каждой области, крае и республике.

Задачей такого банка как раз и стало бы и проектное финансирование, и выдача кредитов для строительных организаций, и направление финансовых потоков для реализации программ и проектов в сфере строительства, и страхование... Этот банк нес бы наряду с властями субъекта ответственность (с точки зрения своевременного финансирования) за выполнение плановых показателей по строительству жилья, спущенных для регионов. Кроме того, саморегулируемые организации могли бы размещать здесь свои компенсационные фонды наряду с теми банками, список которых рекомендован для СРО.

(Примечание редакции - уж не на госкорпорацию ли "Дом.РФ" намекает уважаемый руководитель? И если так, то вполне резонно, что власть, позаимствовав это советский опыт создания профильного банка, рано или поздно замкнет на него все строительные финансовые потоки. В том числе и связанные с СРО!).

В этом году в Смоленске цены на квартиры поднялись почти на 20%, достигли и даже превысили уровень 2014 года. Жилья не хватает. Свободных готовых квартир в Смоленске сейчас практически нет. Объемы строительства у нас не увеличиваются, правда, нельзя сказать, что катастрофически падают: они остались на уровне 430-450 тысяч квадратных метров жилья в год, причем половина строится населением индивидуально.

Дефицит возник не одномоментно, сыграло много факторов. В связи с экономическим кризисом после 2014 года квартиры покупались слабо, и цены на жилье упали. В некоторые годы строители даже работали себе в убыток, только чтобы сохранить предприятия, - это же "огромная тележка", которую просто так остановить нельзя.

Отложенный из-за экономического кризиса спрос на покупку жилья населением был реализован, когда ситуация в 2018-2020 годах стабилизировалась. За эти три года все свободное жилье в Смоленске было распродано. Кстати, помимо отложенного спроса в реализации квартир сыграло роль и снижение ставок по ипотечным кредитам - это было прекрасное решение Правительства.

Жаль, что с рынка из-за кризиса ушло много небольших строительных организаций. Они, в отличие от крупных предприятий, более гибкие и сегодня в малоэтажном строительстве могли бы работать и получать прибыль: с 1 января 2021 года под программу сельской ипотеки попадают дома с этажностью не выше пяти.

[**https://xn--90a1aec.xn--p1ai/kogda-stroitelnyy-proekt-menee-500-mill/**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/kogda-stroitelnyy-proekt-menee-500-mill/)

Бабынинский вестник (бабынинский-вестник.рф), п. Бабынино, 30 апреля 2021

Для участия в долевом строительстве калужане открыли 980 счетов эскроу

В начале года в Калужской области продолжили расти показатели проектного финансирования долевого жилищного строительства, в том числе благодаря мерам государственной поддержки. Общий объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, на 1 марта 2021 года превысил 2,7 млрд рублей. А общее количество счетов калужан, открытых на отчетную дату, составило 980. При этом 2,1 млрд рублей со счетов эскроу по завершенным проектам строительства уже перечислено застройщикам или в погашение кредитов на строительство объектов.

"Важным фактором повышения спроса населения на участие в такой модели служит высокая защищенность средств покупателей жилья. Теперь работающие с эскроу-счетами застройщики не имеют доступа к средствам дольщиков до сдачи дома. Кроме того, суммы на счетах эскроу в размере до 10 миллионов рублей попадают в систему страхования вкладов", - отметила заместитель управляющего Калужским отделением Банка России Лариса Захарова.

В январе-феврале текущего года банки и строительные организации Калужской области в рамках проектного финансирования долевого строительства заключили 2 кредитных договора на общую сумму порядка 269 млн рублей. Всего же на начало марта в регионе действовало 9 договоров между калужскими застройщиками и кредитными организациями. Общий кредитный лимит приблизился к сумме 5,4 млрд рублей.

"Ожидается, что полный переход застройщиков на счета эскроу будет завершен в ближайшие два-три года. При этом со строительными проектами в целом по стране уже работают 31 из 96 банков, которые уполномочены работать с застройщиками (принцип их отбора - это рейтинг)", - добавила Лариса Захарова.

Отделение по Калужской области Главного управления Банка России по Центральному федеральному округу

[**http://бабынинский-вестник.рф/news/centrobank\_informiruet/dlya\_uchastiya\_v\_dolevom\_stroitelstve\_kaluzhane\_otkryli\_980\_schetov\_eskrou**](http://бабынинский-вестник.рф/news/centrobank_informiruet/dlya_uchastiya_v_dolevom_stroitelstve_kaluzhane_otkryli_980_schetov_eskrou)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 30 апреля 2021, Для участия в долевом строительстве калужане открыли 980 счетов эскроу.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=FDD560C1-A330-F344-993E-883E21ACB744)

Метр квадратный (kvmeter.ru), Москва, 30 апреля 2021

Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию

Закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ) в недвижимости могут стать полноценной альтернативой проектному финансированию от банков при строительстве объектов недвижимости и вернуть на рынок частных квалифицированных инвесторов. Для этого нужно разрешить ЗПИФ получать статус специализированного застройщика, считает руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК "А101" Анатолий Клинков.

"ЗПИФ уже сегодня представляется наиболее эффективным средством вложения в недвижимость, а для девелопера такие фонды могут стать хорошей альтернативой эскроу-кредитам. Для квалифицированных инвесторов ЗПИФ имеет более широкие возможности, чем для неквалифицированных - можно инвестировать в создание новой недвижимости можно через договор инвестирования. За счет средств фонда можно вести строительство по договору подряда, продавать недвижимость или сдавать ее в аренду. Остается только повысить прозрачность отношений ЗПИФ и девелопера, в идеале - дать возможность ЗПИФ самому быть девелопером", - рассказал эксперт ГК "А101".

Он пояснил, что квалифицированные инвесторы практически ушли с рынка в силу перехода отрасли на продажи через эскроу-счета.

"Проектное финансирование освобождает девелопера от необходимости выводить большие объемы квартир на ранней стадии строительства. Можно вообще не открывать продажи до ввода дома в эксплуатацию и продавать уже готовое жилье по договорам купли-продажи. В результате разница в цене квартиры на котловане и на поздних стадиях сильно сократилась", - отметил Анатолий Клинков.

По его словам, на инвестиционную привлекательность также повлияло существенное удорожание жилья в 2020 году. По данным Knight Frank, рост цен на жилье по итогам 2020 года позволил России войти в десятку стран, в которых зафиксирован наибольший рост цен на недвижимость.

"В итоге квалифицированному инвестору, которым по закону считается человек с объемом денежных средств не менее 6 млн рублей, этой суммы не хватит на приобретение ликвидного объекта. К примеру, однокомнатная квартира в Москве площадью 40 кв. метров сейчас строит порядка 8 млн рублей, то есть инвестору для покупки придется брать кредит по ставке 7-9% годовых", - рассказал эксперт ГК "А101".

При этом альтернативные направления инвестирования в недвижимость - например, покупка акций и облигаций крупных застройщиков - не дают инвестору непосредственно выбирать проект застройки, выбирать более рисковые стратегии инвестирования в проекты средних застройщиков.

"Возможность ЗПИФ приобрести статус специализированного застройщика дает дополнительные возможности средним и небольшим застройщикам, в том числе из регионов. Для них сегодня биржевые инструменты привлечения инвестиций фактически недоступны, но и получить эскроу-кредит на проекты с небольшой ликвидностью крайне сложно. ЗПИФ может стать хорошим решением этой проблемы без участия государства", - подчеркнул Анатолий Клинков.

[**https://www.kvmeter.ru/articles/31714612.html**](https://www.kvmeter.ru/articles/31714612.html)

**Похожие сообщения:**

[**Пресс-релизы E-kom.ru, Воронеж, 30 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию**](https://e-kom.ru/ekspert-gk-a101-nazval-usloviya-prevrashheniya-zpif-v-alternativu-bankovskomu-finansirovaniyu/)

[**Карл-маркс (karl-marks.ru), Константиновка, 30 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](https://karl-marks.ru/ekspert-zpif-mojet-stat-alternativoi-proektnomy-finansirovaniu-bankov/)

[**InvestFunds (investfunds.ru), Санкт-Петербург, 30 апреля 2021, Эксперт: ЗПИФ может стать альтернативой проектному финансированию банков**](https://investfunds.ru/news/76061/)

[**Прессуха (presuha.ru), Москва, 30 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию**](https://pressuha.ru/release/650823-ekspert-gk-a101-nazval-usloviya-prevrascheniya-zpif-v-alternativu-bankovskomu-finansirovaniyu.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 30 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию**](https://news-life.pro/moscow/283500789/)

[**RU24.pro, Москва, 30 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию**](https://ru24.pro/283500789/)

[**Russia24.pro, Москва, 30 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию**](https://russia24.pro/moscow/283500789/)

[**Russian.city, Москва, 30 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию**](https://russian.city/moscow/283500789/)

[**Moscow.media, Москва, 30 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию**](https://moscow.media/moscow/283500789/)

[**Пресс-релизы Pr.adcontext.net, Киев, 30 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в альтернативу банковскому финансированию**](https://pr.adcontext.net/21/04/30/316766)

[**Новости коммерческой недвижимости (fbss.ru), Москва, 29 апреля 2021, Эксперт ГК "А101" назвал условия превращения ЗПИФ в полноценную альтернативу банковскому финансированию строительства**](https://fbss.ru/ekspert-gk-a101-nazval-usloviya-prevrashheniya-zpif-v-polnocennuju-alternativu-bankovskomu-finansirovaniju-stroitelstva/investitsii/)

[**https://www.realtymag.ru/novosti-nedvizhimosti/russia/usloviya-prevrasheniya-zpif-v-alternativu-bankovskomu-finansirovaniyu/**](https://www.realtymag.ru/novosti-nedvizhimosti/russia/usloviya-prevrasheniya-zpif-v-alternativu-bankovskomu-finansirovaniyu/)

[**https://riafan.ru/1436049-zpif-nazvali-alternativoi-proektnomu-finansirovaniyu-ot-bankov**](https://riafan.ru/1436049-zpif-nazvali-alternativoi-proektnomu-finansirovaniyu-ot-bankov)

[**Moscow.media, Москва, 1 мая 2021, ЗПИФ назвали альтернативой проектному финансированию от банков**](https://moscow.media/moscow/283662135/)

[**Спутник Новости (news.sputnik.ru), Москва, 1 мая 2021, ЗПИФ назвали альтернативой проектному финансированию от банков**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/b22ad90f3cce43de6645a5641cd3d613e28df746)

[**https://rueconomics.ru/515817-finansist-klinkov-ukazal-na-preimushchestva-zpif-pered-eskrou-kreditami**](https://rueconomics.ru/515817-finansist-klinkov-ukazal-na-preimushchestva-zpif-pered-eskrou-kreditami)

[**Око планеты (oko-planet.su), Новосибирск, 1 мая 2021, Финансист Клинков указал на преимущества ЗПИФ перед эскроу-кредитами**](https://oko-planet.su/finances/financesnews/645151-finansist-klinkov-ukazal-na-preimuschestva-zpif-pered-jeskrou-kreditami.html)

[**http://www.press-release.ru/branches/realestate/ekspert\_gk\_a101\_nazval\_usloviya\_prevrashcheniya\_zpif\_v\_alternativu\_bankovskomu\_finansirovaniyu\_30\_04\_2021\_07\_02/**](http://www.press-release.ru/branches/realestate/ekspert_gk_a101_nazval_usloviya_prevrashcheniya_zpif_v_alternativu_bankovskomu_finansirovaniyu_30_04_2021_07_02/)

Парламентская газета (pnp.ru), Москва, 30 апреля 2021

Что поможет снизить стоимость жилья

Минстрой предлагает вернуться к прежним нормам в строительстве, а в Госдуме взвешивают плюсы и минусы от поэтапного раскрытия эскроу-счетов

Возвращение к единым нормам и расценкам на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы (ЕНиР), которые перестали применяться с 1 января в рамках регуляторной гильотины, позволит уклониться от дополнительных издержек на разработку новых нормативов. Мера поможет также избежать стагнации системы ценообразования в отрасли и, возможно, положительно скажется на рынке жилья. В Госдуме, однако, не ожидают значимого влияния инициативы на стоимость квадратных метров, но в то же время отмечают, что мера точно не приведет к удорожанию. "Парламентская газета" разбиралась в вопросе.

Жилье дорожает...

Стройка вместе со смежными отраслями, по данным экспертов, сегодня формирует почти треть бюджета страны, но при всем при этом достойной системой ценообразования до сих пор похвастаться не может. Как следствие - стоимость возводимого жилья скачет порой вопреки логике и интересам граждан.

На совещании 8 апреля Президент России Владимир Путин обратил внимание на наблюдаемую аномалию, заявив, что в ряде регионов жилье подорожало уже на 17-30 процентов. Он потребовал "посмотреть на эту проблему с точки зрения ФАС".

Причину удорожания жилья эксперты и ЦБ ранее поясняли превышением спроса над предложением и действенностью льготной ипотечной программы, которая предусматривает ставку 6,5% годовых на строящееся жилье (срок действия заканчивается в июле). В ходе недавней онлайн-конференции по итогам заседания совета директоров ЦБ глава ведомства Эльвира Набиуллина сказала, что регулятор фиксирует признаки "перегрева" на ипотечном рынке.

Еще один фактор, влияющий хоть и незначительно на цену квадратных метров ранее назвал глава федеральной антимонопольной службы Максим Шаскольский. По его словам на тревожный показатель в том числе влияет и удорожание металлопродукции.

... Минстрой предлагает

Инициатива Минстроя в свете озабоченности главы государства кажется вполне логичной. Проект постановления предполагает возвращение Единых норм и расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы, которые перестали применяться с 1 января в рамках регуляторной гильотины. Разрабатывать новые нормативы - дорого и долго, к тому же сейчас государственная сметно-нормативная база основана на прежних нормативах, отмечают в министерстве.

"Переработка предусмотренного пунктом 21 приложения №4 Постановления № 857 ЕНиР потребует значительных трудовых, временных и финансовых затрат. На разработку одной сметной нормы в среднем требуется от одного года до двух лет, а затраты составят от 400 до 1000 тысяч рублей", - говорится в пояснительной записке к документу.

Читайте также:

• Нужно ли спешить брать льготную ипотеку • Девелоперы не исключают новой волны роста цен на новостройки в России

Помимо увеличения сроков разработки сметных норм следствием отмены ЕНиР может стать и рост стоимости их разработки, а также процесс внедрения новых технологий, что в скором времени "существенно отразится на достоверности определения сметной стоимости строительства, а также реализации национальных проектов". Более того, исключение возможности использования старых нормативов может привести к существенной стагнации государственной сметно-нормативной базы, делают выводы в Минстрое.

Фото: АГН Москва

Дорожать не будет и то хорошо

Возвращение к прежним строительным нормам, по мнению главы Комитета Госдумы по природным ресурсам Николая Николаева, вряд ли приведет к снижению цен на квартиры в новостройках, но в качестве положительного эффекта он отмечает, что инициатива Минстроя не станет причиной удорожания строительства.

"Если работать сложнее, то жилье будет дороже. А если нормы облегчают работу, то, соответственно, все будет стабильнее", - пояснил "Парламентской газете" депутат. Он добавил, что возвращение к прежним нормативам - ситуация нормальная, если речь идет о сокращении затрат.

Не видит причин для удешевления возводимого жилья и зампред Комитета Госдумы по транспорту и строительству Павел Федяев. "Дело в том, что базовый индекс в цене, который применяется в строительстве, хотя и индексируется, относится к 1998 году. Поэтому проблема в том, что цены действительные не соответствуют ценам плановым. И мы давно говорили о том, что необходимо реформировать ценообразование и переходить к ресурсному методу, когда считается стоимость каждого конкретного вида работ, использования механизмов и трудозатрат, а не просто индексируется то, что давно прошло. Потому что большие перекосы получаются", - отметил в интервью "Парламентской газете" законодатель.

По словам Федяева, предложенная Минстроем мера идет в русле текущих донастроек нормативной базы, исключая неэффективные инструменты и возвращаясь к тем, без которых трудно обойтись.

Действенным шагом в сторону снижения стоимости жилья депутат назвал поэтапное раскрытие эскроу-счетов (специальные счета в банках, на которых дольщики хранят деньги до момента получения ключей от квартиры. - П рим. ред.). Тема, по его словам, давно обсуждается, но по ряду причин применить этот механизм сегодня невозможно. В том числе из-за неготовности кредитных организаций пойти на это.

Но не только отсутствие банковской воли мешает строителям получать поэтапно деньги со специальных счетов, о чем они периодически просят. Если такая норма будет введена, дольщики рискуют остаться беззащитными по части сохранности своих капиталов. Ведь сейчас Агентством по страхованию вкладов (АСВ) им гарантируется возмещение потерь при банкротстве банка на сумму до 10 млн рублей.

"Но эта норма действует только при условии, если вся сумма размещена на счете эскроу, - уточнил Николай Николаев. - Поэтому мы категорически против поэтапного раскрытия эскроу-счетов, так как это подразумевает невозможность задействовать механизм АСВ. Ведь как можно страховать на счетах то, чего там нет?"

[**https://www.pnp.ru/economics/chto-pomozhet-snizit-stoimost-zhilya.html**](https://www.pnp.ru/economics/chto-pomozhet-snizit-stoimost-zhilya.html)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 апреля 2021, Что поможет снизить стоимость жилья**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249996924)

[**https://1prime.ru/development/20210503/833591666.html**](https://1prime.ru/development/20210503/833591666.html)

[**ПРО Финансы (finansenew.ru), Москва, 3 мая 2021, Эксперт рассказал, что поможет снизить стоимость жилья**](http://finansenew.ru/news/ekspert-rasskazal-chto-pomozhet-snizit-stoimost-zhilya)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 2 мая 2021, Эксперт рассказал, что поможет снизить стоимость жилья**](https://finance.rambler.ru/realty/46344964-ekspert-rasskazal-chto-pomozhet-snizit-stoimost-zhilya/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 2 мая 2021, Эксперт назвал способ снизить стоимость жилья**](https://finance.rambler.ru/realty/46344964-ekspert-nazval-sposob-snizit-stoimost-zhilya/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 2 мая 2021, Назван способ снизить стоимость жилья**](https://finance.rambler.ru/realty/46344964-nazvan-sposob-snizit-stoimost-zhilya/)

[**https://news.sputnik.ru/ekonomika/5b292f9a4542bfd0c56a669a6abaaa279705068e**](https://news.sputnik.ru/ekonomika/5b292f9a4542bfd0c56a669a6abaaa279705068e)

Компания (ko.ru), Москва, 30 апреля 2021

Законопроект о статусе апартаментов внесли в Госдуму

Законопроект о статусе апартаментов внесли в Госдуму сенаторы Андрей Яцкин, Николай Журавлев, Андрей Шевченко, Дмитрий Кузьмин и депутат Евгений Москвичев. Это следует из базы данных нижней палаты парламента. Проект предлагает ввести в законодательство новое понятие - "многофункциональные здания". Это здания, которые состоят из нежилых и жилых помещений и расположены в общественно-деловой зоне вне границ жилой застройки.

О чем еще говорится в законопроекте:

собственнику нежилого помещения в таком здании будет доступен перевод его в жилое только при условии, что он будет сделан для всех нежилых помещений на лестничной площадке. В то же время доступ собственников и пользователей нежилых помещений к жилым должен быть ограничен;

законопроект позволяет проведение переустройства и перепланировки помещения в многофункциональном здании с особенностями, которые предусмотрены для подобных зданий;

законопроект также регулирует предоставление собственникам помещений в многофункциональном здании права общей долевой собственности на общее имущество в здании;

регионы получат возможность устанавливать местные нормативы для многофункциональных зданий, которые касаются обеспечения социальной и иной инфраструктуры;

кроме того, авторы законопроекта "в целях повышения защищенности" предлагают распространить на россиян, которые покупают апартаменты, действие закона о долевом строительстве (№ 214-ФЗ). Таким образом, новые апартаменты в многофункциональных зданиях будут строить с использованием эскроу-счетов.

Предполагается, что закон начнет действовать с 1 сентября нынешнего года.

[**https://ko.ru/news/zakonoproekt-o-statuse-apartamentov-vnesli-v-gosdumu/**](https://ko.ru/news/zakonoproekt-o-statuse-apartamentov-vnesli-v-gosdumu/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 апреля 2021, Законопроект о статусе апартаментов внесли в Госдуму**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/249997648)

[**https://www.cian.ru/novosti-zakonoproekt-ob-apartamentah-vnesen-v-gosdumu-317684/**](https://www.cian.ru/novosti-zakonoproekt-ob-apartamentah-vnesen-v-gosdumu-317684/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 30 апреля 2021, Законопроект об апартаментах был внесен в Госдуму РФ**](https://www.tatre.ru/articles_id22087)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 30 апреля 2021, Законопроект об апартаментах внесен в Госдуму**](https://spb.cian.ru/novosti-zakonoproekt-ob-apartamentah-vnesen-v-gosdumu-317684/)

[**https://ytro.ru/news/life/2021/04/30/1480995.shtml**](https://ytro.ru/news/life/2021/04/30/1480995.shtml)

[**Ёпрст новости (news.eprst.ru), Москва, 30 апреля 2021, В Госдуме предложили обеспечить жителей апартаментов социальной инфраструктурой**](http://news.eprst.ru/news.php?id=428456)

[**https://www.kp.ru/daily/27273/4406815/**](https://www.kp.ru/daily/27273/4406815/)

[**https://bankstoday.net/last-news/v-rossii-mogut-legalizovat-apartamenty-no-ne-vse-i-ne-tak-kak-togo-by-hoteli-ih-vladeltsy**](https://bankstoday.net/last-news/v-rossii-mogut-legalizovat-apartamenty-no-ne-vse-i-ne-tak-kak-togo-by-hoteli-ih-vladeltsy)

[**https://vestima.ru/politika/zakonoproekt-o-statyse-apartamentov-vnesli-v-gosdymy.html**](https://vestima.ru/politika/zakonoproekt-o-statyse-apartamentov-vnesli-v-gosdymy.html)