

# ОТЧЕТ НА ТЕМУ

## РАЗВИТИЕ ИЖС В РОССИИ: ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ПРИОБРЕТЕНИЯ

АНАЛИЗ  
ПУБЛИКАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ  
ПОЛЕ В НОЯБРЕ 2022 ГОДА

АО «ИНТЕКО»

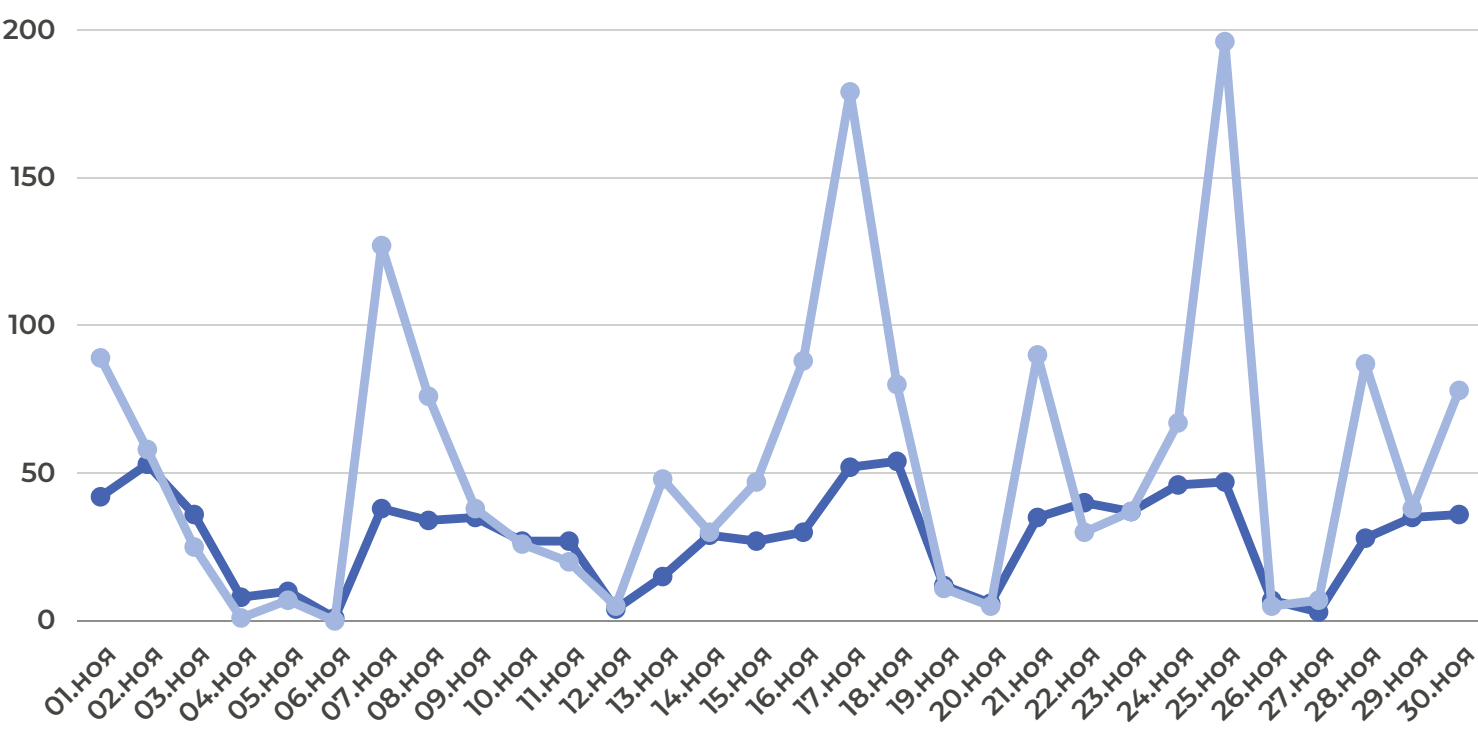
# СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основные показатели публикаций в СМИ.....	2
2. Динамика количества сообщений.....	2
3. Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений.....	2
4. Структура сообщений по тональности.....	3
5. Наиболее активные регионы по количеству сообщений.....	3
6. Самые заметные информационные поводы.....	4
7. Основные комментарии представителей власти и бизнеса.....	5
8. Критические сообщения.....	7
9. Структура СМИ по уровню.....	8
10. Структура СМИ по категориям.....	8
11. Топ ТВ-сюжетов по заметности .....	9
12. Критические ТВ-сюжеты.....	10
13. Структура ТВ-сюжетов по уровню.....	11
14. Публикации в социальных сетях.....	11
15. Структура публикаций в соцсетях по тональности.....	12
16. Структура публикаций в соцсетях по площадкам.....	12
17. Самые заметные темы в соцсетях.....	13
18. Критические публикации в соцсетях.....	14
19. Полные тексты сообщений с самыми заметными информационными поводами и цитатами спикеров.....	15
20. Полные тексты упомянутых ТВ-сюжетов.....	25
21. Полные тексты упомянутых публикаций в социальных сетях.....	28

Динамика количества сообщений



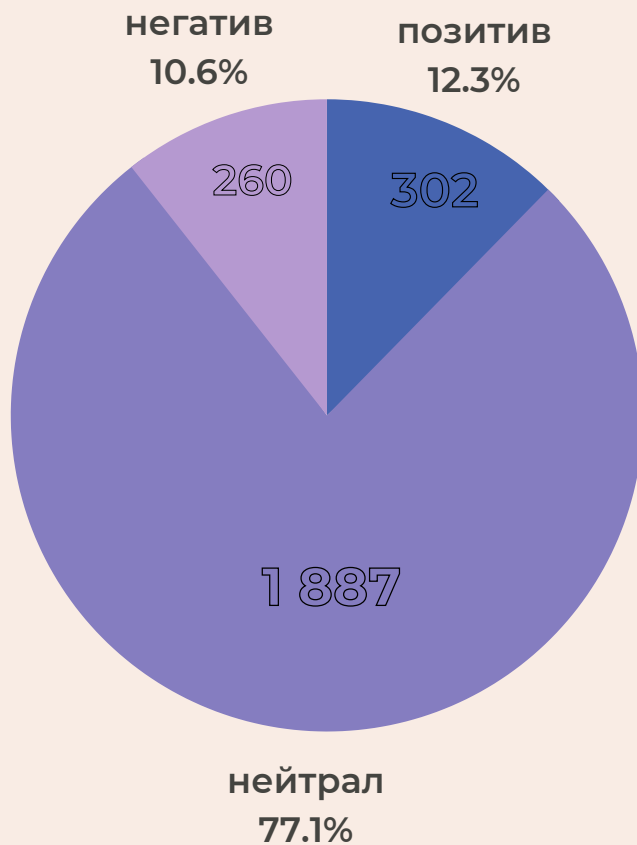
Динамика оригинальных и перепечатанных сообщений



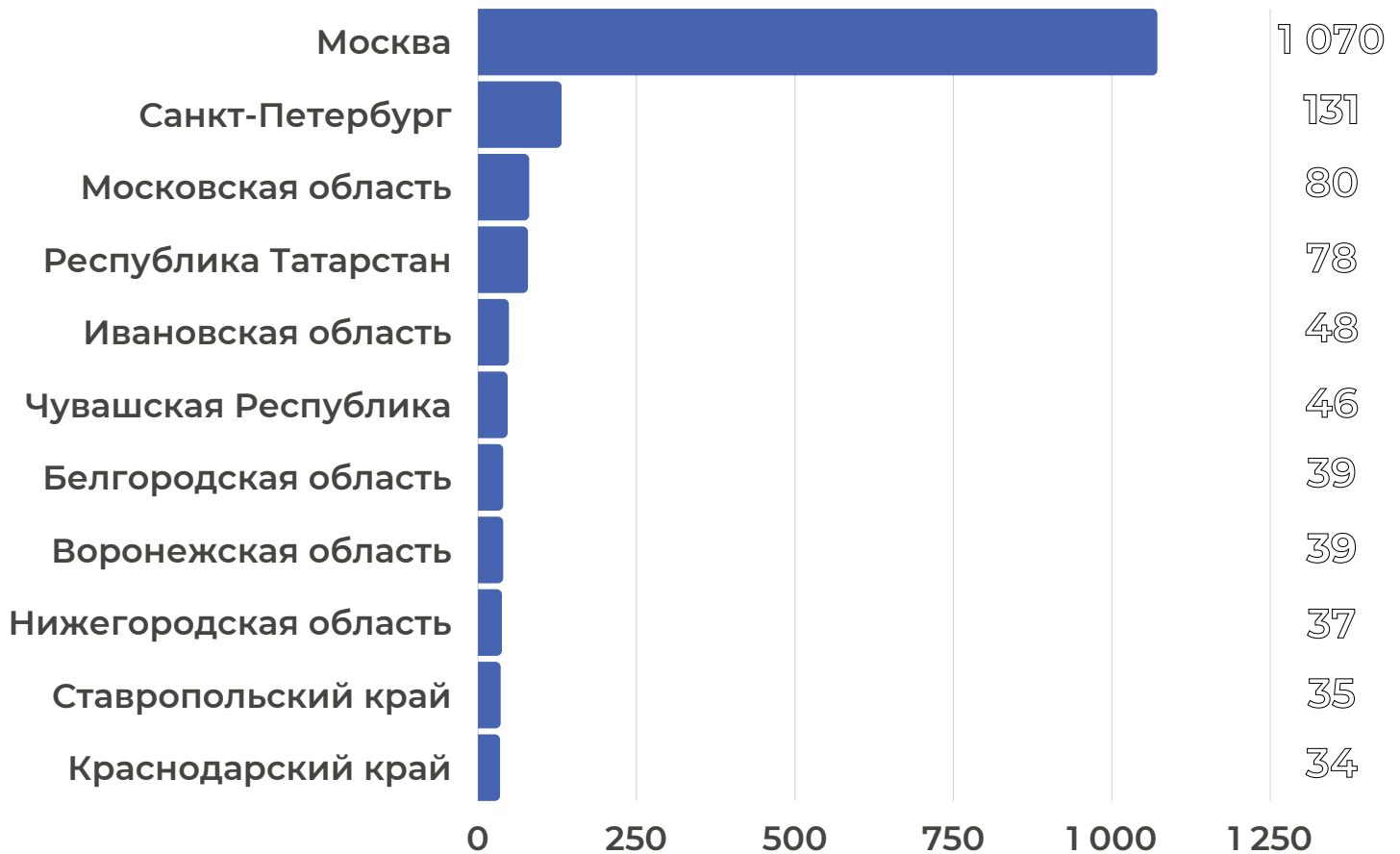
ОРИГИНАЛЬНЫЕ СООБЩЕНИЯ – 854

ПЕРЕПЕЧАТАННЫЕ СООБЩЕНИЯ – 1 595

# СТРУКТУРА СООБЩЕНИЙ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



# НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ РЕГИОНЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ СООБЩЕНИЙ



# САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПОВОДЫ

Тема - СМИ - Количество сообщений

ВТБ: частные дома в России оказались в 1,5 раза популярнее квартир  
ПРАЙМ – 244

Объемы строительства частных домов в новой Москве превзошли уровень 2021 г. и выросли на треть  
РИАМО – 139

Сбербанк рассчитывает выдать 90-100 млрд рублей ипотеки на ИЖС по итогам года  
ТАСС – 108

«Дом.РФ» сообщил о четырехкратном росте спроса на ипотеку на ИЖС  
РБК Недвижимость – 28

В России вырос спрос на товары для частного домостроения  
Известия – 28

Объем индивидуального жилищного строительства в Новосибирской области вырос благодаря господдержке  
Официальный сайт губернатора и Правительства Новосибирской области – 24

Банк ДОМ.РФ зафиксировал среди миллениалов увеличение спроса на ипотеку ИЖС  
Lenta.Ru – 19

Выдача ипотеки на частные дома в России более чем вдвое превысила показатели 2021 года  
ТАСС – 17

# ОСНОВНЫЕ КОММЕНТАРИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

Прошлый год стал для рынка ИЖС переломным - впервые в истории объем частного строительства превысил многоквартирное. В этом году тренд продолжился, и разрыв между сегментами увеличивается. В России уже введено на 10% больше частного жилья (54,2 миллиона квадратных метров), чем за весь 2021 год, который оказался для отрасли рекордным

вице-президент, замдиректора департамента розничного бизнеса ВТБ Евгения Дячкина – 229 – 1413

Доля индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в столице достигла 15%, объем ввода такого жилья вырос более, чем на треть. В январе-сентябре в Москве населением было построено 711 тысяч квадратных метров жилья, что на 36,5% превосходит объемы ИЖС аналогичного периода прошлого года. В жилой застройке доля ИЖС составила 15%, увеличившись за год на 4,8 процентного пункта

заммэра по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов – 83 – 1054

Объемы ИЖС в ТиНАО растут каждый год. С начала года здесь уже введено около 750 тыс. кв. м частных домов, что более чем на 55 тыс. кв. м превышает прошлый общегодовой показатель. Увеличение спроса на ИЖС еще связан с расширением возможностей ипотечных продуктов

заммэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев – 66 – 284

Увеличение объемов индивидуального жилищного строительства в ТиНАО связано с созданием уникальных возможностей для жизни в условиях мегаполиса. После того, как произошло расширение Москвы, у жителей появилась уникальная возможность - жить в собственном доме с участком, у леса и воды, но при этом пользоваться многими преимуществами большого города. Этому также способствуют повсеместная цифровизация и перевод многих услуг в формат онлайн. Второй важный фактор - развитие технологий и интернета. За последние годы удаленная работа из экзотики стала нормой, обыденностью. Главное - чтобы был доступ к электричеству и интернету. Россия - один из лидеров в вопросах развития интернета и мобильной связи. Доступ к сети у нас и дешевый, и качественный. Поэтому взрывной рост цифровизации вполне объясним. К тому же пандемия также внесла свой вклад в то, что граждане стали чаще рассматривать возможность переезда в частный сектор

председатель комиссии Мосгордумы по государственному строительству и местному самоуправлению Александр Козлов – 45 – 225

Востребованность товаров для частного домостроения продолжает расти, люди строят дома. Государство продолжает поддерживать ИЖС (индивидуальное жилищное строительство. - Ред.), предлагая различные виды ипотеки, развивая инфраструктуру (газификация и т.д.), предлагая программы по получению земельных участков

генеральный директор ТСТН Анатолий Нестеров – 28 – 102

Кредит на ИЖС вырос в объемах кредитования за последние три года в 20 раз. В 2019 году Сбербанк выдал 5 млрд рублей ипотечных кредитов на ИЖС, то в этом году мы планируем выдать около 90-100 [млрд рублей]. При этом галопирующими темпами растут выдачи. В прошлом году было 25 [млрд рублей], в этом - 100 [млрд рублей] за счет госпрограммы  
вице-президент, директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Николай Васев – 19 – 149

Мы видим рост сегмента ИЖС не только по всей стране, но и в Ростовской области. Поэтому распространение программы на частное домостроение - логичный шаг, он позволит расширить возможности жителей региона по выбору жилья и эффективнее решать задачи по повышению доступности ипотеки  
замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин – 18 – 305

По нашим наблюдениям, самая большая целевая аудитория в частном домостроении - это миллениалы. Если смотреть внутри возрастной группы, чаще берут ипотеку на ИЖС клиенты от 37 лет, тогда как заемщики от 26 до 36 лет отдают примерно равное предпочтение индивидуальным домам и квартирам. Как правило, это семьи с детьми, которые приняли решение о переезде в индивидуальное жилье после проживания в многоквартирном доме. Это подтверждает статистика выдач: каждый второй такой заемщик решил квартирный вопрос с помощью госпрограммы для семей с детьми  
заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ Алексей Косяков – 14 – 92

Если в последние пять лет - с 2017 по 2021 год - эта цифра составляла в среднем 31%, то в этом году - 38%. Такая положительная динамика обусловлена введением ипотечных программ при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС): сельской ипотеки и ипотеки под ИЖС. Кроме того, в регионе предусмотрены социальные выплаты на строительство объектов ИЖС в рамках утвержденной Правительством региона госпрограммы "Комплексное развитие сельских территорий". Также хорошим стимулом для завершения строительства объектов ИЖС стала программа догазификации населенных пунктов  
министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков – 11 – 89

Число ипотечных кредитов, выданных с начала 2022 года на строительство или покупку частных домов в России, выросло более чем вдвое по сравнению с результатом всего прошлого года. Если по итогам прошлого года в портфеле всей выданной ипотеки только 5% занимала ипотека на приобретение либо строительство индивидуального жилого дома, то уже сейчас по итогам текущего года мы видим, что выдано больше 23 тыс. кредитов, это более чем в два раза больше, чем за весь прошлый год. Такому развитию способствовало распространение ипотечных госпрограмм - льготной, семейной и дальневосточной ипотеки - на строительство частного дома с привлечением профессиональных подрядчиков. Стоит цель вывести на рынок крупных кредиторов, которые создавали бы свои продукты, чтобы в конечном итоге индивидуальное жилищное строительство развивалось не только за счет льготных программ  
заместитель генерального директора ДОМ.РФ Алексей Ниденс – 9 – 54

# КРИТИЧЕСКИЕ СООБЩЕНИЯ

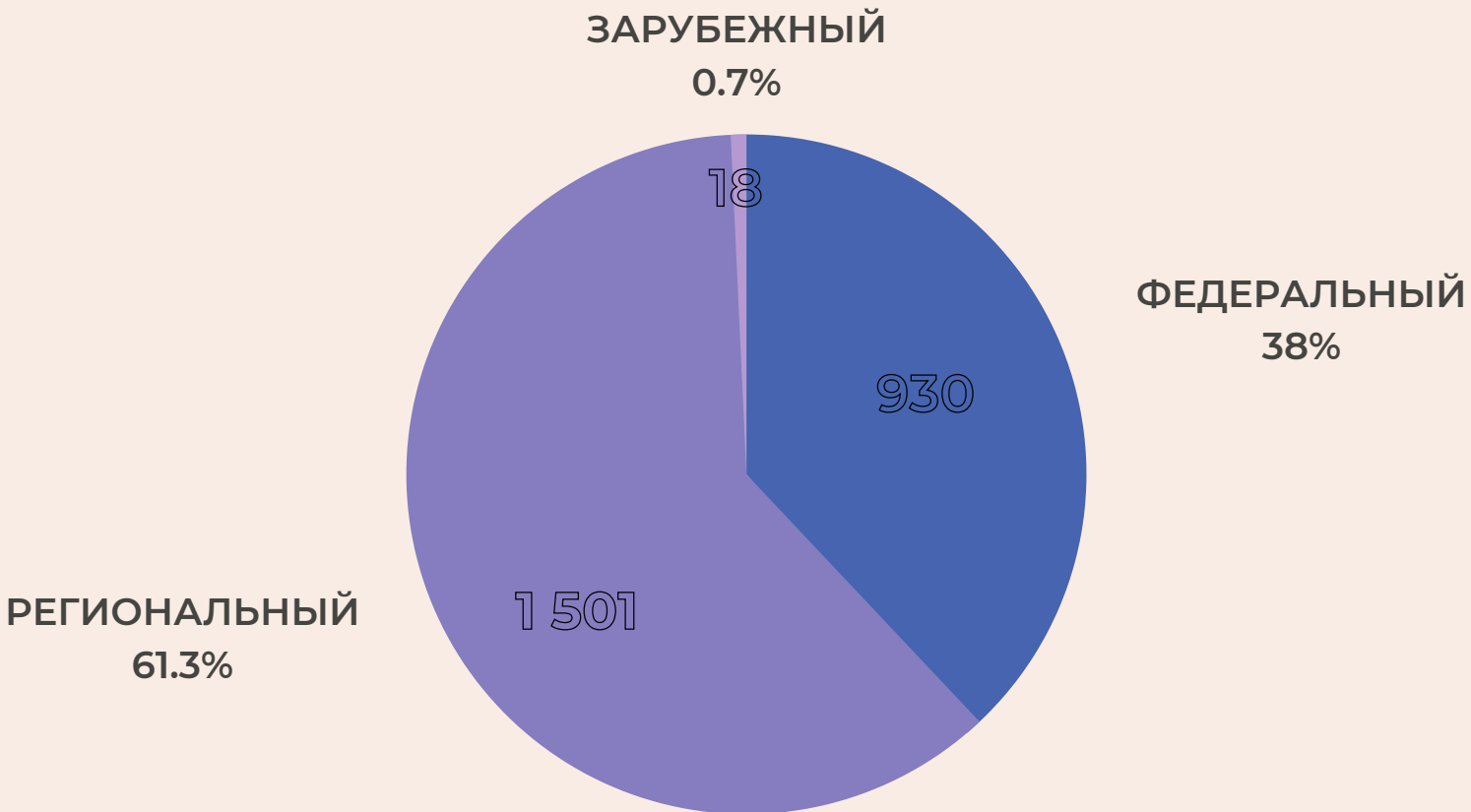
Цитата - Спикер - Кол-во сообщений - Суммарный МедиаИндекс

Гипотетически крупные профессиональные застройщики могут открыть новое направление - строительство коттеджных поселков через механизм проектного финансирования. Однако, чтобы такие проекты не были убыточными, застройщикам нужны довольно обширные земельные участки с проложенными к ним коммуникациями. Также необходимо решить вопрос об обеспечении таких субурбий инфраструктурой. Наконец, чтобы индивидуальное жилье стало массово доступным, нужны технологии их быстрого и недорогого строительства, например, из готовых каркасов, панелей или методом 3D-печати

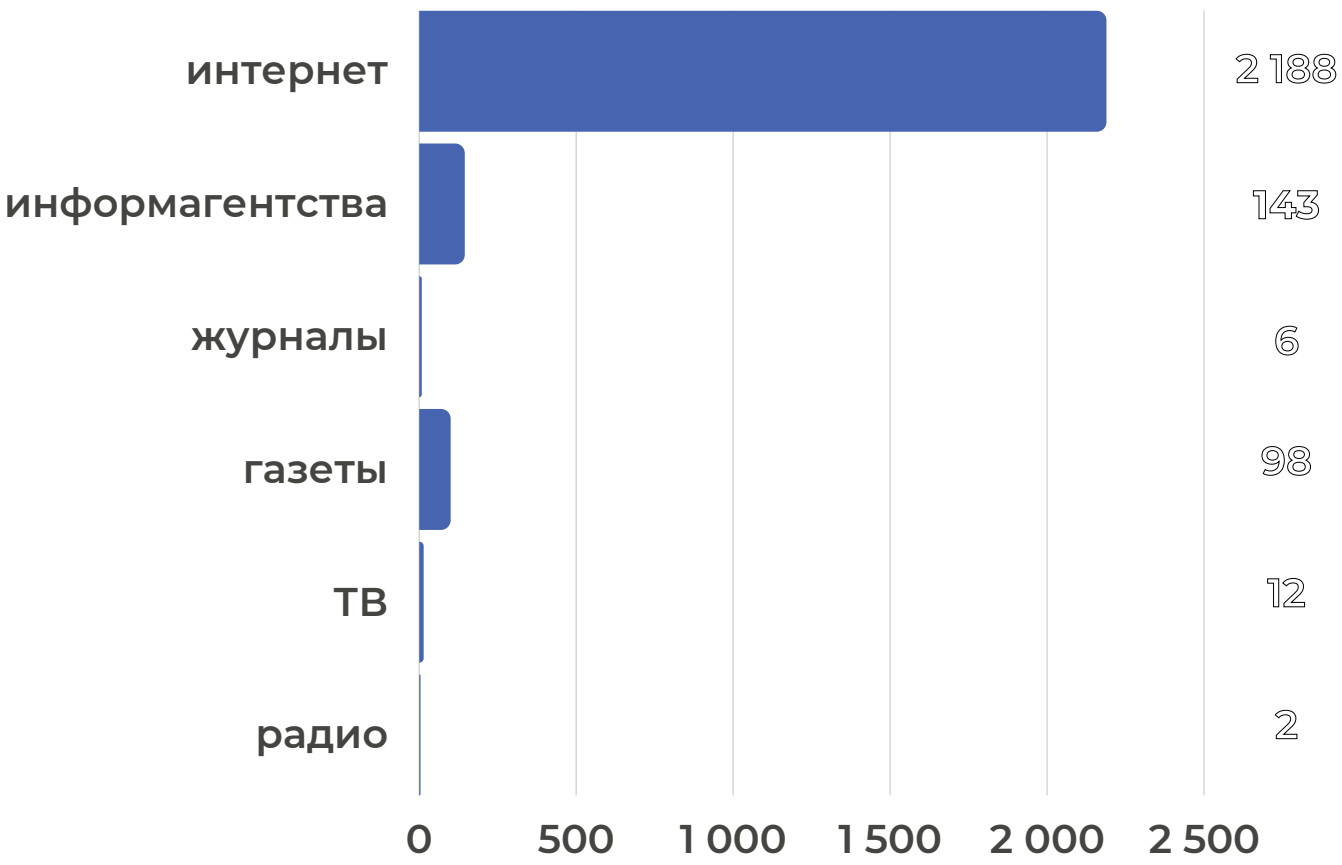
управляющий партнер компании "Метриум" Надежда Коркка – 95 – 113



# СТРУКТУРА СМИ ПО УРОВНЮ



# СТРУКТУРА СМИ ПО КАТЕГОРИЯМ



# ТОП ТВ-СЮЖЕТОВ ПО ЗАМЕТНОСТИ

## Цитата - СМИ - Количество сюжетов

«Сбер ожидает объем выдачи ипотеки на ИЖС на уровне 100 млрд рублей по итогам года». Сбер отмечает "галопирующий" рост выдачи ипотек на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и прогнозирует четырехкратный рост портфеля таких кредитов до 100 млрд рублей к концу 2022 года. Об этом сообщил директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Николай Васев

ГТРК Самара – 2

«ВТБ: частные дома в России оказались в 1,5 раза популярнее». Наибольшие темпы роста наблюдаются в сегменте ИЖС. За десять месяцев объемы ввода частных домов в России составили 54,2 млн кв. метров, что на треть превышает показатели аналогичного периода прошлого года. Многоквартирное строительство достигло 33,6 млн кв. метров (рост на 6%). Поэтому, по оценке ВТБ, по итогам года сегмент ИЖС в 1,5 раза превысит площадь многоквартирного строительства, а доля введенных в эксплуатацию частных домов на рынке достигнет 62% против 38% у многоквартирных. В прошлом году такое соотношение составляло 54% против 46%

ГТРК Алания – 4

«Объекты ИЖС ветеранов боевых действий предложено бесплатно газифицировать». Объекты ИЖС ветеранов боевых действий предложено бесплатно газифицировать. Об этом сообщает пресс-служба Законодательного собрания Нижегородской области. Нижегородские депутаты поддержали обращение своих карельских коллег к заместителю председателя Правительства РФ Татьяне Голиковой

ГТРК Нижний Новгород – 1

«Общероссийская тенденция. Почему воронежцы стали чаще переезжать в частные дома?». «Мы видим, что семь из десяти российских семей называют индивидуальный дом идеальным форматом жилья для себя. При этом в реальности в частном доме живут лишь четыре семьи из десяти. Этот разрыв между запросами граждан и текущим положением дел свидетельствует о том, что рынок ИЖС в России имеет огромный нераскрытый потенциал», - прокомментировал генеральный директор Дом.РФ Виталий Мутко

ГТРК Воронеж – 1

# КРИТИЧЕСКИЕ ТВ-СЮЖЕТЫ

Цитата - СМИ - Количество сюжетов

Не выявлено

# СТРУКТУРА ТВ-СЮЖЕТОВ ПО УРОВНЮ



РЕГИОНАЛЬНЫЙ  
100%

## ПУБЛИКАЦИИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

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

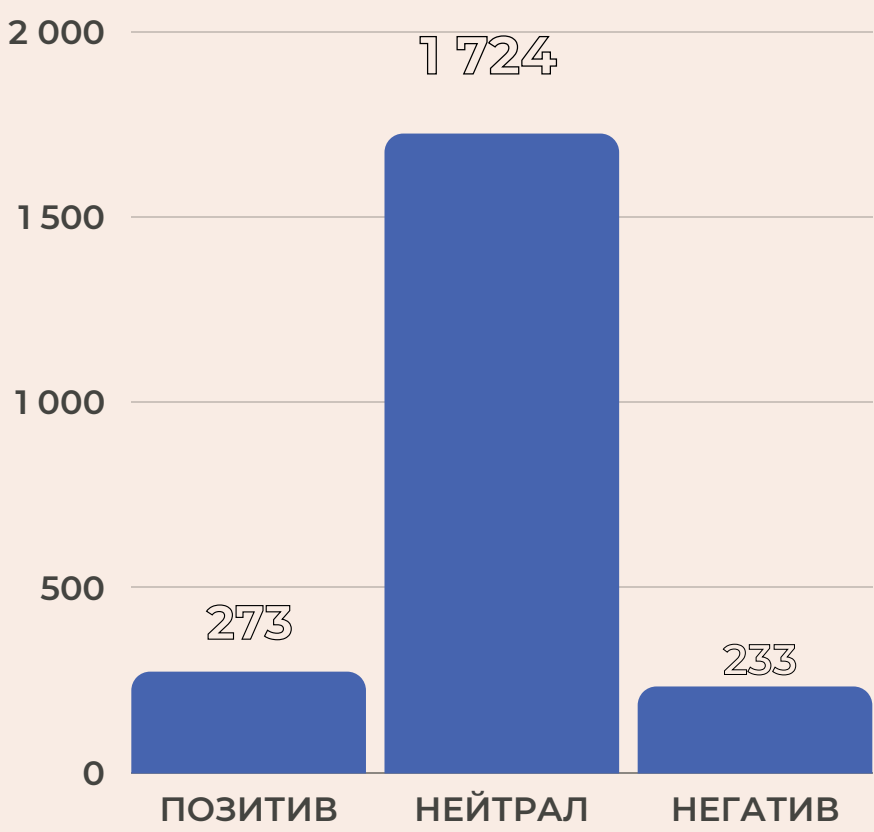
**ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО  
ПУБЛИКАЦИЙ**

2 230

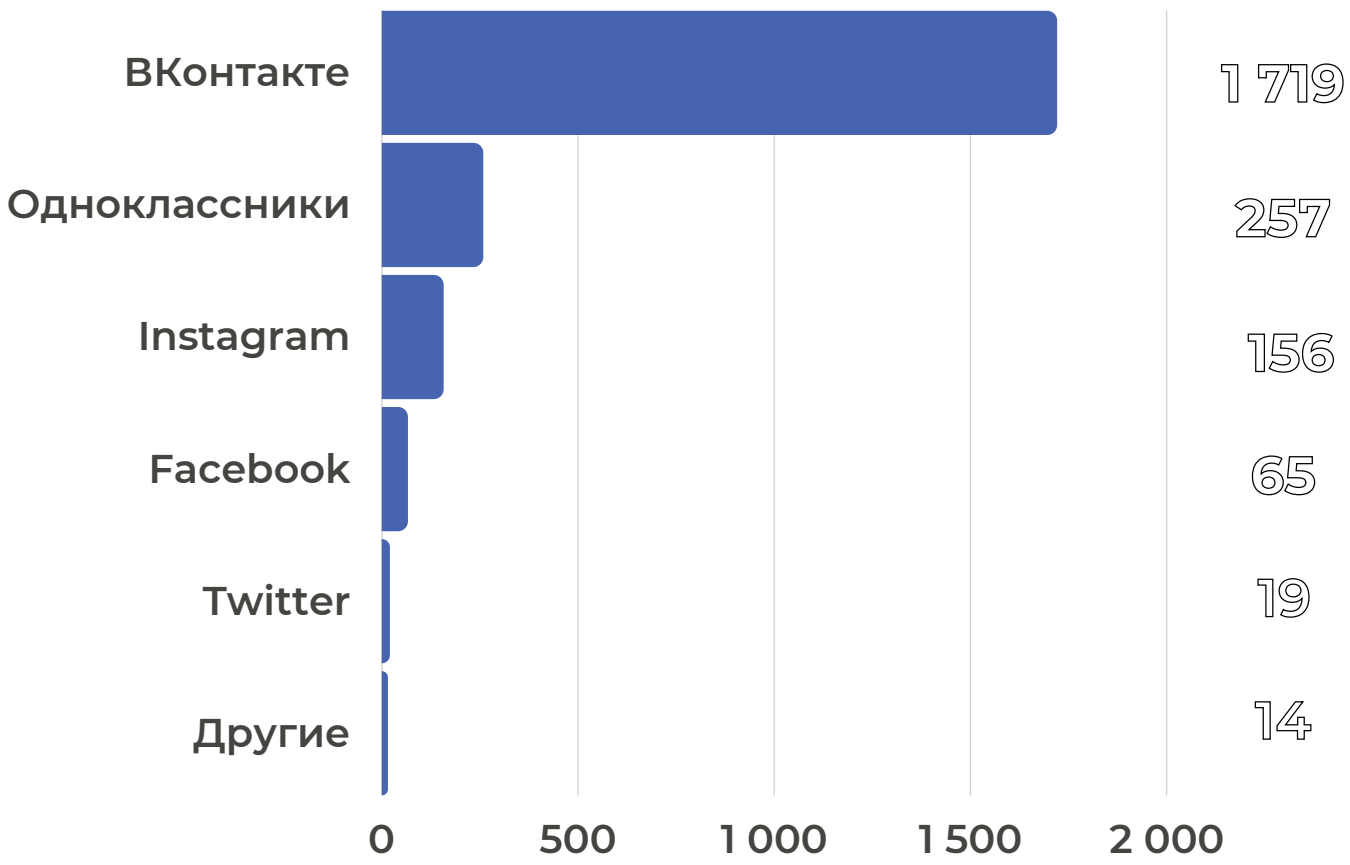
**СМ ИНДЕКС**

43 555

# СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ТОНАЛЬНОСТИ



# СТРУКТУРА ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦСЕТЯХ ПО ПЛОЩАДКАМ



# САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ ТЕМЫ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

Отдельно постулируется: что к 2030 году ипотека должна стать доступной для 60% российских семей, а число выданных для индивидуального жилищного строительства ипотечных кредитов должно составить не менее полумиллиона

**ВКонтакте – 870**

Сбер ожидает объем выдачи ипотеки на ИЖС на уровне 100 млрд рублей

**ВКонтакте – 536**

Более 5 тысяч семей взяли льготную ипотеку для строительства собственного дома

**ВКонтакте – 428**

По данным Сбербанка, кредит на ИЖС вырос за последние три года в 20 раз

**ВКонтакте – 367**

# КРИТИЧЕСКИЕ ПУБЛИКАЦИИ В СОЦСЕТЯХ

Тема - Соцсеть - СМ Индекс

С лета этого года льготная ипотека (не более 9%) была распространена и на индивидуальное жилищное строительство, однако в этой программе ещё очень много проблемных моментов, которые предстоит решить. В ИЖС программа льготной ипотеки пока что не получила такое же распространение как в покупке недвижимости в МЖК. И, более того, пока что нет понимания, будет ли продлена программа на 2023 год (скорее всего - нет)

ВКонтакте – 291

Как отмена льготной ипотеки повлияет на рынок ИЖС? В конце декабря отменяют льготную ипотеку. Эта новость беспокоит и продавцов, и покупателей загородной недвижимости. Что придёт ей на смену, каких цен ждать на рынке и когда лучше покупать дом? На данный момент в сегменте ИЖС ипотечные сделки составляют более 90%, отмечает владелец собственной строительной компании Максим Лазовский. Выводы очевидны: отмена льготной ипотеки ослабит и без того стагнирующий спрос на недвижимость

ВКонтакте – 0

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

**ПРАЙМ, Москва, 25 ноября 2022**

**ВТБ: частные дома в России стали в 1,5 раза популярнее квартир**

МОСКВА, 25 ноя - ПРАЙМ. По прогнозам ВТБ, площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в России в 2022 году составит 60 миллионов квадратных метров, что в полтора раза превысит объемы ввода многоквартирных домов, говорится в сообщении банка.

Общий объем строительства жилой недвижимости в стране по итогам года, по подсчетам кредитной организации, составит 100-105 миллионов квадратных метров против 92,6 миллиона "квадратов" годом ранее.

"По итогам года сегмент ИЖС в полтора раза превысит площадь многоквартирного строительства, а доля введенных в эксплуатацию частных домов на рынке достигнет 62% против 38% у многоквартирных. В прошлом году такое соотношение составляло 54% против 46%", - отмечается в сообщении.

Как напоминает в нем, по данным ВЦИОМ, около 40% семей, планирующих улучшить жилищные условия в ближайшие пять лет, рассматривают покупку или строительство индивидуального дома.

"Прошлый год стал для рынка ИЖС переломным - впервые в истории объем частного строительства превысил многоквартирное. В этом году тренд продолжился, и разрыв между сегментами увеличивается. В России уже введено на 10% больше частного жилья (54,2 миллиона квадратных метров), чем за весь 2021 год, который оказался для отрасли рекордным", - приводятся в сообщении слова вице-президента, замдиректора департамента розничного бизнеса ВТБ Евгения Дячкина.

<https://1prime.ru/development/20221125/838948940.html>

**ТАСС, Москва, 16 ноября 2022**

**Сбербанк рассчитывает выдать 90-100 млрд рублей ипотеки на ИЖС по итогам года**

По словам директора дивизиона "Домклик" Николая Васева, займ на ИЖС вырос в объемах кредитования за последние три года в 20 раз

МОСКВА, 16 ноября. /ТАСС/. Сбербанк отмечает "галопирующий" рост выдачи ипотек на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в РФ и прогнозирует рост портфеля таких кредитов до 100 млрд рублей. Об этом сообщил вице-президент, директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Николай Васев в эфире телеканала "Россия-1".

"Кредит на ИЖС вырос в объемах кредитования за последние три года в 20 раз. В 2019 году Сбербанк выдал 5 млрд рублей ипотечных кредитов на ИЖС, то в этом году мы планируем выдать около 90-100 [млрд рублей]. При этом галопирующими темпами растут выдачи. В прошлом году было 25 [млрд рублей], в этом - 100 [млрд рублей] за счет госпрограммы", - сказал он.

Рост ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства в РФ является одной из целей новой Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 года. Из документа следует, что к 2030 году выдадут не менее 500 тыс. займов на приобретение или создание частных домов.

В стратегии отмечается, что переехать в индивидуальные дома хотят около 56% живущих в квартирах граждан РФ - 19,7 млн семей. Строительство частных домов может позволить вводить дополнительные 50 млн кв. м жилья ежегодно.

<https://tass.ru/nedvizhimost/16350207>



Правительство Российской Федерации утвердило Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года, представленную вице-премьером Маратом Хуснуллиным. Эксперты "Метриум" проанализировали документ и выделили шесть ключевых трендов в строительстве на ближайшее десятилетие.

Главные цели Стратегии власти России видят в достижении следующих показателей к 2030 году:

2/3 граждан РФ способны решить жилищный вопрос через покупку, строительство или аренду жилья. В 2020 году доступность жилья оценивалась в 53%.

Каждый пятый квадратный метр жилой площади в РФ - новый (или около 1 млрд новых квадратных метров). Если считать новыми дома, построенные с 2011 года (такой показатель приводится в стратегии), то уже сейчас каждый пятый квадратный метр новый. По мнению аналитиков "Метриум", устанавливая такую цель, власти рассчитывают сохранить текущий темп обновления жилищного фонда с учетом его ускоренного старения в 2020-е годы.

Объем текущего строительства многоквартирных домов - не менее 140 млн квадратных метров; сейчас - около 90-100 млн квадратных метров.

Обеспеченность жильем - 33,8 квадратных метров на человека. В 2020 году - 26,9 квадратных метров.

Сбалансированное пространственное развитие

Из-за стихийной застройки сложились диспропорции в расселении и размещении рабочих, распределении производственных и коммерческих объектов. Маятниковая миграция приводит к перегрузке инфраструктуры из-за новых жителей в одних локациях (городах, регионах), к запустению и деградации в других территориях. Некомфортная жилая среда формируется в обоих случаях.

Это значит, что застройщикам в наступившем десятилетии нужно готовиться учитывать глобальные векторы развития территорий, на которых они работают, чтобы не усугублять градостроительные диспропорции.

Для этого власти предлагают поддержку пространственного развития через субсидии, субвенции, а также инфраструктурные бюджетные кредиты, инфраструктурные облигации, реструктуризацию бюджетных кредитов, инфраструктурные кредиты "ВЭБ.РФ".

"Полагаю, инфраструктурные бюджетные кредиты можно распространить на застройщиков, - говорит Дмитрий Голев, коммерческий директор Optima Development (девелопер квартала Prime Park). - Сейчас эта мера направлена только на поддержку региональных властей, которым на строительство социальной и городской инфраструктуры выделяют кредиты под 3% годовых на 15 лет. Но у региональных властей не всегда хватает финансовых, технических и кадровых ресурсов, а фактически инфраструктурная нагрузка ложится на застройщиков. В строительстве некупаемых квадратных метров девелоперы вкладывают средства, полученные от банков по рыночным ставкам. Поэтому правильнее было бы выдавать инфраструктурные кредиты непосредственно застройщикам под строительство конкретных школ, детских садов, поликлиник, инженерных узлов в рамках жилищных проектов. Именно этот механизм позволит гармонизировать расселение и обеспеченность инфраструктурой в городах, так как коммерческие и социальные объекты появляются там, где хотят жить люди, а не наоборот".

Строительство инфраструктуры

В Стратегии власти не предлагают принципиально новых механизмов решения проблемы инфраструктурного строительства, что открывает поле для общественной дискуссии на эту тему и возможность предложений от застройщиков. Власти планируют обеспечить новые жилые районы необходимой социальной и городской инфраструктурой через "инфраструктурное меню" (то есть инфраструктурные кредиты и облигации), механизмы КРТ, синхронизацию инвестиционных программ естественных монополий и застройщиков.

Также власти хотят увязать мероприятия национального проекта "Жилье и городская среда" с мерами других национальных проектов, чтобы решать инфраструктурные вопросы. Аналитики отмечают, что девелоперы уже выступали с такими предложениями.

"Мы изначально разрабатывали модель наших инновационных жилых кластеров, отталкиваясь от целей нацпроектов, - комментирует Владимир Щекин, основатель и совладелец Группы "Родина" (девелопер жилого культурно-образовательного кластера Russian Design District). - К примеру, мы взяли проект "Демография" и его часть - инициативу "Спорт - норма жизни", и фактически вписали наш проект Russian Design District в их задачи, запланировав на территории квартала Центр художественной гимнастики Ирины Винер-Усмановой, Академию единоборств Fight Nights Камилла Гаджиева, а также другие спортивные объекты и мероприятия.

В целом мы ориентировали наш проект на молодые семьи, которые хотят дать детям актуальную профессию, физическое развитие, качественное образование. Но с финансовой и административной точки зрения все это - наша частная инициатива, которая тем не менее помогает выполнять конкретные цели госполитики. А средства для их достижения распределяются через бюджетную систему между регионами и ведомствами, минуя бизнес. Полагаю, необходим механизм, который бы напрямую помогал и поощрял девелопмент, участвующий в выполнении нацпроектов. Именно о такой увязке идет речь в Стратегии".

Индивидуальное жилищное строительство через эскроу

Особое место в Стратегии власти уделили развитию индивидуального жилищного строительства. Согласно исследованию, ВЦИОМ порядка 59% живущих в квартирах граждан Российской Федерации (23,2 млн семей) хотят переехать в собственные дома. Власти планируют обеспечить развитие ИЖС и достигнуть объем ввода частных домов на уровне 50 млн квадратных метров ежегодно. Для этого будут развивать кредитование участников ИЖС, а также оказывать другую адресную помощь гражданам и компаниям, которые этим занимаются. Примечательно, что Стратегия предлагает распространить проектное проектное финансирование жилищного строительства с использованием счетов эскроу на ИЖС.

"Гипотетически крупные профессиональные застройщики могут открыть новое направление - строительство коттеджных поселков через механизм проектного финансирования, - рассуждает Надежда Коркка, управляющий партнер компании "Метриум". - Однако, чтобы такие проекты не были убыточными, застройщикам нужны довольно обширные земельные участки с проложенными к ним коммуникациями. Также необходимо решить вопрос об обеспечении таких субурбий инфраструктурой. Наконец, чтобы индивидуальное жилье стало массово доступным, нужны технологии их быстрого и недорогого строительства, например из готовых каркасов, панелей или методом 3D-печати".

Господдержка ипотеки до 2030 года

Хорошая новость для застройщиков - Стратегия развития жилищной отрасли предполагает дальнейшую поддержку ипотеки в случае кризисов. Это сейчас особенно актуально, с учетом завершения сроков "Господдержки 2020" в конце 2022 года.

Ипотека по замыслу авторов стратегии должна быть доступна половине российских семей. Потенциал роста у рынка ипотеки большой. По итогам 2020 года накопленный ипотечный портфель составляет около 10% ВВП, что в 1,5 раза ниже уровня в восточноевропейских странах с сопоставимой структурой собственности на жилье, а доля ипотеки в совокупных кредитах населения - около 40%, тогда как в развитых странах - 60-80%.

При этом в программе прямо указано: "Для поддержки отдельных категорий граждан, в том числе семей с детьми, в случае реализации негативного макроэкономического сценария (отставание темпов роста доходов населения от целевой траектории, предусмотренной Единым планом по достижению национальных целей развития Российской Федерации, снижение спроса на новое жилье) будет осуществлено оперативное изменение существующих параметров реализации ипотечных программ с господдержкой и продлен срок действия отдельных программ до 2030 года".

"Собственно, мы видим, что негативный сценарий реализовался, а продление ипотечных программ жизненно важно для строительного комплекса, - отмечает Дмитрий Голев, коммерческий директор Optima Development (девелопер квартала Prime Park). - Даже в премиальном сегменте рынка, где работает наша компания, доля клиентов с ипотекой достигла 50%, хотя раньше никогда не превышала 30%. Ипотека и спрос на жилье могут стать очень мощным внутренним источником развития экономики в условиях санкций - для этого есть ресурсы и спрос, не зависящие от зарубежной конъюнктуры. Увеличение доли ипотеки в ВВП поможет развиваться строительству, даст миллионы рабочих мест, загрузит производство и транспорт".

Арендное жилье

Власти предполагают, что аренда будет играть большую роль в решении жилищного вопроса в ближайшие десять лет. Сейчас рынок аренды оценивается примерно в 10% от общего объема рынка жилья, что намного меньше, чем в некоторых развитых странах, где половина граждан постоянно живут в съемных квартирах и домах. Аренда наиболее экономичный и быстрый вариант получения жилья.

Для этого власти планируют среди прочего стимулировать создание "наемных" домов, в том числе через механизм коллективных инвестиций, а также предоставлять льготные земельные участки для строительства таких зданий. Предусмотрены и налоговые бонусы для их застройщиков.

"Участие в строительстве арендного жилья может стать одной из косвенных мер поддержки застройщиков, - говорит Владимир Щекин, основатель и совладелец Группы "Родина". - Власти могут размещать госзаказ на строительство домов для социальной или коммерческой аренды. Финансировать такие стройки можно и через механизм коллективных вложений небольших инвесторов. Фактически такая модель уже сложилась и ее результатам стали апарт-комплексы в крупных городах. По-видимому, развитие арендного рынка подтолкнет власти к легализации апарт-апартаментов, как наиболее подходящего формата недвижимости для развития жилищного найма".

Строительные технологии

Трендом на ближайшие десять лет станет внедрение новых технологий строительства. Власти провозгласили в Стратегии административную, цифровую и профессиональную трансформацию строительной отрасли. Для этого будут разработаны программы финансового и налогового стимулирования технологий "зеленого строительства", использования возобновляемых источников энергии, применения новых материалов.

Впрочем, конечные цели нельзя назвать амбициозными: установление требований энергетической эффективности и ее класса у зданий, оснащение автоматизированными системами управления энергопотреблением и учета ресурсов, развитие технологий модульного строительства.

Однако в стратегии есть и новое предложение - создание "института развития науки и инноваций в области строительства", который поможет науке и реальному сектору эффективно взаимодействовать через центры адаптации и трансфера технологий и инноваций.

"Для ускорения инноваций в строительстве, безусловно, понадобится создание своего рода аналога "Дом.рф", но только в области технологий, - считает Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании "СМУ-6 Инвестиции" (девелопер проектов "Любовь и голуби" и Clementine). - Этот оператор может создать сеть центров научно-технической поддержки застройщиков, которые будут активнее вовлекаться во внедрение новых технологий. Сейчас на уровне государства такая политика не ведется, поэтому инновации держатся на инициативе отдельных застройщиков. К примеру, мы участвуем в акселераторе proptech-стартапов в Сколково, но вместе с нами работают лишь несколько крупных застройщиков. Между тем нужно объединять усилия всех игроков отрасли, а также государства".

"Стратегия определяет только самые общие направления развития стройкомплекса, но уже сейчас все участники отрасли должны активнее участвовать в их формулировании и конкретизации, - комментирует Надежда Коркка, управляющий партнер компании "Метриум". - В текущих условиях это крайне важно, чтобы в будущем госполитика в сфере строительства не подверглась урезанию и оптимизации. Девелоперское сообщество должно выдвигать конкретные инициативы, руководствуясь стратегией. Это поможет выйти отрасли из сложного положения и стать драйвером экономического развития".

<https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2022/11/07/trends/>

РИАМО (riamo.ru), Красногорск, 24 ноября 2022

**Бочкарев: Объемы строительства частных домов в новой Москве превзошли уровень 2021 г**

Автор: Малышева Надежда

© РИАМО, Пелагия Тихонова

РИАМО - 24 ноя. С начала текущего года года на территории новой Москвы было построено и введено в эксплуатацию порядка 750 тыс. кв. м индивидуального жилья, сообщает пресс-служба столичного комплекса градостроительной политики и строительства.

По словам заммэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева, объемы ИЖС в ТиНАО растут каждый год.

"С начала года здесь уже введено около 750 тыс. кв. м частных домов, что более чем на 55 тыс. кв. м превышает прошлый общегодовой показатель", - уточнил Бочкарев.

По словам заместителя мэра, территории новой Москвы развиваются в соответствии с принципами комплексности и полицентризма.

"Жилье строится одновременно с созданием необходимых транспортных и инженерных коммуникаций, а также социальных объектов. При этом, в ТиНАО сохраняется рекреационная роль природных территорий, а их экологический потенциал бережно и эффективно используется в интересах жителей", - добавил вице-мэр.

Руководитель столичного департамента развития новых территорий Владимир Жидкин пояснил, что увеличение объемов строительства частных домов происходит в ТиНАО по нескольким причинам, которые связаны с экономической выгодой покупателей и повышением популярности дистанционного формата работы.

"После пандемии заметно выросла популярность удаленного формата работы, для многих отпала необходимость ездить ежедневно на работу в офис. Кроме того, построить свой дом выгоднее покупки квартиры - за те же деньги можно получить жилье принципиально другой площади и комфорта с инфраструктурой, соответствующей городским стандартам", - уточнил Жидкин.

Он добавил, что увеличение спроса на ИЖС еще связан с расширением возможностей ипотечных продуктов.

<https://riamo.ru/article/600349/bochkarev-ob-emy-stroitelstva-chastnyh-domov-v-novoj-moskve-prevzoshli-uroven-2021-g>

РИА Новости, Москва, 13 ноября 2022

**Ефимов: индивидуальное жилищное строительство в Москве выросло на треть**

МОСКВА, 13 ноя - РИА Новости. Доля индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в столице достигла 15%, объем ввода такого жилья вырос более, чем на треть, сообщил заммэра по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

"В январе-сентябре в Москве населением было построено 711 тысяч квадратных метров жилья, что на 36,5% превосходит объемы ИЖС аналогичного периода прошлого года. В жилой застройке доля ИЖС составила 15%, увеличившись за год на 4,8 процентного пункта", - отметил вице-мэр.

По данным департамента экономической политики и развития города, основная часть ИЖС строится в ТиНАО, где в январе-сентябре было введено почти 700 тысяч квадратных метров индивидуального жилья (95% общего объема по Москве). В ТиНАО действует масштабная программа развития, предусматривающая строительство дорог и другой инфраструктуры, что стимулирует строительство индивидуального жилья.

ИЖС в столице находится на подъеме с прошлого года, когда на тысячу человек было построено 57,3 квадратного метра частного жилья (рост за год на 44% против 24% в среднем по стране). Первоначально росту способствовала пандемия, из-за которой многие москвичи на период локдауна переехали за город, а затем решили остаться там на постоянное жительство. К тому же, с июня 2020 года на ИЖС была распространена программа льготной ипотеки. Кроме того, с апреля 2020 года москвичи получили право выкупать с 60-процентной скидкой землю под домами, гаражами и другими постройками, которую ранее они арендовали у города, уточнили в департаменте

<https://ria.ru/20221113/moskva-1830985923.html>

АГН Москва (mskagency.ru), Москва, 16 ноября 2022

Депутат Мосгордумы: В ТиНАО созданы уникальные возможности для жизни в собственном доме в мегаполисе

Председатель комиссии Мосгордумы по государственному строительству и местному самоуправлению Александр Козлов считает, что увеличение объемов индивидуального жилищного строительства в ТиНАО связано с созданием уникальных возможностей для жизни в условиях мегаполиса. Об этом депутат сообщил Агентству городских новостей "Москва", комментируя рост объемов индивидуального жилищного строительства в столице.

"На днях была опубликована впечатляющая статистика - объем индивидуального жилищного строительства в Москве вырос за девять месяцев более чем на одну треть - на 36,5%. Построено 711,2 тыс. кв. м жилья. Теперь 15% всей жилой застройки Москвы - это частные дома. И абсолютное большинство этих домов находится в ТиНАО", - отметил депутат.

Он пояснил, что после того, как произошло расширение Москвы, у жителей появилась уникальная возможность - жить в собственном доме с участком, у леса и воды, но при этом пользоваться многими преимуществами большого города. По мнению Козлова, этому также способствуют повсеместная цифровизация и перевод многих услуг в формат онлайн.

"Второй важный фактор - развитие технологий и интернета. За последние годы удаленная работа из экзотики стала нормой, обыденностью. Главное - чтобы был доступ к электричеству и интернету. Россия - один из лидеров в вопросах развития интернета и мобильной связи. Доступ к сети у нас и дешевый, и качественный. Поэтому взрывной рост цифровизации вполне объясним. К тому же пандемия также внесла свой вклад в то, что граждане стали чаще рассматривать возможность переезда в частный сектор", - добавил депутат.

Козлов выразил уверенность в том, что в дальнейшем популярность индивидуального жилья будет расти. "Качественные дороги, быстрый интернет, экология, создание в удобной транспортной доступности социальной инфраструктуры - в ТиНАО есть все составляющие для жизни в собственном доме. Льготная ипотека и дополнительные преференции от государства и города усилят эти процессы. Так, с апреля 2020 года москвичи получили право выкупать с 60% скидкой от кадастровой стоимости землю под своими домами, которую ранее они арендовали у города. Это дает возможности существенной экономии", - заключил депутат.

<https://www.mskagency.ru/materials/3257297>

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 8 ноября 2022

"Дом.РФ" сообщил о четырехкратном росте спроса на ипотеку на ИЖС

Автор: Лунькова Вера

Драйвером спроса на индивидуальные дома в октябре стали льготные программы жилищного кредитования

В октябре 2022 года с помощью ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) купили собственный дом или начали его строительство более 600 семей. Объем сделок составил 3,3 млрд руб. Это превышает результат сентября на 30%, а по сравнению с октябрём прошлого года показатель вырос в четыре раза, сообщили в поступившем в редакцию отчете аналитики банка "Дом.РФ".

Больше всего сделок в октябре прошло по программе "Льготная ипотека с господдержкой" - ею воспользовались 60% клиентов банка. На программу "Семейная ипотека" пришлось около 30% сделок, еще 6,5% заемщиков взяли ИТ-ипотеку, а 1,5% оформили кредиты по стандартной рыночной программе без господдержки.

Рост выдачи ипотеки на ИЖС связан с развитием частного домостроения государством, считают в кредитной организации. С начала 2022 года банк "Дом. РФ" выдал ипотечных кредитов на ИЖС в объеме 18,7 млрд руб. Таким образом, условия проживания с помощью различных программ кредитования частного домостроения улучшили 3,8 тыс. российских семей.

Правительство 1 июня 2022 года запустило льготную ипотечную программу на строительство частных жилых домов своими силами, без оформления договора подряда с профессиональными застройщиками. Льготная ставка по ипотеке на самостоятельное строительство частных домов составит не более 9%. Максимальный размер займа в Москве, Санкт-Петербурге, а также Московской и Ленинградской областях - 12 млн руб., для остальных регионов - 6 млн руб.

<https://realty.rbc.ru/news/636a16e79a794737d5ad8e60>

Автор: Перевощикова Мария

Замглавы Минстроя Никита Стасишин - о рекордном вводе нового жилья, обелении рынка аренды и законопроекте о мебелировке квартир

За январь - октябрь в России ввели в строй рекордный объем нового жилья, и сейчас на рынке баланс спроса и предложения. Чтобы ситуация не менялась, Минстрой выступает за продление льготной ипотеки на новостройки в 2023 году, заявил в интервью "Известиям" замглавы ведомства Никита Стасишин. По его словам, в министерстве планируют включить в программу мебелировку квартир и уже готовят такой законопроект. Также Никита Стасишин подчеркнул, что вопрос нехватки рабочей силы для строительства жилья сегодня решен. Рынок же съемного жилья ведомство планирует вывести из "серой" зоны - в 2023 году Минстрой вернется к вопросу создания государственной информационной системы, в которой будут регистрировать договоры аренды.

Льготной ипотеке быть

- Никита Евгеньевич, с начала СВО мир кардинально поменялся, большие изменения произошли и в российской экономике. Как все это отразилось на строительной отрасли - что происходит со спросом и предложением, как это сказывается на стоимости жилья в стране?

- На 1 ноября, по данным Росстата, с начала года в России введено в строй уже 87,8 млн кв. м жилья. Раньше такого объема жилищного строительства за десять месяцев в стране никогда не было. Мы видим, что точно выполним показатели прошлого года, когда, я напомним, было введено 92,6 млн "квадратов". Соответственно, несмотря ни на пандемию, ни на сложности, возникшие в начале этого года из-за повышения ключевой ставки до 20%, динамика стройки сегодня действительно хорошая. Этого удалось достичь в том числе благодаря всем мерам поддержки, которые системно оказывались последние три года. Это поддержка и застройщиков, и спроса.

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Андрей Эрштрем

Более того, за прошедшие десять месяцев этого года в стране произошел прирост выдачи новых разрешений на строительство на 26% (разрешения на стройку 40 млн кв. м).

Мы видим прирост ввода и многоэтажек, и в сегменте индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Рынок частных домов начинает расти очень серьезными темпами, в том числе за счет того, что мы распространили на ИЖС все льготные ипотечные программы. Также положительно повлияла программа газификации в РФ.

Сейчас динамика стройки хорошая, но другой вопрос, что с ней будет дальше. Я бы хотел напомнить: у нас уже продлена семейная ипотека до конца 2023 года по поручению президента Владимира Владимировича Путина. На ВЭФ-2022 было дано поручение продлить и дальневосточную ипотеку - до 2030 года.

Сейчас мы слышим из разных источников о том, что какие-то льготные ипотечные программы продлевать не будут. Но я хотел бы напомнить, что эти решения несколько лет подряд принимает исключительно президент нашей страны.

- Следует ли продлевать льготную ипотеку на новостройки?

- Минстрой России считает, что следует продлевать.

- Почему?

- Потому что мы должны обеспечить наполнение эскроу-счетов, которое позволит получить эффективную ставку при проектном финансировании на строительство жилья. Цены на квартиры сегодня корректируются и не растут больше, чем инфляция, как было в 2020-2021 годах. Это происходит из-за того, что есть баланс спроса и предложения.

Тот темп, в хорошем смысле этого слова, который уже набран для того, чтобы обеспечить выполнение задачи по строительству 120 млн кв. м жилья ежегодно к 2030 году, нам необходимо поддерживать.

Сейчас есть по-настоящему большой задел в разрешениях на строительство. Также за последние два года застройщики купили большое количество земельных участков. У Минстроя есть программы, которые позволяют опережающим темпом обеспечить эти участки инженерной инфраструктурой. Вклад в ВВП нашей страны от строительной отрасли, жилищного строительства очень серьезный. И мы считаем, что было бы важно сегодня те меры, которые существуют для поддержки спроса, не останавливать, а продолжить в 2023 году.

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Константин Кокошкин

- Может, следует изменить ставку?

- Может быть, но я не стану об этом говорить, чтобы не давать никаких поводов для ожиданий. Единственное, всегда об этом говорю и сегодня могу сказать с уверенностью: если кто-то решил купить квартиру - не надо ничего ждать, нужно идти и покупать.

Все квартиры будут достроены, потому что строятся с использованием надежной системы проектного финансирования и хранения денег дольщиков на замороженных эскроу-счетах. Улучшение жилищных условий - это, наверное, самая основная цель, которую мы ставим перед собой, с учетом увеличения доступности жилья для наших граждан.

Ценный метр

- Планирует ли Минстрой влиять на снижение себестоимости строительства, чтобы увеличить доступность жилья?

- Смотрите, из чего формируется цена квадратного метра. Это себестоимость строительства, инвестиционная себестоимость и цена реализации. Если говорить о себестоимости строительства, то уже несколько лет идет серьезная борьба с так называемыми СНИПами-хрипами, как их назвал президент.

Мы по поручению премьер-министра Михаила Владимировича Мишустина и нашего курирующего вице-преьера Марата Шакирзяновича Хуснуллина под особым контролем министра Ирека Энваровича Файзуллина снижаем разнообразные административные барьеры, тем самым уменьшая цикл строительства. Цикл строительства сокращается - издержки у застройщиков сокращаются.

Если говорить о стоимости работ и материалов, мы сегодня видим, что цена, в первую очередь на металл, стабилизировалась. Мы вместе с Минпромторгом серьезно поработали с металлургами, то же касается и цемента. Так что сегодня себестоимость строительства прогнозируема. А если она прогнозируема, соответственно, у застройщиков есть понимание, как ее оптимизировать.

Плюс цифровые решения, которые сегодня потихонечку внедряются в отрасль, дают возможность снизить издержки, что напрямую влияет на стоимость квадратного метра.

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Константин Кокошкин

Инвестиционная себестоимость - это вся та инфраструктура, которая строится внутри жилого комплекса. У нас есть так называемое инфраструктурное меню. Оно включает инфраструктурно-бюджетные кредиты, инфраструктурные облигации, средства ФНБ. Плюс прямое субсидирование - финансирование стройки сетей, дорог, а также садилов, школ, поликлиник и др.

Чтобы все это эффективно работало, нам необходимо держать баланс спроса и предложения. Предложений на рынке сегодня много, поэтому и нужно, чтобы они были обеспечены спросом. И в целом доступность квартиры считается не через стоимость квадратного метра, а через инструменты и механизмы приобретения квартиры. Поэтому, еще раз отвечая на ваш вопрос о льготной ипотеке, мы, как отраслевое ведомство, и я, как отраслевой зам жилищного строительства, считаем, что нам необходимо в 2023 году работать со спросом. А чтобы мы могли с ним работать и обеспечивать тот объем предложения, который есть на рынке, нам необходимо сохранить все те меры поддержки, которые были, есть и, надеюсь, будут.

В том числе сейчас дополнительно прорабатываем механизмы поддержки предложения в регионах, где не хватает маржинальности, чтобы запускать там строительство новых домов. А такие регионы есть. Строить нужно не только в Москве, Санкт-Петербурге, Краснодаре и других крупных городах, а во всей нашей стране.

- Какие это меры поддержки?

- Это субсидирование кредитов для застройщиков - такая же антикризисная мера, которая была введена в апреле этого года. Большинство застройщиков получают проектное финансирование по плавающей ставке - "ключевая плюс". Соответственно, когда ключевая была 4,25%, проблем не возникало. Но когда она выросла до 20%, стало понятно, что ни один проект, кроме, наверное, тех, что в столичном регионе, и то с треском, такую ставку не выдержит. Поэтому мы запустили программу субсидирования. Она эффективно помогла в этом году не снижать темпы строительства, так возвели порядка 25 млн кв. м жилья. Мы считаем, что это самая лучшая и эффективная антикризисная мера, которая сработала, помимо поддержки спроса.

- Вы запланировали продолжение этой программы на следующий год?

- Мы будем смотреть, что будет происходить с балансом спроса и предложения. Если потребуется помощь, то, возможно, запустим программу заново - как только поймем, что спроса может не хватать.

Нет дефицита рабочих

- Сегмент индивидуального жилищного строительства уже активно развивается. Планируются ли еще какие-то новые важные меры поддержки этой сферы?

- Мы сейчас делаем ряд "клиентских путей", которые позволят без проблем банкам понимать предмет залога и стоимость объектов, строящихся собственными силами граждан.

В ближайшее время такой "клиентский путь" мы представим на обсуждение с банками и главным регулятором - ЦБ, для того чтобы ипотека на ИЖС стала еще доступнее, даже на рыночных условиях.

- Пожалуй, одна из наиболее острых проблем импортозамещения в строительной отрасли была только в лифтостроении после ухода с отечественного рынка западной "большой четверки" производителей. Девелоперы сообщали, что в России пока не производят лифты для высотных зданий и в уязвимом положении окажутся застройщики с проектами на высокой стадии готовности - лифтовые шахты проектировались под продукцию конкретных производителей. Как вы сейчас оцениваете ситуацию, удалось ли решить эти проблемы?

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Александр Казаков

- Те застройщики, которые хотели решить эту проблему, решили. При этом по стране в стандартном жилье вообще нет проблем с лифтами - для таких объектов используют отечественную продукцию. Плюс некоторые ушедшие компании были куплены российскими представителями. Например, Otis. Сейчас производство не стоит, оно работает. Может быть, есть какие-то единичные проблемы в логистике, доставке скоростных лифтов. Но они решаются самими строителями.

- Несколько лет подряд застройщики также жаловались на нехватку рабочих на стройках. Удалось ли урегулировать этот вопрос?

- Мы сейчас не фиксируем дефицита рабочих у застройщиков, которые возводят жилье. Сегодня с учетом курса доллара мигрантам очень выгодно работать на нашем рынке. Кроме того, намного улучшились условия труда благодаря пандемии. В частности, был наведен порядок на строительных площадках, например с бытом, и прочее.

Возможно, есть ряд сложностей с большими инфраструктурными проектами, которые находятся в труднодоступных местах, например на Дальнем Востоке. Но сегодня нет ни одного обращения ни от системообразующих компаний, ни от каких-либо других о том, что у них есть дефицит какой-то конкретной специальности, как было во время пандемии.

Цивилизованная аренда

- Еще весной 2021 года в Госдуму внесли законопроект о правовом статусе апартаментов. В документе определена новая категория недвижимости - многофункциональные здания, апартаменты в которых будут приравнивать к жилью. Норму предлагали распространить только на новые постройки. Но проект так и не дошел до первого чтения и был направлен на доработку. Планируется ли продолжать работу над законопроектом?

- Этот вопрос нужно регулировать. Но он носит частный характер: апартаменты строят только в нескольких городах нашей страны. Мы будем в диалоге с профильным комитетом Госдумы. Но пока не могу назвать точные сроки, когда мы к этому вернемся.

- Минстрой также планировал сделать цивилизованным рынок арендного жилья в стране и вывести его из "серой зоны", создав специальную государственную информационную систему. Намерены ли вы продолжить эту работу?

- Законопроект, который бы обелял рынок аренды, действительно был в этом году не в приоритете. Но мы его не оставляем - вернемся к нему в 2023 году, продолжим обсуждать его внутри правительства и с экспертами.

Фото: РИА Новости/Максим Блинов

Также мы планируем нарастить строительство арендных домов. Нужно создать такой фонд - коммерческого и некоммерческого использования. Нужно, чтобы аренда по-настоящему стала инструментом улучшения жилищных условий для наших граждан. Особенно тех, которые выбирают место работы исходя из зарплаты и того образования, которое у них есть, не привязываясь к собственному жилью.

- А стоит ли обелить рынок риелторов? Многие эксперты, включая самих риелторов, не раз уже говорили о такой необходимости.

- Риелторы - это то немногое в недвижимости, за что не отвечает Минстрой. Я думаю, что с учетом развития цифровых платформ, на которых легко оформить продажи и покупки, риелторы сами будут стремиться выполнять свою работу максимально качественно. Иначе им не выдержать конкуренции.

- Какие еще важные законодательные инициативы ждать от Минстроя в этом и следующем году?

- Мы занимаемся сегодня законопроектом, который даст возможность застройщикам, но не обяжет их, включать в договоры долевого участия (ДДУ) и в ипотеку меблировку квартир. Плюс вносим технические изменения в законодательство в части обеспечения жильем граждан на новых территориях нашей страны - в Луганской, Донецкой народных республиках, Запорожской и Херсонской областях.

- В чем будет заключаться выгода для людей по включению меблировки в ипотеку?

- Людям, которые будут покупать квартиры у девелоперов, предоставивших такую возможность, мебель обойдется выгоднее минимум на 20%. Сейчас же люди зачастую покупают квартиру и потом берут потребительский кредит, чтобы купить в нее мебель. А тут все услуги окажутся вместе в одном кредите. И, конечно, это будет распространяться на все льготные ипотечные программы, которые существуют на рынке жилищного строительства.

Сейчас мы внутри правительства, с ЦБ и банками обсуждаем предмет такого залога (мебели при заключении ипотечных сделок. - "Известия"), то есть то, как все это сделать доступным и понятным для производителей, потребителей, застройщиков.

- Как будет развиваться строительная отрасль и рынок недвижимости в стране в ближайшей перспективе?

- Нам необходимо сделать все, чтобы не снизить набранные темпы жилищного строительства. Чтобы все те квадратные метры, которые сегодня строятся, были достроены в срок и граждане получили квартиры. Еще раз повторюсь: нам необходимо сделать так, чтобы был баланс спроса и предложения. Сегодня мы его видим.

<https://iz.ru/1431256/mariia-perevoshchikova/igotnuu-ipoteku-stoit-prodit>

**Официальный сайт губернатора и Правительства Новосибирской области (nso.ru), Новосибирск, 1 ноября 2022**

**Ипотека и соцвыплаты: объем индивидуального жилищного строительства в регионе вырос благодаря господдержке**

С начала 2022 года из общего количества жилья, введенного на территории Новосибирской области, индивидуальное жилищное строительство составляет 38,6%, остальные 61,4% - это многоквартирные дома. О состоянии строительной отрасли в сегодняшних экономических условиях, выполнении показателей по вводу жилья, строительстве крупных инфраструктурных проектов и реализации национальных проектов рассказал на пресс-конференции 1 ноября министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков. "Сегодня главная задача министерства, которая ставится на федеральном уровне - не допустить остановки строительства, чтобы граждане получили свои квартиры в срок, а строительство социальных объектов было продолжено и завершено в установленные сроки. Наш регион справляется с этой задачей. На данный момент на территории области введено в эксплуатацию 1, 898 млн кв.м. жилья, что на 14,6 % больше, чем по сравнению с годом ранее. Нам осталось совсем немного до достижения расчетного планового значения, представленного Минстроем РФ, - чуть более 2 млн кв.м. жилья. Созданный задел позволяет нам уверенно говорить, что регион справится с поставленными целями. Есть и хорошие перспективы на следующие годы - с начала 2022 года выдано 169 разрешений на строительство 272 многоквартирных домов общей площадью порядка 1 млн кв.м.", - отметил Алексей Колмаков. Важной тенденцией последнего времени министр назвал увеличение в общей структуре введенного жилья объема и доли индивидуального жилищного строительства. Если в последние пять лет - с 2017 по 2021 год - эта цифра составляла в среднем 31%, то в этом году - 38%. Такая положительная динамика обусловлена введением ипотечных программ при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС): сельской ипотеки и ипотеки под ИЖС. Кроме того, в регионе предусмотрены социальные выплаты на строительство объектов ИЖС в рамках утвержденной Правительством региона госпрограммы "Комплексное развитие сельских территорий". Также хорошим стимулом для завершения строительства объектов ИЖС стала программа догазификации населенных пунктов. В целом глава министерства строительства Алексей Колмаков отметил стабильную работу строительного комплекса. "Новосибирская область имеет собственную полноценную производственную базу строительных материалов, способную заменить импорт многих строительных и отделочных материалов, и практически полностью обеспечивает свои строительные компании основными материалами. На территории региона сегодня работает порядка 196 предприятий промышленности строительных материалов, которые обеспечивают продукцией не только строительные объекты области, но и соседние регионы Сибирского Федерального округа, другие российские города - Самару, Москву, Владивосток, а также Республику Казахстан, Киргизскую Республику и Монголию. Безусловно, изменившаяся геополитическая ситуация внесла свои коррективы в деятельность строительных организаций, но строительный комплекс - механизм мобильный, строители находят пути решения вопросов и продолжают уверенно работать в новых условиях", - подвел итог министр регионального строительства.

<https://www.kp.ru/online/news/4936583/>

Авторы: Лукашевич Екатерина, Перевощикова Мария

По итогам 10 месяцев 2022 года спрос на материалы для частного домостроения в России вырос по ряду категорий до 50% по сравнению с показателями предыдущего года. Об этом "Известиям" 16 ноября сообщили аналитики торговой сети "Технониколь" (ТСТН).

При этом, по информации экспертов, в сентябре снизились цены на стройматериалы для частных домов. Больше всего цены упали на пило- и древесно-плитные материалы - 20%. Чуть меньше - на 15% - на ориентированно-стружечные плиты и крепеж. Газобетон, зимние пены, геотекстиль, сетки, ленты и стеклообои, а также теплоизоляцию на основе базальтового волокна можно было приобрести со скидкой до 10%, рассказали аналитики.

По данным экспертов, набирают популярность дома с плоской кровлей в коттеджно-малоэтажном строительстве, что подтверждается ростом количества запросов на расчет строительных систем плоской кровли в этом сегменте. Рост к прошлому году составил более чем 10%. Спрос на каменную вату, входящую в состав системы, - более чем на 25,6%, XPS для плоской кровли - 19%. ПВХ-мембраны - порядка 20%. Рост элементов обустройства плоской кровли (вентиляция, водосточная система, ограждения и пр.) превысил 15%, сообщили в компании.

"Востребованность товаров для частного домостроения продолжает расти, люди строят дома. Государство продолжает поддерживать ИЖС (индивидуальное жилищное строительство. - Ред.), предлагая различные виды ипотеки, развивая инфраструктуру (газификация и т.д.), предлагая программы по получению земельных участков", - сказал генеральный директор ТСТН Анатолий Нестеров.

Он напомнил, что ранее правительство анонсировало новые меры поддержки отрасли с использованием быстровозводимых конструкций.

Рост индивидуального жилищного строительства в этом году только за первое полугодие превысил показатели за аналогичный период прошлого года в 1,5 раза - 32,9 млн кв. м жилья к 20,3 млн кв. м в 2021 году, добавил Нестеров.

Как сообщалось в середине июля, в РФ предложили разработать и ввести ГОСТ проектирования индивидуального жилья и общественных территорий малоэтажных поселков. Также, как следует из проекта резолюции совещания Российского союза промышленников и предпринимателей при участии Минстроя и Минпромторга, предлагается использовать инфраструктурные облигации на строительство таких комплексов девелоперами и другие меры поддержки.

<https://iz.ru/1426392/2022-11-16/v-rossii-vyros-spros-na-tovary-dlia-chastnogo-domostroeniia>

Lenta.Ru, Москва, 1 ноября 2022

Банк ДОМ.РФ зафиксировал среди миллениалов увеличение спроса на ипотеку ИЖС

Банк ДОМ.РФ: миллениалы чаще всего оформляют ипотеку на частные дома

Банк ДОМ.РФ с начала 2022 года зафиксировал увеличение спроса на ипотеку в сегменте индивидуального домостроения (ИЖС) среди миллениалов - россиян, рожденных в 1981-1995 годах. Число оформленных с ними сделок выросло в 3,5 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На них приходится 72 процента ипотек на частные дома.

"По нашим наблюдениям, самая большая целевая аудитория в частном домостроении - это миллениалы. Если смотреть внутри возрастной группы, чаще берут ипотеку на ИЖС клиенты от 37 лет, тогда как заемщики от 26 до 36 лет отдают примерно равное предпочтение индивидуальным домам и квартирам. Как правило, это семьи с детьми, которые приняли решение о переезде в индивидуальное жилье после проживания в многоквартирном доме. Это подтверждает статистика выдач: каждый второй такой заемщик решил квартирный вопрос с помощью госпрограммы для семей с детьми", - рассказал заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ Алексей Косяков.

Представители поколения X (1965-1980 годов рождения) взяли 22 процента кредитов на частные дома, за год таких ипотек стало в 3 раза больше. Более молодые клиенты - зумеры (от 1996 года рождения) - отдают предпочтение многоквартирным домам (МКД). В сегменте ИЖС они занимают 5,8 процента против 10 процентов на рынке квартир.

Представители обеих возрастных групп чаще всего пользуются универсальной программой - "Льготной ипотекой с господдержкой", по которой отсутствуют требования по наличию детей. Среди зумеров эту программу выбирают 55 и 75 процентов - среди представителей поколения X.

Подать заявку на ипотеку в Банк ДОМ.РФ можно онлайн, более 80 процентов решений принимается в течение минуты.

<https://lenta.ru/news/2022/11/01/izhs/>



ТАСС, Москва, 28 ноября 2022

**Выдача ипотеки на частные дома в России более чем вдвое превысила показатели 2021 года**

По словам заместителя гендиректора ДОМ.РФ Алексея Ниденса, такому развитию способствовало распространение ипотечных госпрограмм на строительство частного дома с привлечением профессиональных подрядчиков

МОСКВА, 28 ноября. /ТАСС/. Число ипотечных кредитов, выданных с начала 2022 года на строительство или покупку частных домов в России, выросло более чем вдвое по сравнению с результатом всего прошлого года, сообщил в понедельник заместитель генерального директора ДОМ.РФ Алексей Ниденс на заседании в Совете Федерации.

"Если по итогам прошлого года в портфеле всей выданной ипотеки только 5% занимала ипотека на приобретение либо строительство индивидуального жилого дома, то уже сейчас по итогам текущего года мы видим, что выдано больше 23 тыс. кредитов, это более чем в два раза больше, чем за весь прошлый год", - сказал Ниденс на заседании комитета Совфеда по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

По его словам, такому развитию способствовало распространение ипотечных госпрограмм - льготной, семейной и дальневосточной ипотеки - на строительство частного дома с привлечением профессиональных подрядчиков.

Кроме того, по поручению правительства ДОМ.РФ направил дополнительные средства на выдачу льготной ипотеки под 7% для граждан, которые хотели бы построить индивидуальное жилье собственными силами, то есть хозяйственным способом. С июня 2022 года, когда была запущена эта программа, выдано порядка 5,5 тыс. кредитов, до конца года может быть оформлено около 7-8 тыс. ипотек, отметил Ниденс.

Он подчеркнул, что стоит цель вывести на рынок крупных кредиторов, которые создавали бы свои продукты, чтобы в конечном итоге индивидуальное жилищное строительство развивалось не только за счет льготных программ.

<https://tass.ru/ekonomika/16444859>

# ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ТВ-СЮЖЕТОВ

ГТРК Самара, Самара, 18 ноября 2022

**Сбер ожидает объем выдачи ипотеки на ИЖС на уровне 100 млрд рублей по итогам года**

Сбер отмечает "галопирующий" рост выдачи ипотек на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и прогнозирует четырехкратный рост портфеля таких кредитов до 100 млрд рублей к концу 2022 года. Об этом сообщил директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Николай Васев в эфире телеканала "Россия-1".

Для сравнения приводятся данные 2019 года - тогда Сберу удалось выдать ипотек на ИЖС объемом в 5 млрд рублей. Уже через два года показатель вырос до 25 млрд рублей. Поэтому в Сбере говорят о росте этого сегмента ипотечного кредитования в 20 раз за последние три года.

Васев также отметил, что одна из причин популярности такого вида ипотечных кредитов в нынешнем году - это то, что основная часть выдачи кредитов на строительство частных домов приходится на государственные программы.

<https://tvsamara.ru/news/sber-ozhidaet-obem-vydachi-ipoteki-na-izhs-na-urovne-100-mlrd-rublei-po-itogam-goda/>

ГТРК Алания, Владикавказ, 25 ноября 2022

**ВТБ: частные дома в России оказались в 1,5 раза популярнее**

Автор: Kseniya

По прогнозам ВТБ, площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в России в этом году составит 60 млн кв. метров, что в 1,5 раза превысит объемы ввода жилья в многоквартирных домах. Общий объем строительства жилой недвижимости по итогам года превысит 100 млн кв. метров, увеличившись по сравнению с прошлым годом.

Согласно данным Дом.РФ, за десять месяцев 2022 года в России было введено в эксплуатацию 87,8 млн кв. метров жилья, что более чем на 20% выше результата за аналогичный период 2021 года. ВТБ прогнозирует, что до конца года этот показатель превысит 100 млн кв. метров, что позволит рынку, несмотря на турбулентность в экономике, превзойти уровень 2021 года. В результате общий объем ввода недвижимости к концу года составит 100-105 млн кв. метров, что превысит результат прошлого года (92,6 млн кв. метров).

Наибольшие темпы роста наблюдаются в сегменте ИЖС. За десять месяцев объемы ввода частных домов в России составили 54,2 млн кв. метров, что на треть превышает показатели аналогичного периода прошлого года. Многоквартирное строительство достигло 33,6 млн кв. метров (рост на 6%). Поэтому, по оценке ВТБ, по итогам года сегмент ИЖС в 1,5 раза превысит площадь многоквартирного строительства, а доля введенных в эксплуатацию частных домов на рынке достигнет 62% против 38% у многоквартирных. В прошлом году такое соотношение составляло 54% против 46%.

"Задумываясь об улучшении жилищных условий, россияне все чаще делают выбор в пользу собственного дома. Такой формат проживания особенно востребован среди граждан с детьми. По данным ВЦИОМ, около 40% семей, планирующих улучшить жилищные условия в ближайшие пять лет, рассматривают покупку или строительство индивидуального дома. Прошлый год стал для рынка ИЖС переломным - впервые в истории объем частного строительства превысил многоквартирное. В этом году тренд продолжился, и разрыв между сегментами увеличивается. В России уже введено на 10% больше частного жилья, чем за весь 2021 год, который оказался для отрасли рекордным. Опережающая динамика вызвана сочетанием сразу нескольких факторов. Это и изменившиеся предпочтения россиян на фоне пандемии, и экономическая привлекательность ИЖС, а также активная поддержка сегмента государством", - прокомментировал вице-президент, заместитель директора департамента розничного бизнеса ВТБ Евгений Дячкин.

Он добавил, что в следующем году на развитие сегмента ИЖС будут влиять дальнейшее упрощение процесса строительства частных домов и масштабирование сервисов, позволяющих в рамках одной площадки выбрать объект и оформить ипотеку. Полноценный запуск проекта повысит прозрачность сегмента и сделает процесс возведения домов для населения максимально доступным и удобным.

Ранее в ноябре ВТБ скорректировал условия выдачи ипотеки на готовые дома с земельным участком и таунхаусы, установив минимальный размер первого взноса в рамках собственных программ на уровне 15%. Воспользоваться условиями заемщики могут до 31 декабря 2022 года. Средства можно получить на срок до 30 лет, сумма - до 60 млн рублей. Заемщики, получившие до этого одобрение банка, смогут переоформить заявки на новых условиях.

Оформить кредит на покупку дома со сниженным первым взносом в ВТБ клиенты могут по ставке от 11,3% с учетом дисконта 0,3 п.п. для заемщиков, которые получают зарплату на карту банка, оформили онлайн-заявку или используют цифровые сервисы на сделке. Для взноса от 20% средства доступны по ставке от 10,8%. При приобретении таунхауса по новым условиям финансирование предлагается по ставке от 10,9%, при внесении первого взноса в размере как минимум 20% от стоимости недвижимости - от 10,4%.

Новость партнера\*

ВТБ: частные дома в России оказались в 1,5 раза популярнее

<https://alania.ru/vtb-chastnye-doma-v-rossii-okazalis-v-1-5-raza-populyarnee/>

**ГТРК Нижний Новгород, Нижний Новгород, 24 ноября 2022**

**Объекты ИЖС ветеранов боевых действий предложено бесплатно газифицировать**

Речь идет о работах по газификации во внутренних помещениях.

Объекты ИЖС ветеранов боевых действий предложено бесплатно газифицировать. Об этом сообщает пресс-служба Законодательного собрания Нижегородской области.

Нижегородские депутаты поддержали обращение своих карельских коллег к заместителю председателя Правительства РФ Татьяне Голиковой.

Сообщается, что стоимость работ при наличии фасадного крана составит от 120 тысяч рублей. Льгота будет предназначена для участников боевых действий, их вдов, родителей граждан, погибших при исполнении воинского долга.

Ранее сообщалось о программе региональной льготной ипотеки для ветеранов боевых действий, начавшей действовать в Нижегородской области с 1 ноября.

24 ноября 2022 года, ГТРК "Нижний Новгород"

<https://vestinn.ru/news/society/210328/>

**ГТРК Воронеж, Воронеж, 23 ноября 2022**

**Общероссийская тенденция. Почему воронежцы стали чаще переезжать в частные дома?**

В 2022-м индивидуального жилья в регионе построили больше, чем многоквартирного.

Воронежцы все активнее переезжают в частные дома. Об этом говорит статистика - если сравнивать площади, то индивидуального жилья в этом году в регионе уже построили больше, чем многоквартирного. По итогам года этот перевес будет еще сильнее, говорят эксперты. И прогнозируют, что тенденция будет только усиливаться. Почему так происходит, расскажет корреспондент "Вести Воронеж".

Предпочтения воронежцев - свой дом или квартира - начали меняться несколько лет назад. И не в пользу многоэтажек.

Исторически соотношение многоквартирных и частных домов в регионе составляло 70/30, а в прошлом году его уже было около 55%. За восемь месяцев 2022 года в регионе построили 1,2 млн кв. м, и многоквартирных из них всего 40%. Профильные региональные чиновники говорят, что объемы индивидуального жилья продолжают расти. И это общероссийская тенденция.

Опрос, который в августе провели ВЦИОМ и Дом.РФ, показал: переехать в частный дом хотели бы больше половины россиян, живущих в многоквартирных домах.

- Мы видим, что семь из десяти российских семей называют индивидуальный дом идеальным форматом жилья для себя. При этом в реальности в частном доме живут лишь четыре семьи из десяти. Этот разрыв между запросами граждан и текущим положением дел свидетельствует о том, что рынок ИЖС в России имеет огромный нераскрытый потенциал, - прокомментировал генеральный директор Дом.РФ Виталий Мутко.

У популярности частных домов несколько причин. Самая очевидная - ковидные ограничения. Сидеть в изоляции на даче оказалось куда удобнее, чем в квартире.

- Конечно, никто от городских удобств не будет отказываться, но жизнь и в городе, и в пригороде - достаточно устойчивое направление. Нужен только хороший скоростной интернет, транспорт у всех сейчас есть, дороги у нас хорошие, проблем с коммуникациями нет. 20-30 лет назад мы об этом не могли говорить, а сегодня можно на удаленке работать, сидя в загородном доме и чувствовать себя гораздо лучше, чем в квартире, - объяснил Владимир Астанин, руководитель Союза строителей Воронежской области.

Чаще всего покупатели частных домов - это молодые семьи с маленькими детьми или люди в возрасте за 50. Семьи с детьми-школьниками предпочитают оставаться в городе.

- Дома сейчас считаются привлекательными от 100 до 150 метров, с небольшим участком, под чистовую отделку или уже полностью под ключ. И такие дома предложения были до конца сентября 5-7 млн можно было купить. Сейчас цена выросла на 10-20%, предложение снизилось, ну а спрос как был, так и остался, - рассказала Наталия Колесникова, президент Ассоциации "Эксперты рынка недвижимости Черноземья".

54% желающих переехать в свой дом готовы взять ипотеку, и с прошлого года можно даже оформить льготную ипотеку. Но тут есть нюанс. Льготный кредит можно получить только в том случае, если строит или продает дом юрлицо - а таких очень мало. Так что льготами довольно сложно воспользоваться. Потому что Большая часть индивидуального жилья построена своими силами или небольшими строительными бригадами.

Стимулирует развитие этого рынка догазификация. А исторически большая часть частных домов строится в районах области - там много свободной земли. Если профинансировать развитие инфраструктуры, это даст мощный толчок массовому малоэтажному строительству. Так что крупным застройщикам пора внимательнее посмотреть в частный сектор, говорят в Союзе строителей.

Будущее - за индустриальными методами возведения малоэтажного и коттеджного жилья. Но, видимо, не ближайшее. Малоэтажное строительство не обещает таких доходов, как многоэтажки, так что связываться с льготной ипотекой там категорически не хотят.

Ранее аналитики назвали средний размер ипотечного кредита в Воронежской области. А также средний срок выплаты ипотеки. С подробной статистикой можно ознакомиться здесь.

<https://vestivrn.ru/news/2022/11/23/obsherossiiskaya-tendenciya-pochemu-voronezhcy-stali-chashe-pereezhat-v-chastnye-doma/>

# ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ УПОМЯНУТЫХ ПУБЛИКАЦИЙ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

ПКонтакте, Михаил Деягин, 14.11.2022 00:18, 43 085 подписчиков

Ключевым направлением современного развития являются информационные технологии, без развития которых нельзя реализовать одну из ключевых приоритетов правительства Мишустина – укрепление промышленного суверенитета.

Премьер Мишустин подчеркнул, что российское промышленное программное обеспечение должно отвечать запросам отечественного бизнеса и быть ориентированным на экспорт, а у компаний должна быть возможность выпускать его на рынок как можно быстрее. Он указал на необходимость «помочь компаниям, предложить им современный отечественный софт. Он... нужен и для стабильного функционирования критически значимой инфраструктуры».

Премьер Мишустин отметил, что у страны есть для этого все необходимое, и самое главное - талантливые разработчики, которые могут справиться с самыми сложными задачами. Он поручил вице-премьеру Чернышенко держать на контроле ход развития сферы российского программного обеспечения, его внедрение и тиражирование, учитывая обратную связь от бизнеса.

В современных сложных и как минимум неопределенных условиях, когда строительные компании в основном заканчивают строительство ранее начатого жилья, ограничивая начало нового строительства, премьер Мишустин одобрил стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года.

Стратегия предусматривает развитие льготных ипотечных программ, ускорение реализации проектов (прежде всего за счет цифровизации строительных процессов и сокращения административных процедур), а также обновление коммунальной инфраструктуры. Благодаря этим мерам общий объем ввода жилья за десять лет должен составить не менее 1 млрд кв.м..

Отдельно постулируется: что к 2030 году ипотека должна стать доступной для 60% российских семей, а число выданных для индивидуального жилищного строительства ипотечных кредитов должно составить не менее полумиллиона.

В сельском хозяйстве наша общая огромная радость (уже намолочены на 95% посевных площадей, - не собраны, а именно намолочены, - рекордные 150 млн.т. зерна) в связи с колоссальным успехом, достигнутым, несмотря на исключительно сложные условия, сопровождается новой, исключительно сложной задачей, решаемой сейчас правительством Мишустина: не допустить чрезмерного падения внутренних закупочных цен и поддержать таким образом рентабельность растениеводства.

Для решения этой задачи ведутся закупки в интервенционный фонд - ежедневно у аграриев приобретают по выгодным ценам 36 тыс.т. зерна. Масштаб подобных закупок уже превысил 1 млн.т., к концу года их предполагается довести до 3 млн.. Кроме того, правительство Мишустина направило 20 млрд.руб. на возмещение части затрат на производство и реализацию зерновых. Половина суммы поступила в регионы весной, а в октябре выделена вторая часть, которая предусматривает повышенную ставку субсидирования - 2 тыс.руб. за тонну реализованной продукции.

Всего же в 2022 году правительство Мишустина направило на реализацию госпрограммы развития сельского хозяйства около 380 млрд.руб..

Во многом благодаря усилиям правительства Мишустина прогнозы урожая по незерновым культурам оправдались, а в ряде случаев и заметно превышены. Сейчас предполагается собрать более 43 млн.т. сахарной свеклы, 25,5 млн.т. масличных культур, 7 млн.т. картофеля, около 5 млн.т. овощей открытого грунта и рекордные 1,46 млн.т. продукции садоводства.

Этот бесспорный успех правительства Мишустина позволяет не только надежно обеспечить все внутренние потребности России, но и нарастить экспорт.

Такие итоги - надежная основа для дальнейшего наращивания объемов производства сельхозпродукции, повышения уровня продовольственной безопасности России.

Премьер Мишустин подчеркнул: «Для успешного завершения осенних полевых работ аграрии должны быть обеспечены всем необходимым - семенами, удобрениями, горюче-смазочными материалами, чтобы была возможность своевременно взять кредит по льготным ставкам до пяти процентов».

Озимый сев проведен на площади 17 млн.га.. В отдельных случаях рассматривается возможность досеять поля весной яровыми, чтобы максимально сохранить структуру

Правительство Мишустина добивается успехов в реальном секторе, не забывая о социалке

Ключевым направлением современного развития являются информационные технологии, без развития которых...

[http://vk.com/wall95640814\\_598082](http://vk.com/wall95640814_598082)

**ВКонтакте, Петрозаводск говорит, 17.11.2022 18:48, 76 004 подписчика**

**СБЕР ОЖИДАЕТ ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ НА ИЖС НА УРОВНЕ 100 МЛРД РУБЛЕЙ**

В лидерах по оформленным кредитам Республика Саха, Москва, Московская область и Санкт-Петербург  
<https://ptzgovorit.ru/news/sber-ozhidaet-obem-vydachi-ipoteki-na-izhs-na-urovne-100-mlrd-rubley>

[http://vk.com/wall-16155569\\_860064](http://vk.com/wall-16155569_860064)

**ВКонтакте, ДОМ.РФ, 29.11.2022 10:00, 39 756 подписчиков**

Более 5 тысяч семей взяли льготную ипотеку для строительства собственного дома  
Многие из нас мечтают о собственном доме, и частное домостроение в России активно развивается. По статистике за 10 месяцев было построено около 55 млн кв. м жилья – это на 10% больше, чем за весь 2021 год.

С лета 2022 года ДОМ.РФ реализует собственную программу ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – для тех, кто не хочет прибегать к услугам подрядчика и планирует строить дом самостоятельно. На данный момент этим льготным предложением воспользовались уже более 5500 семей.

В целом льготными программами на строительство частных домов с привлечением подрядчиков («Льготной», «Семейной», «Дальневосточной» и «IT-ипотеки») уже воспользовались более 26 000 семей.

С участием ДОМ.РФ идет работа и над «зеленым» ГОСТом для ИЖС. С ноября Правительство поддерживает производителей деревянных домокомплектов. Благодаря этому решению при покупке домокомплекта ценой до 3,5 млн рублей можно получить скидку 10% – её производителю субсидирует государство. Сейчас Минпромторг и ДОМ.РФ вместе работают над запуском аналогичного механизма, который коснется домокомплектов на минеральной основе.

[http://vk.com/wall-41964390\\_31230](http://vk.com/wall-41964390_31230)

**ВКонтакте, ПРАВДА, 20.11.2022 03:23, 306 250 подписчиков**

По данным Сбербанка, кредит на ИЖС вырос за последние три года в 20 раз.

Сбербанк отмечает «галопирующий» рост выдачи ипотек на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в РФ и прогнозирует рост портфеля таких кредитов до 100 млрд рублей. Об этом сообщил вице-президент, директор дивизиона «Домклик» Сбербанка Николай Васев в эфире телеканала «Россия-1».

«Кредит на ИЖС вырос в объемах кредитования за последние три года в 20 раз. В 2019 году Сбербанк выдал 5 млрд рублей ипотечных кредитов на ИЖС, то в этом году мы планируем выдать около 90-100 млрд рублей. При этом галопирующими темпами растут выдачи. В прошлом году было 25 млрд рублей, в этом – 100 млрд рублей за счет госпрограммы», – сказал он. Рост ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства в РФ является одной из целей новой Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 года. Из документа следует, что к 2030 году выдадут не менее 500 000 займов на приобретение или создание частных домов.

В стратегии отмечается, что переехать в индивидуальные дома хотят около 56% живущих в квартирах граждан РФ – 19,7 млн семей. Строительство частных домов может позволить вводить дополнительные 50 млн квадратных метров жилья ежегодно.

<http://vk.com/@-196507994-po-dannym-sberbanka-kredit-na-izhs-vyros-za-poslednie-tri-go>

**ВКонтакте, Агентство Недвижимости "Любимый дом", 24.11.2022 21:00, 18 подписчиков**

**Как отмена льготной ипотеки повлияет на рынок ИЖС?**

В конце декабря отменяют льготную ипотеку. Эта новость беспокоит и продавцов, и покупателей загородной недвижимости. Что придёт ей на смену, каких цен ждать на рынке и когда лучше покупать дом?

На данный момент в сегменте ИЖС ипотечные сделки составляют более 90%, отмечает владелец собственной строительной компании Максим Лазовский. Выводы очевидны: отмена льготной ипотеки ослабит и без того стагнирующий спрос на недвижимость.

При этом окончательного обвала рынка, по его прогнозам, не произойдёт. В сегменте ИЖС основным катализатором спроса станет семейная ипотека, ведь свой дом обычно покупают люди с детьми.

Отмена субсидированной ипотеки под 0,1% не окажет особого влияния на рынок, так как она была скорее маркетинговым ходом, чем реальным инструментом для покупателя, добавил Лазовский.

Практической ценности её при грамотном использовании донести до целевой аудитории так и не удалось. Зато стало очевидно, что девелоперы при ипотечных сделках на таких условиях завышают цены.

Если говорить о том, когда стоит покупать дом, то лучше делать это сейчас. В сегменте ИЖС уже в среднем снизили цены на 5% и готовятся акционные новогодние предложения.

[http://vk.com/wall-211919765\\_159](http://vk.com/wall-211919765_159)

На днях Банк России представил доклад по льготной ипотеке. Ведомство Набиуллиной традиционно выступает против данного механизма, поскольку считает, что льготная ипотека не приводит к повышению доступности жилья, зато образует перегрев на отраслевом рынке кредитования.

Основным же лоббистом льготной ипотеки является вице-премьер Марат Хуснуллин, курирующий строительную отрасль. Хуснуллин любит хвастаться введёнными квадратными метрами, бодро рапортуя об очередном рекорде. Например, по итогам 2021 года было введено 90 млн кв. метров жилья, что стало рекордом. Причём при каждом удобном случае Хуснуллин любит повторять фразу "граждане улучшили свои жилищные условия".

Формально, действительно, именно льготная ипотека стала основной причиной достижения рекордных показателей. Однако в данной теме было бы неправильно упрощать всё до столь простых формул.

Основной целью льготной ипотеки являлось и является поддержка строительной отрасли. То есть, застройщиков, которые впервые столкнулись с серьёзными проблемами во время кризиса 2020 года. Именно тогда был введён механизм льготной ипотеки. То есть, жильё можно было приобретать исключительно на первичном рынке.

С лета этого года льготная ипотека (не более 9%) была распространена и на индивидуальное жилищное строительство, однако в этой программе ещё очень много проблемных моментов, которые предстоит решить. В ИЖС программа льготной ипотеки пока что не получила такое же распространение как в покупке недвижимости в МЖК. И, более того, пока что нет понимания, будет ли продлена программа на 2023 год (скорее всего - нет).

Центробанк приводит соответствующие аргументы, критикуя программу льготной ипотеки. И со многими из них я, даже, согласен:

- низкая ставка по ипотеке достигается за счет завышения цены квартиры до 20-30%
- завышение цены может привести к тому, что даже после продажи квартиры заемщик останется должен банку
- растут риски для банков
- начали расти более рискованные кредиты (с низким взносом + закредитованным заемщикам)
- в июне уже 2/3 всей ипотеки выдавалось с фейковой заниженной ставкой (включено в цену), что привело к снижению средней ставки до 3,7%

В общем, ЦБ обосновывает главной причиной необходимость отказа от льготной ипотеки тем, что застройщики намеренно повышают цены, поскольку видят спрос.

Это, в принципе, и так понятно. Отрасль жилищного строительства, увы, живёт у нас по абсолютно рыночным принципам. Если будет спрос на жильё - будет и рост цен на недвижимость.

Но, всё же, Центробанк лукавит, когда выделяет главной именно эту проблему. Для ведомства Набиуллиной куда более важны рискованные кредиты, которые выдают банки по программе льготной ипотеки. Регулятору традиционно всё равно, что происходит в реальном секторе экономики, его заботит лишь финансовый сектор. Действительно ли программа льготной ипотеки ведёт к перегреву на отраслевом рынке кредитования, я сказать затрудняюсь, но поверю здесь ЦБ. Как правило, ведомство Набиуллиной всегда разводит канитель, когда видит соответствующие риски. Судя по всему, перегрев, действительно, есть.

Но проблема даже не в этом. В столкновении позиций Хуснуллина и Набиуллиной мы видим интересы каждой из сторон, но ни одна позиция не соответствует интересам граждан.

С одной стороны, гражданам всё равно, что там происходит в банковском секторе, какие там существуют риски. Крупнейшим банкам, где хранится основная часть сбережений, всё равно не дадут рухнуть. Да и их положение в любом случае является более чем устойчивым. Риски, обозначенные ЦБ, являются бумажными.

С другой стороны, граждане, конечно, заинтересованы в программе льготной ипотеки. Но отнюдь не в той ситуации, когда цены на недвижимость растут на 20-30%. Конечно, нельзя говорить, что на всём рынке произошёл такой скачок. Где-то за два года накопленный рост составил и 5-10%, а в 2022 году цены на недвижимость и того чуть проседают. Но, в любом случае, если смотреть среднее значение по сектору, то льготные условия ипотеки нивелируются ростом цен.

Помимо этого, большинство граждан (около 60%) хотели бы жить в частном доме. Однако программа льготной ипотеки начала распространяться на ИЖС только несколько месяцев назад. Но бюрократических моментов и критериев там столько, что пока будешь с ними разбираться, цены на стройматериалы вырастут ещё сильнее. При этом, стоимость ИЖС в регионах не сильно выше покупки квартиры на первичном рынке. А, при реализации проектов типовой застройки, она сопоставима. Если же сравнивать стоимость ИЖС с квартирой в МЖК в городах-миллионниках, куда граждане едут от безысходности, то цифры тут будут сильно в пользу частного сектора.

Таким образом, в данном споре Набиуллина отстаивает интересы финансового сектора, а Хуснуллин - интересы строительной отрасли. И получается, что, вроде бы, неплохая по задумке программа вновь отставляет интересы граждан на второй-третий план. Понятно, что кто-то, действительно, смог значительно улучшить свои условия благодаря льготной ипотеке. Кому-то повезло вырвать комфортное и выгодное предложение. Тем более, ситуация от региона к региону разная. Однако программа льготной ипотеки, на мой взгляд, так и не обеспечила существенное улучшение жилищных условий граждан. Ведь вряд ли таковым можно назвать покупку 35-50 метровой квартиры на семью в человейнике на окраине Москвы.

[http://vk.com/wall-41677442\\_10402](http://vk.com/wall-41677442_10402)