|  |
| --- |
| Новый логотип ИНТЕКО |
| МОНИТОРИНГ СМИ  за период 26 марта – 01 апреля 2021 г.  тема: проектное финансирование строительства и переход на эскроу-счета  В РАМКАХ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППЫ МОМ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ  02 апреля 2021 |

СОДЕРЖАНИЕ

[ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА](#_Toc68280086)

[Разумная Недвижимость (razned.ru), Санкт-Петербург, 1 апреля 2021](#_Toc68280087)

[Ажиотажный спрос на рынке жилья сменился стабильным 7](#_Toc68280088)

[Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021](#_Toc68280089)

["За год цены могут вырасти на 15-17%" 7](#_Toc68280090)

[Тульская Служба Новостей (tsn24.ru), Тула, 1 апреля 2021](#_Toc68280091)

[Туляки внесли на эскроу счета 5 миллиардов рублей за полтора года 10](#_Toc68280092)

[Forbes.ru, Москва, 1 апреля 2021](#_Toc68280093)

[Что им стоит дом построить: кому выгодны новые правила игры на московском девелоперском рынке и приведут ли они к подорожанию жилья 11](#_Toc68280094)

[Череповецкий информационный сайт (cpv.ru), Череповец, 1 апреля 2021](#_Toc68280095)

[Новостройки и "вторичка" в Череповце в 2021 году продолжают расти в цене 14](#_Toc68280096)

[Gipernn.ru, Нижний Новгород, 1 апреля 2021](#_Toc68280097)

[Когда закончится рост цен на жилье в Нижнем Новгороде? 14](#_Toc68280098)

[Комсомольская правда (kuban.kp.ru), Краснодар, 1 апреля 2021](#_Toc68280099)

[На Краснодар приходится 65% договоров долевого строительства с эскроу-счетами 17](#_Toc68280100)

[Компания (ko.ru), Москва, 1 апреля 2021](#_Toc68280101)

[Россияне потеряли интерес к коммерческой недвижимости 18](#_Toc68280102)

[Delovoe.TV, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021](#_Toc68280103)

[Жилье на вторичном рынке в России за год подорожало на 17% 19](#_Toc68280104)

[РИА ФедералПресс, Москва, 1 апреля 2021](#_Toc68280105)

[В Ленобласти пообещали до конца 2025 года заселить в квартиры всех обманутых дольщиков 19](#_Toc68280106)

[ТАСС, Москва, 1 апреля 2021](#_Toc68280107)

[Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей 20](#_Toc68280108)

[ТАСС, Москва, 1 апреля 2021](#_Toc68280109)

[Первые проекты по программе низкомаржинальных застройщиков могут одобрить в апреле 22](#_Toc68280110)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 1 апреля 2021](#_Toc68280111)

[НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков 24](#_Toc68280112)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 1 апреля 2021](#_Toc68280113)

[НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов 25](#_Toc68280114)

[РБК (rbc.ru), Москва, 1 апреля 2021](#_Toc68280115)

[Объем инвестиций в коммерческую недвижимость упал до пятилетнего минимума 26](#_Toc68280116)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 1 апреля 2021](#_Toc68280117)

[В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60% 27](#_Toc68280118)

[Газета.Ru, Москва, 31 марта 2021](#_Toc68280119)

[Эксперты сравнили воздействие льготной ипотеки на рынок с нефтедолларами 2000-х 29](#_Toc68280120)

[Циан (cian.ru), Москва, 31 марта 2021](#_Toc68280121)

[Переменные нестабильны: что будет с ценами на квартиры? 31](#_Toc68280122)

[Коммерсантъ # Краснодар (Кубань).ru, Краснодар, 31 марта 2021](#_Toc68280123)

[Кубань за два месяца снизила ввод жилья на 20% 33](#_Toc68280124)

[Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 31 марта 2021](#_Toc68280125)

[Как купить, чтобы сдавать. Рынок аренды квартир в новостройках снова начал расти 33](#_Toc68280126)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 31 марта 2021](#_Toc68280127)

[Цены на петербургские новостройки продолжают расти 35](#_Toc68280128)

[Novostroy.su, Москва, 31 марта 2021](#_Toc68280129)

[Решение проблем обманутых дольщиков может затянуться: число пострадавших растет, правоохранители "портят" статистику 35](#_Toc68280130)

[Век (wek.ru), Москва, 31 марта 2021](#_Toc68280131)

[Чем оказалась плоха льготная ипотека 36](#_Toc68280132)

[Республика (rk.karelia.ru), Петрозаводск, 31 марта 2021](#_Toc68280133)

[Что будет с ценами на жилье в Карелии после отмены льготной ипотеки 37](#_Toc68280134)

[РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 31 марта 2021](#_Toc68280135)

[Когда в России окончательно решат проблему обманутых дольщиков 38](#_Toc68280136)

[Коммерсантъ (kommersant.ru/apps), Москва, 31 марта 2021](#_Toc68280137)

[Регионы зовут 40](#_Toc68280138)

[Российская газета # Спецвыпуск, Москва, 31 марта 2021](#_Toc68280139)

[Стройка должна быть прозрачной 43](#_Toc68280140)

[Российская газета # Спецвыпуск, Москва, 31 марта 2021](#_Toc68280141)

[Дольщик защищен 45](#_Toc68280142)

[Смоленская газета, Смоленск, 31 марта 2021](#_Toc68280143)

[Вадим КОСЫХ: "Свободных готовых квартир в Смоленске сейчас практически нет" 46](#_Toc68280144)

[Капитал Weekly, Пермь, 31 марта 2021](#_Toc68280145)

[КОМПЛЕКСЫ ЗАСТРОЙКИ 49](#_Toc68280146)

[Строительные ведомости, Новосибирск, 31 марта 2021](#_Toc68280147)

[ЗАСТРОЙЩИКИ РАССКАЗАЛИ О ПРОБЛЕМАХ 51](#_Toc68280148)

[Совет директоров Сибири (sovetdirectorov.info), Новосибирск, 31 марта 2021](#_Toc68280149)

[Искусственный дефицит на рынке недвижимости 51](#_Toc68280150)

[Континент Сибирь (ksonline.ru), Новосибирск, 31 марта 2021](#_Toc68280151)

[Жилая недвижимость какого района Новосибирска наиболее привлекательна для инвестиций? 53](#_Toc68280152)

[Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 31 марта 2021](#_Toc68280153)

["Расцветай": широким ассортиментом "квадратных метров" 54](#_Toc68280154)

[Псковская лента новостей (pln-pskov.ru), Псков, 30 марта 2021](#_Toc68280155)

[Цены на жилье вырастут на 15-20% - Владислав Абрамов 55](#_Toc68280156)

[Циан (cian.ru), Москва, 30 марта 2021](#_Toc68280157)

[Аналитики ожидают замедления роста цен на столичные новостройки 55](#_Toc68280158)

[Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 30 марта 2021](#_Toc68280159)

[Бездомные на выход 55](#_Toc68280160)

[Эксперт бизнеса (expbiz.ru), Москва, 30 марта 2021](#_Toc68280161)

[Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье? 57](#_Toc68280162)

[ИА Эхо Севера (echosevera.ru), Архангельск, 30 марта 2021](#_Toc68280163)

[Все, дескать, объективно 58](#_Toc68280164)

[ТАСС, Москва, 30 марта 2021](#_Toc68280165)

[ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование 60](#_Toc68280166)

[ТАСС # Единая лента, Москва, 30 марта 2021](#_Toc68280167)

[ДОМ.РФ планирует запустить механизм инфраструктурных облигаций в апреле - Мутко 62](#_Toc68280168)

[Общественный совет при Минстрое России (osminstroy.ru), Москва, 30 марта 2021](#_Toc68280169)

[Рифат Гарипов: противоречия эскроу устранит господдержка низкомаржинальных проектов 63](#_Toc68280170)

[Пензенская правда (pravda-news.ru), Пенза, 30 марта 2021](#_Toc68280171)

[Как и чем помогает пензенцам программа "Ипотека с господдержкой" 64](#_Toc68280172)

[Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 30 марта 2021](#_Toc68280173)

[Девелоперы привлекают паевые инвестиции 65](#_Toc68280174)

[Новый компаньон, Пермь, 30 марта 2021](#_Toc68280175)

[Устойчивость к карантину 66](#_Toc68280176)

[Российская газета # Экономика Поволжья, Пермь, 30 марта 2021](#_Toc68280177)

[Торговля требует места 68](#_Toc68280178)

[Барнаульский городской портал (barnaul-altai.ru), Барнаул, 29 марта 2021](#_Toc68280179)

[Ввод многоквартирного жилья обрушился в Алтайском крае 70](#_Toc68280180)

[Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 29 марта 2021](#_Toc68280181)

[Хуснуллин заявил о планах решить проблему обманутых дольщиков в 2023 году 70](#_Toc68280182)

[Голоса городов (golosagorodov.info), Москва, 29 марта 2021](#_Toc68280183)

[Объем жилого строительства в Петербурге за год сократился более чем на 2 млн кв. метров 71](#_Toc68280184)

[ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 29 марта 2021](#_Toc68280185)

[Повышение ключевой ставки ЦБ: влияние на ипотеку, спрос и цены 71](#_Toc68280186)

[Циан (cian.ru), Москва, 29 марта 2021](#_Toc68280187)

[Что будет с ценами после 1 июля? Риелторы запасаются попкорном 72](#_Toc68280188)

[Эксперт # Северо-Запад (expertnw.com), Санкт-Петербург, 29 марта 2021](#_Toc68280189)

[Оптимизм, но - сдержанный 75](#_Toc68280190)

[Delovoe.TV, Санкт-Петербург, 29 марта 2021](#_Toc68280191)

[Эксперт: объем предложений в новостройках снизился почти на 20% по сравнению с 2020 годом 78](#_Toc68280192)

[Realto.ru, Москва, 29 марта 2021](#_Toc68280193)

[5 главных тенденций рынка новостроек Московской области 78](#_Toc68280194)

[НИА Самара (niasam.ru), Самара, 29 марта 2021](#_Toc68280195)

[В Самарской области "раскрыты" эскроу-счета на 1,8 млрд рублей - Экономика. Финансы и Банки. НИА Самара, 29.03.2021 81](#_Toc68280196)

[РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 29 марта 2021](#_Toc68280197)

[Эксперт: после отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% 81](#_Toc68280198)

[Московский комсомолец # Псков (mk-pskov.ru), Псков, 29 марта 2021](#_Toc68280199)

[12,3 млрд ипотечных кредитов получили жители Псковской области в 2020 83](#_Toc68280200)

[Коммерсантъ # Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, 29 марта 2021](#_Toc68280201)

[Setl Group пошел на выпуск 84](#_Toc68280202)

[Строительный еженедельник, Санкт-Петербург, 29 марта 2021](#_Toc68280203)

[Юрий Константинов: "Процесс консолидации рынка еще не завершился" 84](#_Toc68280204)

[Деловой квартал # Красноярск, Красноярск, 29 марта 2021](#_Toc68280205)

["КАПИТАНЫ" ПРОКЛАДЫВАЮТ КУРС 86](#_Toc68280206)

[Авант Партнер.Рейтинг, Кемерово, 29 марта 2021](#_Toc68280207)

[Анжелика Рогожкина: "Мы строим свою работу, исходя из интересов клиентов и для бизнеса" 89](#_Toc68280208)

[РИА PrimaMedia (primamedia.ru), Владивосток, 29 марта 2021](#_Toc68280209)

[Строительная отрасль на подъеме - Владивосток не исключение 91](#_Toc68280210)

[Администрация Ребрихинского района Алтайского края (admrebr.ru), с. Ребриха, 29 марта 2021](#_Toc68280211)

[Решение проблемы обманутых дольщиков в России потребует дополнительного финансирования 93](#_Toc68280212)

[Амурская правда (ampravda.ru), Благовещенск, 29 марта 2021](#_Toc68280213)

[Как пандемия повлияла на строительный бизнес: интервью Александра Синькова 95](#_Toc68280214)

[Реальное время (realnoevremya.ru), Казань, 29 марта 2021](#_Toc68280215)

["После дикого роста в 2020 году, сейчас цены на недвижимость в Казани стоят на месте" 98](#_Toc68280216)

[Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 28 марта 2021](#_Toc68280217)

[Малые застройщики уходят - кто будет строить в малых городах? 100](#_Toc68280218)

[Промразвитие (promdevelop.ru), Санкт-Петербург, 28 марта 2021](#_Toc68280219)

[Насколько выгодны инвестиции в строительство недвижимости? Разбор основных положений Яном Лузиным 103](#_Toc68280220)

[Dp.ru, Санкт-Петербург, 28 марта 2021](#_Toc68280221)

[Внакладе не остались: "первичка" в Петербурге беспрецедентно подорожала 104](#_Toc68280222)

[ПроТюмень.рф (protymen.ru), Тюмень, 27 марта 2021](#_Toc68280223)

[В Тюмени рекордно подорожали квартиры. Почему - объяснили эксперты в сфере недвижимости 105](#_Toc68280224)

[Вновоселье.ру (vnovoselie.ru), Москва, 27 марта 2021](#_Toc68280225)

[Новая данность: будет ли дефицит на первичном рынке жилья в СПб? 107](#_Toc68280226)

[ГТРК Тамбов, Тамбов, 26 марта 2021](#_Toc68280227)

[Жилищному строительству региона придадут "Стимул" 108](#_Toc68280228)

[РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280229)

[Эскроу-счета позволили банкам снизить ставки для застройщиков 110](#_Toc68280230)

[Промразвитие (promdevelop.ru), Санкт-Петербург, 26 марта 2021](#_Toc68280231)

[Что такое BIM и роль технологий в строительстве жилья 110](#_Toc68280232)

[Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 26 марта 2021](#_Toc68280233)

["Советую не ждать с покупкой квартиры. Только за последний год стоимость "квадрата" увеличилась на 30-50%" 112](#_Toc68280234)

[Дом.рф, Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280235)

[Аналитики ДОМ.РФ обозначили главные тренды рынков жилья и ипотеки 114](#_Toc68280236)

[РИА Новости, Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280237)

[Более 4,5 миллиона "квадратов" жилья в Подмосковье возводят по эскроу 115](#_Toc68280238)

[ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280239)

[Россиянам могут запретить отказываться от приемки квартир с недоделками 118](#_Toc68280240)

[Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 26 марта 2021](#_Toc68280241)

[Бум онлайн-сервисов и кредитов: Сибирский Сбербанк подвел итоги 2020 года 120](#_Toc68280242)

[Vologda-poisk.ru, Вологда, 26 марта 2021](#_Toc68280243)

[Вологжане оценили плюсы эскроу-счетов 121](#_Toc68280244)

[Известия (iz.ru), Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280245)

[Половина российских девелоперов оцифровизируется 122](#_Toc68280246)

[Тюменская область сегодня (tumentoday.ru), Тюмень, 26 марта 2021](#_Toc68280247)

[Тюменские компании обсудили тенденции строительства в нынешних реалиях 123](#_Toc68280248)

[Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280249)

[Ключевая ставка повышена, ипотека подорожает. А подешевеют ли квартиры? 124](#_Toc68280250)

[Чувашинформ.рф, Чебоксары, 26 марта 2021](#_Toc68280251)

[Олег Николаев нашел полмиллиарда рублей на программу льготной ипотеки 125](#_Toc68280252)

[РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280253)

[Мутко и Махонин договорились об использовании в Прикамье инфраструктурных облигаций 126](#_Toc68280254)

[Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства (фонд214.рф), Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280255)

[Доля площадей, возводимых по счетам эскроу, выросла за последний год в два раза 127](#_Toc68280256)

[КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 26 марта 2021](#_Toc68280257)

[Фонд защиты прав дольщиков сможет продавать квартиры без открытия эскроу-счетов 127](#_Toc68280258)

[Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280259)

[Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования 128](#_Toc68280260)

[Министерство сельского хозяйства Чувашской Республики (agro.cap.ru), Чебоксары, 26 марта 2021](#_Toc68280261)

[Чувашская Республика и ДОМ.РФ запустят программу льготной ипотеки для отдельных категорий граждан 130](#_Toc68280262)

[Строительная газета, Москва, 26 марта 2021](#_Toc68280263)

[Переходный период 131](#_Toc68280264)

[Вестник. Северный Кавказ, Ростов-на-Дону, 26 марта 2021](#_Toc68280265)

[Вячеслав Битаров: "Никаких сбоев на пути к достижению национальных целей быть не должно" 131](#_Toc68280266)

[Официальный сайт г. Барнаул (barnaul.org), Барнаул, 26 марта 2021](#_Toc68280267)

[Андрей Федоров провел заседание рабочей группы по завершению строительства дома по ул.Парковая, 71 132](#_Toc68280268)

[Русский Фонд Недвижимости (rfn.spb.ru), Санкт-Петербург, 26 марта 2021](#_Toc68280269)

[Цены на новостройки СПб: будет ли снижение? 134](#_Toc68280270)

# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПЕРЕХОД НА ЭСКРОУ-СЧЕТА

Разумная Недвижимость (razned.ru), Санкт-Петербург, 1 апреля 2021

Ажиотажный спрос на рынке жилья сменился стабильным

Еще рано говорить о падении интереса к покупке недвижимости, но и очень уж высоким его не назовешь. После всплеска покупательской активности во втором полугодии 2020 года из-за негативных ожиданий потребителей и льготной ипотеки, резкий рост цен нивелировал выгоду низких ипотечных ставок.

Такая картина особенно характерна для Петербурга, где в 2020 году жилье подорожало на 25-30%. "В прошлом году недвижимость купили даже те, для кого улучшение жилищных условий было планом лишь на долгосрочную перспективу, - говорит директор департамента по маркетингу и продажам компании "Балтийская жемчужина" Ася Левнева. - При этом реальные доходы населения не повышаются, и предпосылок для интенсивного экономического роста нет".

Тем не менее, сейчас спрос на ликвидные проекты будет поддерживаться сокращением предложения на рынке и надежностью квадратных метров в качестве средства сохранения свободных средств в нестабильный для экономики период. Кроме того, в России пока невысокая обеспеченность жильем на душу населения, а это значит, что крыша над головой остается по-прежнему одним из товаров устойчивого спроса.

Цены на недвижимость все еще растут. И в этом Петербург опять оказался в первых рядах. По данным "Балтийской Жемчужины", с февраля по март жилье в Северной столице подорожало на 8%. Ася Левнева считает, что рост цен, прежде всего, связан с выводом на рынок объектов более высокой ценовой категории. И только потом с подорожанием строительных материалов из-за девальвации рубля и постепенным переходом на эскроу счета и проектное финансирование.

"Издержки застройщиков увеличивает еще и дефицит рабочей силы, возникший в период пандемии, - говорит эксперт. - Пока спрос сохраняется на достаточном для выполнения планов продаж уровне, девелоперы будут стараться компенсировать свои растущие расходы повышением цен. Конечно, сокращение предложения увеличивает вероятность такого развития событий".

[**https://razned.ru/articles/urban-property/azhiotazhnyy-spros-na-rynke-zhilya-smenilsya-stabilnym/**](https://razned.ru/articles/urban-property/azhiotazhnyy-spros-na-rynke-zhilya-smenilsya-stabilnym/)

Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021

"За год цены могут вырасти на 15-17%"

Предложение новостроек во всех российских регионах сокращается, а цены растут. И пусть темпы подорожания немного замедлились, льготная ипотека продолжает стабильно поддерживать довольно активный спрос на первичном рынке. Что будет происходить с ценами на квартиры в ближайшем будущем, какое жилье выбирают покупатели сегодня, какие локации осваивают девелоперы, об этом специально для Новострой-СПб рассказала Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп".

Подошел к концу I квартал 2021 года. Какие тренды вы бы выделили на рынке недвижимости с начала года? Возможно, какие-то перешли из прошлого?

Основные тренды, которые мы отмечали в прошлом году и которые сохраняются сейчас - это сокращение предложения, рост стоимости квадратного метра и повышение интереса покупателей к большим планировкам.

Ваша компания работает на первичном рынке Петербурга и Ленобласти. Конкурируют ли между собой эти локации за покупателя сегодня? Или целевая аудитория принципиально разная? Как в целом пандемийный год пережили эти два рынка?

Последние два года доля строительства в Ленобласти из-за ужесточения законодательства и дефицита участков существенно сократилась. Большинство застройщиков завершили проекты и перешли на новые участки в городской черте.

Я не могу сказать, что присутствует жесткая конкуренция за клиента. Жилье в городе всегда выигрывало по многим параметрам - это и городская прописка, и близость до места работы, центра города, более развитая инфраструктура.

Главный критерий - это то, что стоимость квадратного метра в области порой существенно ниже, чем в Петербурге, однако низкие ипотечные ставки сегодня нивелируют этот момент.

Как вы бы охарактеризовали рынок новостроек Петербурга сегодня? Какие районы или локации наиболее перспективны?

В городской черте популярными локациями остаются Приморский и Московский районы. Сегодня здесь активно ведется застройка новыми кварталами.

Оба района удобны с точки зрения развитой инфраструктуры, транспортной доступности, наличия зеленых зон. Думаю, что в дальнейшей перспективе мы также увидим здесь новые стройки.

В прошлом интервью вы говорили, что предложение строящегося жилья стало сокращаться. Некоторые эксперты уже говорят о намечающемся дефиците. Вы разделяете это мнение? Такая ситуация складывается больше в границах города или и в области тоже?

Такая ситуация характерна для первичного рынка недвижимости по стране в целом. Об этом сегодня говорят в том числе и в правительстве РФ: на протяжении долгого времени во всех регионах спрос превышает предложение.

Частично это связано с низкими ставками по ипотеке и работой госпрограммы, но главная причина - это переход отрасли на проектное финансирование. За счет того, что теперь в процессе оценки и вывода проекта на рынок участвует банк, который финансирует стройку, то процесс существенно затягивается.

Банку выгодно оценить все риски и максимально себя подстраховать, поэтому условия застройщикам выставляются очень жесткие, многим приходится приспосабливаться. Именно поэтому последние два года пополнение объема предложения новостроек идет не очень активно.

Однако для покупателя это может быть своего рода дополнительным гарантом, что на рынке работают только надежные, профессиональные компании, иначе проект просто не сможет выйти в продажу.

Льготная ипотека, запущенная в прошлом году, серьезно разогрела рынок и взвинтила цены. Вы упоминали, что новое жилье подорожало на 35-45%. Что будет со стоимостью строящегося жилья в этом году, на ваш взгляд? Насколько выросли цены в ваших проектах с начала этого года?

С начала года уровень цен в наших объектах поднялся на 5-6% в зависимости от проекта. Пока рост стоимости продолжается, но идет не такими активными темпами, как во второй половине прошлого года.

В целом, наш прогноз на год - в ситуации дефицита предложения, когда новых проектов на рынке появляется крайне мало, и роста себестоимости строительства цена квадратного метра будет увеличиваться.

Сейчас спрос на первичном рынке достаточно активный, он сохранится на таком же уровне и весной. До конца года мы прогнозируем поступательный рост цен в пределах 1-1,5% в месяц. За год цены могут вырасти на 15-17%.

Сейчас много говорят о том, нужно или нет завершать льготную ипотеку, которая действует до 1 июля этого года. Ваше мнение? Нужно ли продлевать программу в Петербурге и области?

Программа льготной ипотеки изначально была внедрена как временная мера, чтобы поддержать строительный рынок в трудное время. Сегодня ситуация в мире и на рынке выровнялась, а программа выполнила свою функцию. Я разделяю подход властей, которые говорят, что отменять программу нужно выборочно: продлить ее действие в регионах, где она пока необходима и отменить в тех, где потребности в программе больше нет.

Тем не менее, мы можем говорить о том, что вне зависимости от того, работает программа или нет, ставки по ипотеке остаются одними из самых низких. Это объясняется в первую очередь низкой ключевой ставкой, на которую ориентируются банки, выставляя проценты по кредитам. С июля прошлого года ее значение не менялось.

Ставка была равна 4,25%. Это самый низкий показатель за всю историю рынка. На последнем заседании 19 марта Центробанк поднял ставку до 4,5%. Тем не менее, при таком ее уровне проценты по кредитам не могут быть высокими.

Отличаются ли как-то покупательские предпочтения у клиентов, выбирающих жилье в городе и в области? На что (кроме цены) сегодня смотрят покупатели? Что для них важно?

Главные критерии при выборе жилья остаются неизменными, помимо личных предпочтений, приоритеты распределяются следующим образом: доступность метро, развитый район, внутренняя инфраструктура - детские школы в шаговой доступности, удобные планировки, наличие отделки, парковка на территории.

Можно ли говорить сегодня о тренде на сокращение площадей квартир?

В последний год мы, напротив, отмечаем тренд на рост спроса на квартиры большего метража, в связи с чем некоторые застройщики даже вносят корректировки в квартирографии своих проектов.

Это связано с запуском государством программ, направленных на поддержку семейного клиента. В частности, программы "Семейная ипотека", "Льготная ипотека с государственной поддержкой под 6,5%", расширение возможностей программы "Материнский капитал" позволяют гражданам приобрести более просторные квартиры на выгодных условиях.

Сейчас рассматривается инициатива президента РФ о возможности снизить ипотечную ставку по госпрограмме для семей с двумя и более детьми. По нашим оценкам, если это предложение будет принято, то это также отразится на увеличении рождаемости и росте спроса на более просторные квартиры.

Кроме этого, активно используют ипотеку с низкими ставками и люди с доходами выше среднего - они также приобретают более просторные квартиры, но при этом экономят на удорожании квадратного метра и инфляции. В нашей компании активным спросом пользуются сегодня 1-комнатные квартиры, а также планировки евро.

Ваша компания также имеет в портфеле и апартаменты, насчет этого сегмента власти давно решают - приравнивать к жилью или нет. И вот вскоре должна появиться какая-то ясность. На ваш взгляд, нужно ли что-то делать с этим сегментом? Или он уже сформирован и понятен покупателю?

МФК "М97" у м. "Московские ворота", который строила наша компания, успешно введен в эксплуатацию в 1 квартале 2021 года, работа по нему завершена.

На мой взгляд, у сегмента апартаментов существуют две основные проблемы - отсутствие возможности для прописки (только временная регистрация) и высокие коммунальные платежи. И если для апартаментов класса "бизнес" и выше это не так важно, то для покупки юнита в классе "эконом" или "комфорт" это может стать серьезным препятствием.

Таким образом, принятие закона о регистрации в апартаментах, которая даст жильцам возможность пользоваться социальной инфраструктурой, существенно повысит спрос в таких проектах, что приведет и к росту предложения.

С другой стороны, сейчас из-за упомянутых выше ограничений стоимость апартаментов приблизительно на 10-15% ниже, чем квартир в аналогичных локациях. В случае если апартаменты станут ближе по своему формату к классическому жилью, на него неизбежно вырастут цены.

Апартаменты - достаточно новый для российского рынка сегмент, поэтому понятен он в основном для тех, кто им интересуется - это инвесторы, деловые люди, те, кто планирует приобрести жилье для временного проживания, например, на время командировок или длительного отпуска.

Думаю, что его формирование пока еще продолжается, особенно сейчас, когда на фоне пандемии люди более года были ограничены в поездках и путешествиях, а поток туристов из-за рубежа снизился практически до нуля.

Какой прогноз по рынку недвижимости вы бы дали на ближайшие полгода? Ждать ли нам каких-то потрясений или все будет более-менее спокойно? Планируете ли вы выводить новые проекты в городе или в области?

Мы ожидаем, что 2021 год, в целом, будет более спокойным и размеренным с точки зрения ценового роста и спроса покупателей. Поэтому в ближайшие 6 месяцев мы не ждем каких-то существенных потрясений.

Вероятно увеличения спроса летом на фоне отмены программы льготной ипотеки, так как это стандартная ситуация: те, кто долго принимал решение о покупке квартиры или не мог определиться с вариантом, будут спешить приобрести квартиру на выгодных условиях.

До конца этого года мы планируем запуск двух новых объектов, в городской черте, а также в Ленинградской области. Кроме этого, мы продолжаем работать над увеличением земельного банка и постоянно рассматриваем различные предложения по покупке пятен под застройку.

[**https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/populyarnymi\_lokatsiyami\_ostayutsya\_primorskiy**](https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/populyarnymi_lokatsiyami_ostayutsya_primorskiy)

Тульская Служба Новостей (tsn24.ru), Тула, 1 апреля 2021

Туляки внесли на эскроу счета 5 миллиардов рублей за полтора года

Жители Тульской области открыли 1 879 эскроу счетов за полтора года введения нового механизма финансирования жилищного строительства.

На этих счетах граждане разместили порядка 5 миллиардов рублей, которые в последствии будут переданы застройщикам после получения туляками ключей от квартир. На данный момент в эксплуатацию сданы 82 квартиры.

"Сегодня, покупая жилье в новостройке, гражданин может быть спокоен. Если дом по каким-то причинам не построят, средства, которые находятся на эскроу-счете, будут возвращены покупателю в полном объеме", - пояснил заместитель управляющего тульским отделением Банка России Дмитрий Борискин.

Отмечается, что на средства в объеме до 10 миллионов рублей, которые хранятся на эскроу счетах, распространяется государственная гарантия. Тем самым, деньги все равно вернутся хозяину в случае не достройки дома, даже если у банка отзовут лицензию.

С июля 2019 года строительные компании строят жилье за счет своих средств или кредитов. На начало февраля 2021 года в регионе застройщики заключили с банками 18 кредитных договоров на сумму 4,9 млрд рублей.

[**https://www.tsn24.ru/news/obshchestvo/tulyaki-vnesli-na-eskrou-scheta-5-milliardov-rubley-za-poltora-goda-/**](https://www.tsn24.ru/news/obshchestvo/tulyaki-vnesli-na-eskrou-scheta-5-milliardov-rubley-za-poltora-goda-/)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/tula, Тула, 1 апреля 2021, Туляки внесли на эскроу счета 5 миллиардов рублей за полтора года**](http://gorodskoyportal.ru/tula/news/news/69005614/)

[**http://gazeta-schekino.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/**](http://gazeta-schekino.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://kurkino.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92552818/)

[**Вперед (gazeta-kurkino.ru), п. Куркино, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://gazeta-kurkino.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://kimovsk.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92551021/)

[**Районные будни (rbudny.ru), Кимовск, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://www.rbudny.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**Алексинские вести (vesti-aleksin.ru), Алексин, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://vesti-aleksin.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh7/)

[**Заря (gazeta-efremov.ru), Ефремов, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://gazeta-efremov.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://aleksin.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92547948/)

[**Плавская новь (plavsknews.ru), Плавск, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://plavsknews.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://shekino.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92546580/)

[**Знамя (znamyuzl.ru), Узловая, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://www.znamyuzl.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://arsenevo.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92546006/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Большее 5 миллиардов рублей разместили туляки на счетах эскроу**](https://tula.bezformata.com/listnews/razmestili-tulyaki-na-schetah-eskrou/92545139/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://suvorov.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92544893/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://efremov.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92544704/)

[**Богородицкие вести (bogoroditskievesti.ru), Богородицк, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://bogoroditskievesti.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**Арсеньевские вести (ars-news.ru), п. Арсеньево, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://ars-news.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://kireevsk.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92544270/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 1 апреля 2021, Большее 5 миллиардов рублей разместили туляки на счетах эскроу**](https://news-life.pro/tula-obl/280439283/)

[**Молодой коммунар (mk.tula.ru), Тула, 1 апреля 2021, Большее 5 миллиардов рублей разместили туляки на счетах эскроу**](https://mk.tula.ru/news/n/bolshee-5-milliardov-rubley-razmestili-tulyaki-na-schetakh-eskrou-/)

[**Маяк (kirmayak.ru), Киреевск, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://kirmayak.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**Наследие (gazetanasledie.ru), п. Дубна, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://gazetanasledie.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**Сельская новь (selnow.ru), с. Архангельское, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://selnow.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 миллиардов рублей**](https://tula.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-milliardov/92542623/)

[**Светлый путь (spsuvorov.ru), Суворов, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://spsuvorov.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://plavsk.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92541717/)

[**Газета Тула (gazeta-tula.ru), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 миллиардов рублей**](http://gazeta-tula.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**Новомосковская правда (nov-pravda.ru), Новомосковск, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://nov-pravda.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://donskoy.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92541384/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://venev.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92541390/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://dubnatula.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92541186/)

[**Донская газета (gazeta-don.ru), Донской, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://www.gazeta-don.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**Красное знамя (gazeta-venev.ru), Венёв, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://gazeta-venev.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://teploe.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92540099/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://bogoroditsk.bezformata.com/listnews/schetah-eskrou-bolee-5-mlrd/92539234/)

[**Наша жизнь (gazetateploe.ru), п. Теплое, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://www.gazetateploe.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetakh/)

[**БезФормата Тула (tula.bezformata.com), Тула, 1 апреля 2021, Жители Тульской области разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://zaokskiy.bezformata.com/listnews/oblasti-razmestili-na-schetah-eskrou/92538514/)

[**Заокский вестник (gazeta-zaoksk.ru), п. Заокский, 1 апреля 2021, Жители Тульской области разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://gazeta-zaoksk.ru/news/zhiteli-tulskoy-oblasti-razmes/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/248283470)

[**Тульские СМИ (tulasmi.ru), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://tulasmi.ru/news/382688/)

[**Московский Комсомолец # Тула (tula.mk.ru), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://tula.mk.ru/social/2021/04/01/tulyaki-razmestili-na-schetakh-eskrou-bolee-5-mlrd-rubley.html)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-165753.html)

[**Тульские известия (ti71.ru), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 млрд рублей**](http://ti71.ru/news/society/tulyaki_razmestili_na_schetakh_eskrou_bolee_5_mlrd_rubley_/)

[**https://1tulatv.ru/novosti/155083-tulyaki-razmestili-na-schetah-eskrou-bolee-5-milliardov-rubley.html**](https://1tulatv.ru/novosti/155083-tulyaki-razmestili-na-schetah-eskrou-bolee-5-milliardov-rubley.html)

[**1 Тульский (tvtula.ru), Тула, 1 апреля 2021, Туляки разместили на счетах эскроу более 5 миллиардов рублей**](http://tvtula.ru/news/tulyaki-razmestili-na-schetah-eskrou-bolee-5-milliardov-rubley)

Forbes.ru, Москва, 1 апреля 2021

Что им стоит дом построить: кому выгодны новые правила игры на московском девелоперском рынке и приведут ли они к подорожанию жилья

Автор: Малина Рузана

Мэрия планирует собирать с застройщиков больше денег. Это может привести к дальнейшему росту цен на жилье, предупреждают эксперты

В ноябре, на фоне рекордного роста выручки столичных застройщиков, мэрия увеличила платеж за смену временного разрешения использования (ВРИ) земельных участков: в границах старой Москвы - в два раза, в Новой Москве - в восемь раз. Теперь затраты на смену ВРИ достигают 10-25% от себестоимости проекта.

"Правила игры изменились существенно", - объяснил Forbes владелец крупной девелоперской компании. На время он приостановил процесс подбора участков, несмотря на то что цены на московском рынке растут, а предложение сокращается.

"Скорость утверждения постановления была очень высокой, бизнес оказался не готов к таким резким изменениям. Приспосабливаемся по ходу", - соглашается вице-президент ГК "Инград" Роман Сычев.

Видов разрешенного использования земельных участков очень много: под производственную деятельность, под индивидуальное жилищное строительство, под строительство многоквартирных домов и так далее. В Москве девелоперы часто покупают или арендуют промышленные участки, чтобы потом за определенную плату изменить ВРИ и построить жилье.

По словам руководителя департамента продаж Российского аукционного дома (РАД) Натальи Кругловой, в 90% случаев сделки с земельными активами проходят без готового пакета исходно-разрешительной документации и с необходимостью изменения ВРИ.

"Неизбежно вырастут цены"

Удорожание смены ВРИ напрямую влияет на рентабельность проекта и на ценовую политику застройщика, говорят эксперты. "Девелоперы опасаются изменений, так как они, безусловно, скажутся на себестоимости строительства и, как следствие, на росте цены квадратного метра жилья для конечного покупателя", - говорит Владимир Сергунин, партнер Colliers International. По словам Кругловой, после нововведений себестоимость "перевода земли" для разных локаций выросла в два-восемь раз. "Прежние 5000-10 000 рублей себестоимости на квадратный метр будущего жилого объекта превратились в 10 000-20 000 рублей на тот же метр. Если двукратный рост себестоимости перевода земли девелоперский проект еще может вынести, то шести-восьмикратный - уже точно нет, - рассказывает она. - Для центральных районов города себестоимость перевода земли может достигать и 50 000-100 000 рублей на квадратный метр будущего проекта, что делает его просто нерентабельным".

По словам опрошенных Forbes застройщиков, трансформировать приходится почти все "перспективные" проекты. Сейчас в среднем в структуре себестоимости расходы на изменение ВРИ достигают 10-25% от общей суммы инвестиций. "Мы вынуждены были менять ВРИ почти во всех наших проектах. Плата за изменения ВРИ участка сопоставима со стоимостью земли, занимает 15-25%", - говорит директор по инвестициям ГК "Гранель" Андрей Носов. "Все приобретенные за последние год-два площадки нуждаются в смене ВРИ", - соглашается Роман Сычев из "Инграда". - В проектах, где плата за ВРИ выросла, неизбежно вырастут цены или будет перенос старта объекта".

Есть и другая точка зрения. По словам управляющего директора группы "Самолет" Андрея Перегудова, "заметного влияния на цены новая инициатива не окажет" - затраты на ВРИ компенсируются льготами, которые застройщик получит в локациях с необходимыми местами приложения труда.

Как это работает

В постановлении есть лазейка: высокую плату за смену ВРИ можно отсрочить и даже вовсе не вносить, если параллельно с многоквартирным жилым домом девелопер возводит в определенных участках за ТТК или даже за МКАД так называемые МПТ (места приложения труда): офисы, промышленные, торговые, спортивные, социальные и образовательные объекты, а также объекты науки, культуры, здравоохранения и общепита.

"Строительство таких объектов вне центра города призвано снизить маятниковую миграцию из спальных районов, сократить трафик и разгрузить общественный транспорт за счет формирования рабочих мест в непосредственной близости от мест проживания, - объяснил Forbes заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов. - Программа будет способствовать комплексной сбалансированной застройке новых районов за пределами ТТК и МКАД".

Можно строить склад или торговый центр за ТТК, а жилую многоэтажку - в центре Москвы. Расположение и жилого дома, и объекта места приложения труда на одном участке не является обязательным, уточняет руководитель практики "Недвижимость. Земля. Строительство" юридической фирмы VEGAS LEX Игорь Чумаченко.

Льгота зависит от строящихся девелопером коммерческих объектов - от их размеров и расположения. Чем больше территория, занимаемая местами приложения труда, и их количество, тем больше льготы, которые могут быть доступны для девелопера, объясняет партнер юридической фирмы Platforma Legal Дмитрий Мальцев. "Значения коэффициентов расположения создаваемых МПТ теперь стали зависеть от района Москвы: чем меньше рабочих мест на 100 жителей, тем больше коэффициент расположения создаваемого места приложения труда и выше льгота, - объясняет Владимир Ефимов. - В случае если девелопер участвует в программе по созданию мест приложения труда и обязуется возвести деловую инфраструктуру с МПТ, он получает от города отсрочку соответствующих платежей на период строительства, а после его завершения - списание этого долга. Суть механизма: сначала отсрочка по оплате ВРИ, контроль выполнения обязательства по созданию МПТ и только потом льгота". На время строительства обязательства девелопера обеспечивает банковская гарантия.

В планах города получить 700 000 кв. м МПТ - это порядка 7000 рабочих мест, надеется Ефимов. Впрочем, пока заключено только два подобных соглашения, на подходе третье. Девелопер "Пионер" к 2023 году построит офисный комплекс "Останкино Business Park" в Бутырском районе и торгово-офисный центр в составе ТПУ "Ботанический сад". Их площадь превысит 107 000 кв. м, объем инвестиций - 7,7 млрд рублей.

"Зачистка рынка от мелких игроков"

Эксперты уверены - нововведения приведут к укрупнению игроков рынка. "Новые изменения регулирования ВРИ, при всей симпатии к звучащему гуманитарному нарративу, их сопровождающему, - это лоббистские действия по зачистке рынка от мелких игроков в пользу тех крупных застройщиков (топ-10 Москвы), которые способны реализовывать проекты комплексного освоения территорий и которым достанется весь рынок покупателей", - утверждает Наталья Круглова. "В дальнейшем можно ожидать укрупнения среди девелоперов, более крупные игроки рынка будут активно развивать и осваивать территории", - соглашается Владимир Сергунин. Застройщики, которые раньше занимались лишь точечной застройкой, отмечает эксперт, действительно начали проявлять интерес к комплексной, но пока они лишь "оценивают для себя все риски и возможности" и не спешат выходить на рынок. Крупным застройщикам, подчеркивает Круглова, новые правила выгодны - они в любом случае уже возводят в рамках проектов комплексного освоения территорий всю необходимую инфраструктуру плюс получат "обнуление" ставки расходов за изменение ВРИ.

Инвесторы потеряли интерес к небольшим участкам под точечную застройку. "Участок без документов, тем более "точка", не рассматривается к приобретению вообще - нерентабельно. Даже в уникальных центральных локациях полностью остановились сделки по продаже точечных проектов, в которых нет нужного перспективного ВРИ", - говорит Круглова. По ее словам, эта ниша после корректировок 214 ФЗ и введения эскроу-счетов оставалась доступной как раз для несистемных застройщиков, но сейчас такая активность "практически полностью парализована".

Может быть, целью ноябрьских изменений было пополнение похудевшего в пандемию бюджета города? "Нет, эта мера не была призвана пополнить бюджет, - отвечает Владимир Ефимов. - Принятые нововведения направлены на создание и реализацию комплексных проектов застройки, которые включают в себя не только жилье, но и всю необходимую инфраструктуру для жизни, работы и досуга. Пандемия и вынужденная потребность для многих оставаться в пределах своего дома и района показали необходимость таких мер инфраструктурного и градостроительного регулирования".

Сработает ли эта мера? "С учетом высвобождения офисных площадей в центральных деловых районах вряд ли бизнес в ближайшие годы будет склонен массово занимать спальные районы, - рассуждает Круглова из Российского аукционного дома. - Несмотря на благой посыл о вреде маятниковой миграции и необходимости развивать спальные районы в самостоятельные и автономные от административного центра кластеры, этого окажется недостаточно, чтобы бизнес захотел туда перебраться из центра. А значит, уже построенная инфраструктура офисов в новых проектах, где административные площади станут платой за возможность построить жилье, будет пустовать. И выбирая из двух зол - возведения и содержания ненужных площадей административного назначения или доплаты в бюджет премии за смену ВРИ, - застройщик скорее выберет увеличенную доплату".

[**https://www.forbes.ru/biznes/425089-chto-im-stoit-dom-postroit-komu-vygodny-novye-pravila-igry-na-moskovskom-developerskom**](https://www.forbes.ru/biznes/425089-chto-im-stoit-dom-postroit-komu-vygodny-novye-pravila-igry-na-moskovskom-developerskom)

**Похожие сообщения:**

[**Первая Крымская (1k.com.ua), Симферополь, 1 апреля 2021, Что им стоит дом построить: кому выгодны новые правила игры на московском девелоперском рынке и приведут ли они к подорожанию жилья**](https://1k.com.ua/chto-im-stoit-dom-postroit-komu-vygodny-novye-pravila-igry-na-moskovskom-developerskom-rynke-i-privedut-li-oni-k-podorozhaniju-zhilya.html)

Череповецкий информационный сайт (cpv.ru), Череповец, 1 апреля 2021

Новостройки и "вторичка" в Череповце в 2021 году продолжают расти в цене

Процесс, запущенный льготной ипотекой в 2020-м году, продолжает влиять на цены и в этом году - недвижимость дорожает.

Как сообщает федеральный портал "МИР КВАРТИР", в Череповце стоимость квадратного метра в новостройке за 1-й квартал 2021 года подорожала на 6,2% и составляет в среднем около 57 тысяч рублей.

В Вологде новостройки показали точно такой же роств 6,2%, а средняя цена составила около 56 тысяч рублей за кв.м.

Новостройки тянут за собой и "вторичку". Хотя на вторичное жилье льготная ипотека не распространяется. В Череповце рост за первые 3 месяца этого года составляет 4,4%, а средняя стоимость кв. метра превысила 50 тысяч рублей. В Вологде скромнее - рост на 1,5%, средняя цена чуть выше череповецкой.

За 2020 года новостройки в Череповце, в среднем, подорожали на 25-26%.

Как отмечают эксперты, помимо льготной ипотеки на рост цен влияют и другие факторы: увеличивающаяся себестоимость строительства из-за перехода застройщиков на эскроу-счета, дорожающие строительные материалы и оборудование (причем не только импортные, но и отечественные).

Однако есть самая главная причина, которая препятствует большому повышению цен застройщиками. Это ограниченный платежеспособный спрос: большинству населения просто не на что покупать новое жилье. Если зарплата низкая, то никакая льготная ипотека не поможет.

[**https://www.cpv.ru/modules/news/article.php?storyid=95594**](https://www.cpv.ru/modules/news/article.php?storyid=95594)

Gipernn.ru, Нижний Новгород, 1 апреля 2021

Когда закончится рост цен на жилье в Нижнем Новгороде?

Автор: Малышева Анастасия

За последний год стоимость одного квадратного метра жилья в новостройках Нижнего Новгорода выросла на 39%. Если в январе 2020 года средневзвешенная цена "квадрата" на первичном рынке составляла 73 692 рубля, то к январю 2021 года она увеличилась до 102 364 рублей, констатируют аналитики Domostroyrf.ru. Резкое подорожание не обошло стороной и готовое жилье столицы Приволжья: по данным Gipernn.ru, цена 1 кв.м вторички за минувший год в среднем выросла на 22% - с 66 261 рубля в январе 2020-го до 81 026 рублей в январе 2021-го.

Мы пообщались с ключевыми игроками нижегородского рынка недвижимости, чтобы выяснить, чем обусловлен существующий тренд. Специально для читателей GiperNN ведущие эксперты дали свой эксклюзивный прогноз о том, как будут меняться спрос и предложение и когда же, наконец, остановится рост цен на квартиры в Нижнем Новгороде.

Стоимость квартир до пандемии

В 2018-2019 годах на рынке жилой недвижимости Нижнего Новгорода не наблюдалось резких скачков цен. Стоимость квадратного метра ежегодно росла в среднем на 5-6% для готового жилья и на 9-10% для новостроек. Эксперты подчеркивают, что ключевыми факторами, влияющими на изменение стоимости жилья, традиционно являются курс рубля, размер ипотечной ставки, а также соотношение объемов спроса и предложения.

В 2019 году на подорожание новостроек также повлияло введение эскроу-счетов. Средства дольщиков хранятся на них до момента сдачи дома в эксплуатацию, при этом девелоперы реализуют проекты на собственные и заемные средства. Также на изменение стоимости жилья год от года влияет сезонность: летом оборот на рынке недвижимости замедляется, осенью и зимой спрос повышается и, соответственно, цены начинают расти. Причиной таких колебаний эксперты называют желание вернувшихся из отпусков нижегородцев расширить свою жилплощадь, а также их стремление инвестировать средства накануне нового года. При этом специалисты отмечают, что рост цен на первичное жилье всегда влечет за собой увеличение стоимости вторичного.

Первичка у нас "задает" вторичку. Если растет цена на новостройки, следом за ней поднимается и цена на готовое жилье. Но в общем-то все связано: если есть ажиотаж на вторичку, то и застройщики поднимают стоимость квартир. Рынок полностью взаимосвязан.

Елена Большакова

директор АН "Гарант плюс"

Почему взлетели цены на жилье?

Как отмечает управляющий директор сети АН "Монолит" Алексей Козлов, в марте 2020 года, незадолго до начала действия ограничительных мер, на рынке недвижимости Нижнего Новгорода наблюдался подъем спроса - горожане стремились вложить свои средства в период неопределенности. Однако сразу после введения локдауна рынок ненадолго "замер": по словам экспертов, нижегородцы были озабочены вопросами здоровья и сохранения работы, а не приобретением недвижимости. Для возобновления прежних темпов продаж и риелторам, и покупателям жилья пришлось перейти на новый режим взаимодействия.

Те риелторы, которые идут в ногу со временем, быстро перестроились. Перестроились и партнеры, в том числе один из крупнейших банковских агрегаторов. Ввели электронную регистрацию, благодаря которой сделки продолжали оформляться. Сами риелторы перешли на подписание документов онлайн, стали пользоваться мессенджерами, делать видеотуры по объектам недвижимости.

Ольга Миронова

гендиректор АН "Золотой Ключик", президент ЛУАН

Таким образом, уже к началу мая спрос, а вместе с ним и цены на недвижимость, вновь стали расти. По мнению большинства экспертов, ключевым фактором, подогревшим интерес нижегородцев к покупке жилья, стал резкий скачок иностранной валюты на фоне дорожающей нефти. Согласно данным Банка России, с 1 февраля по 1 апреля 2020 года курс доллара поднялся с 63,1 до 77,7 рубля, а за этот же период евро "взлетело" с 69,5 до 85,7 рубля соответственно. По словам Алексея Козлова, именно нестабильность рубля и заставила граждан стремительно вкладывать средства в недвижимость, чтобы обезопасить их от обесценивания. Елена Большакова, в свою очередь, отметила, что существующий подъем цен - самый долгосрочный за все время.

Такого долгосрочного подъема цен еще не было никогда. Сейчас, конечно, цены абсолютно неадекватные - очень высокие.

Елена Большакова

директор АН "Гарант плюс"

Новостройки и льготная ипотека

Важным фактором, стимулирующим повышение спроса на новостройки, стала программа льготной ипотеки со ставкой до 6,5%. По мнению экспертов, введенная в конце апреля мера господдержки стройотрасли привела к "буму продаж" строящегося жилья. Последний, в свою очередь, вызвал дефицит предложения и побудил застройщиков к повышению цен - девелоперы поняли, что нижегородцы готовы покупать квартиры даже за более существенные суммы.

Поскольку люди с деньгами вышли на рынок, сразу образовался вакуум квартир. [...] Сейчас за квартирами в новостройках настоящая очередь, потому что в Нижнем Новгороде строят мало. А когда на рынке нечего купить - квартир мало, домов мало - спрос превышает предложение, и цены растут.

Альбина Гладышева

гендиректор АН "Любимый город", президент НГСР

По словам президента Нижегородской гильдии сертифицированных риэлторов и гендиректора АН "Любимый город" Альбины Гладышевой, среди строящегося жилья наибольшим спросом в 2020 году пользовались студии и однокомнатные квартиры. Также были популярны квартиры с планировкой 1+, предполагающей наличие просторной кухни-гостиной, спальни и санузла.

Мы не ожидали, что большие объемы жилья будут распроданы достаточно быстро. Поскольку в 2020 году не удалось выехать за границу, люди, имеющие деньги, которые они хотели потратить на отпуск, решили вложиться в рынок недвижимости, потому что это неплохая инвестиция.

Евгений Суменко

замдиректора по маркетингу ООО "Жилстрой-НН"

Как отмечают девелоперы, пандемия коронавируса и повышенный интерес к новостройкам не повлияли на график строительства и сроки ввода жилья в эксплуатацию.

В 2020 году у нас был запланирован ввод только одного объекта - первого из пяти домов в жилом комплексе "Подкова на Гагарина". Его мы ввели в эксплуатацию еще до начала пандемии. Что касается других наших объектов, то мы везде следуем графику строительства.

Елена Кислова

руководитель отдела продаж ГК "Подкова"

Готовое жилье: спрос и предложение

Эксперты отмечают, что повышение стоимости квартир от собственника в условиях тесного взаимодействия цен на первичное и вторичное жилье был неизбежен.

Основная масса людей продает вторичку, чтобы купить квартиру в новостройке. Поэтому, если на новостройки растет цена, продавец вторички хочет сократить разницу, и, соответственно, поднимает стоимость. Одно тянет за собой другое.

Альбина Гладышева

гендиректор АН "Любимый город", президент НГСР

Но и после повышения цен нижегородцы продолжили вкладываться в готовую недвижимость. Алексей Козлов отметил, что, по данным аналитики АН "Монолит", за 2020 год объем предложения на вторичном рынке сократился на 35% - риелторы продали все ликвидные объекты. При этом спикер подчеркнул, что в минувшем году интересы населения сместились в сторону квартир в спальных районах. Средняя стоимость "квадрата" там меньше, чем в центре Нижнего Новгорода, а потому за равную стоимость позволяет приобрести жилье с большей площадью. По словам эксперта, с приходом в жизнь нижегородцев удаленной работы в покупаемых квартирах они стали ценить метраж, а не выгодное расположение.

Прогноз стоимости квартир в 2021 году

По мнению консультантов GiperNN, стоимость жилья в Нижнем Новгороде в 2021 году продолжит расти. Однако ожидать значительных скачков, вероятнее всего, не придется: эксперты сходятся во мнении, что цены на недвижимость близки к максимуму. Существенному росту будет препятствовать и снижение покупательской способности населения. В отличие от цен на квартиры, доходы нижегородцев не растут. А это значит, что скоро наступит время, когда "наевшиеся квартирами" горожане уже не будут столь активно скупать недвижимость, отмечают специалисты.

Согласно прогнозам наших собеседников, стоимость жилья в 2021 году в среднем поднимется на 5-10%. По мнению Алексея Козлова, новостройки подскочат в цене на 10-12%, а стоимость "вторички" вырастет на 7-8%. Этой же позиции придерживается и руководитель отдела продаж ГК "Агроспецтех" Михаил Шерстнев, утверждающий, что даже в случае отмены льготной ипотеки в июле 2021 года цены на жилую недвижимость вырастут как минимум на 5%. Подорожание жилья в пределах инфляции прогнозирует и заместитель директора по маркетингу ООО "Жилстрой-НН" Евгений Суменко. Верхнюю границу повышения цен в 10% обозначила гендиректор АН "Золотой Ключик", президент Лиги успешных агентств недвижимости Ольга Миронова.

Снижение цен на жилье - реально?

Большинство консультантов GiperNN считают, что рано или поздно удешевление недвижимости произойдет. Однако ждать его в текущем году, по их мнению, не стоит.

На рынке Нижнего Новгорода сейчас небольшой объем предложения. И вряд ли он значительно увеличится. А при дефиците предложения цены всегда не снижаются, а повышаются.

Михаил Шерстнев

руководитель отдела продаж ГК "Агроспецтех"

Эксперты подчеркивают, что даже в случае отмены программы льготной ипотеки в июле 2021 года цены не станут ниже. Евгений Суменко отметил, что в такой ситуации возможно лишь точечное уменьшение стоимости - со стороны застройщиков, наиболее высоко поднявших ценник в 2020 году. В свою очередь Михаил Шерстнев заявил, что наличие или отсутствие субсидированной ставки будет влиять лишь на темпы роста стоимости жилья, но не сможет преломить существующую тенденцию к подорожанию.

Так как сейчас нижегородцы покупают жилье по нынешним ценам за наличные деньги, покупают активно, значит, рынок просто перешел на другое ценообразование. И в той или иной степени это сохранится. А льготная ипотека будет либо ускорять эту тенденцию, либо замедлять. В мае - июне, если ипотеку будут отменять, спрос может еще больше вырасти. Потом он затихнет, и ситуация будет такой, какая сейчас, в феврале - марте, - уточнил Михаил Шерстнев.

По мнению Алексея Козлова, недостаточный объем предложения на рынке жилой недвижимости Нижнего Новгорода будет препятствовать снижению цен. Также эксперт заметил, что государство может ввести дополнительные программы поддержки для вторичного жилья.

По нашему мнению, будет дополнительно стимулирование государства для субсидирования ставки по вторичке. Мы думаем, что средняя ставка по вторичной недвижимости в ипотеку будет сокращаться в пределах 0,5-0,8% по этому году - для того, чтобы выровнять доступность новостроек и вторички.

Алексей Козлов

управляющий директор сети АН "Монолит"

Кроме того, управляющий директор "Монолита" подчеркнул, что из-за длительных циклов строительства первички будет облегчен доступ к ипотеке для загородной недвижимости.

Введение эскроу-счетов для индивидуального строительства или коттеджной застройки, сокращение количества документов по ипотеке на загородные дома - вот туда будет идти государство. Это позволит снизить концентрацию спроса на новостройки, - отметил Алексей Козлов.

В конце февраля 2021 года о возможном снижении цен на строящееся жилье благодаря внедрению механизма инфраструктурных облигаций сообщил губернатор Нижегородской области Глеб Никитин. По мнению главы региона, новый способ финансирования с привлечением частных инвестиций позволит застройщикам сэкономить на реализации проектов и, как следствие, приведет к росту предложения на рынке.

По словам Алексея Козлова, механизм инфраструктурных облигаций даст возможность увеличить застройку в удаленных частях Нижнего Новгорода, что сбалансирует объемы спроса и предложения на рынке недвижимости. Эксперт уточнил, что за счет доступа к удаленной части города девелоперы будут интересоваться новыми объектами, которые раньше были для них недоступны - в том числе в связи с инфраструктурными ограничениями.

Очевидно, что говорить о возможном снижении цен на жилую недвижимость в Нижнем Новгороде пока рано. В начале 2021 года стоимость квартир как на первичном, так и на вторичном рынке продолжают расти, хотя и незначительно - на 0,5-2% ежемесячно. В дальнейшем, по мнению большинства экспертов, "раздутые" цены действительно могут уменьшиться - этому способствует снижение платежеспособности населения. Однако ожидать стремительного падения стоимости жилья и возвращения к докризисным значениям нижегородцам не приходится.

[**https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/stati/kogda-zakonchitsya-rost-cen-na-zhile-v-nizhnem-novgorode**](https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/stati/kogda-zakonchitsya-rost-cen-na-zhile-v-nizhnem-novgorode)

Комсомольская правда (kuban.kp.ru), Краснодар, 1 апреля 2021

На Краснодар приходится 65% договоров долевого строительства с эскроу-счетами

Автор: Константинов Михаил

Такая форма расчетов действует с середины 2019 года

С июля 2019 года взаимоотношения застройщика и дольщика изменились - теперь в аккредитованном банке открывается специальный счет, через который происходит расчет между покупателем и девелопером, и случается это только после сдачи дома в эксплуатацию.

При этом среди муниципалитетов Кубани активнее всего по новой системе трехсторонних договоров работают Краснодар, Сочи, Новороссийск и Анапа. В этих городах договоры долевого участия (ДДУ) с использованием счетов эскроу регистрируются чаще всего.

- На Краснодар приходится более 65% от общего числа зарегистрированных ДДУ с использованием эскроу-счетов, на Сочи - 16%, Новороссийск - 11% и Анапа 4,6%, - рассказала государственный регистратор прав Управления Росреестра по Краснодарскому краю Елена Макарец.

[**https://www.kuban.kp.ru/online/news/4242814/**](https://www.kuban.kp.ru/online/news/4242814/)

**Похожие сообщения:**

[**КартГеоцентр (kartgeocentre.ru), Москва, 1 апреля 2021, Эскроу-счета в долевом строительстве: Краснодар - лидер по количеству зарегистрированных договоров на Кубани**](https://kartgeocentre.ru/polezno-znat/eskrou-scheta-v-dolevom-stroitelstve-krasnodar-lider-po-kolichestvu-zaregistrirovannyh)

[**БезФормата Краснодар (krasnodar.bezformata.com), Краснодар, 1 апреля 2021, Эскроу-счета в долевом строительстве: Краснодар - лидер по количеству зарегистрированных договоров на Кубани**](https://krasnodar.bezformata.com/listnews/eskrou-scheta-v-dolevom-stroitelstve/92530182/)

[**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (frskuban.ru), Краснодар, 1 апреля 2021, Эскроу-счета в долевом строительстве: Краснодар - лидер по количеству зарегистрированных договоров на Кубани**](https://frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=74901:2021-04-01-08-06-57&catid=1:latest-news&Itemid=103)

[**https://news.myseldon.com/ru/news/index/248302133**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/248302133)

Компания (ko.ru), Москва, 1 апреля 2021

Россияне потеряли интерес к коммерческой недвижимости

В первом квартале 2021 года россияне вложили в коммерческую недвижимость 19 миллиардов рублей. Этот показатель стал для страны минимальным за последние пять лет. Вместо коммерческой недвижимости граждане активно покупают землю под жилье, однако эксперты уверяют, что ситуация еще может кардинально измениться.

Данные об инвестициях россиян в недвижимость приводит консалтинговая компания CBRE. Аналитики подсчитали, что в январе - марте объем сделок купли-продажи коммерческой недвижимости и земли в России составил порядка 67 миллиардов рублей. Это всего на 1 миллиард меньше прошлогоднего показателя, однако структура инвестиций кардинально поменялась.

В этом году россияне активно вкладывались в жилье, передает РБК. Более 70% инвестиций пришлось на покупку земли под его строительство. Оставшиеся 29% были вложены в коммерческую недвижимость, в то время как год назад все было наоборот. Тогда на торговые объекты, бизнес-центры и гостиницы пришлось 73% средств, а на площадки под жилье - 27%.

Коммерция в упадке

Вложения россиян в коммерческую недвижимость оказались минимальными с 2016 года. Тогда во втором квартале граждане инвестировали в такие объекты 8 миллиардов рублей. Нынешний показатель оказался существенно ниже прошлогоднего. По сравнению с январем - мартом 2020-го объем инвестиций снизился на 61%.

Первый квартал в этом смысле нельзя считать показательным, заявил директор практики по сопровождению сделок в сфере недвижимости PwC Саян Цыренов. Он отметил, что реальную востребованность коммерческой недвижимости можно будет оценить лишь в конце первого полугодия. Дело в том, что в первом квартале часто закрывают сделки, которые не удалось закрыть в декабре предыдущего года. В этот раз таких "перекатившихся" сделок почти не наблюдалось.

На заключение сделки в сфере коммерческой недвижимости, как правило, уходит от полугода до девяти месяцев. В прошлом году на весну и начало лета пришелся самый разгар пандемии, и, так как ее масштаб не был ясен, переговоры в этот период не велись.

Неопределенность на рынке привела к тому, что сделки стартовали позже, продолжил Цыренов. Как итог, их не успели закрыть ни в прошлом году, ни в начале 2021-го. Тем не менее эксперт дает оптимистичные прогнозы по рынку и верит, что объем вложений может превысить показатели прошлого года.

Смена приоритетов

Инвестиции в жилую недвижимость в этот раз, напротив, бьют все рекорды. В первом квартале объем средств, направленных на покупку площадок под строительство жилья, достиг 48 миллиардов рублей. По сравнению с прошлым годом показатель вырос почти в 2,7 раза и стал самым высоким квартальным значением в сегменте за всю историю рынка.

Повышенный спрос на участки под жилое строительство заметили еще в прошлом году. Тогда этот сегмент вырос на 74% и приблизился к 96 миллиардам рублей. В прошлом году в Москве продали 430 га подобных земельных участков, напомнил изданию партнер Colliers Владимир Сергунин. Этот уровень спроса стал максимальным за всю историю наблюдений.

Эксперт пояснил, что доля собственных капиталов девелоперов при покупке участков сократилась. На его взгляд, это стало одной из причин повышенной активности в данном сегменте. Раньше девелоперы вкладывали в покупку участка минимум 30% собственных денег. С переходом на проектное финансирование ситуация изменилась, и банки стали давать крупным застройщикам до 95% от цены участка.

Руководитель отдела рынков и инвестиций CBRE Ирина Ушакова видит причины роста спроса в другом. На ее взгляд, всплеск вложений в жилую недвижимость был ожидаем после роста цен на такие объекты. Средний размер сделок в сегменте за год вырос на полмиллиарда, а прошлогодние успехи девелоперов побуждают их искать новые площадки и двигаться вперед, заключила эксперт.

В прошлом году цены на недвижимость в России значительно выросли. Стоимость квадратного метра на вторичке впервые превысила 90 тысяч рублей (+16% за год). Квартиры дорожали на фоне действия госпрограммы льготного кредитования на новостройки. Рост цен на новое жилье привел к удорожанию уже готового.

В 2021 году стоимость жилья на вторичке продолжила расти, несмотря на спад покупательской активности. В среднем в марте в 16 крупнейших городах страны она увеличилась на 1,3%. Одним из городов, где такое жилье по-прежнему дорожает, стала Москва. Накануне ее также включили в топ-10 городов мира по росту цен на жилую недвижимость. За год столица поднялась в списке на 62 строчки.

Что касается коммерческой недвижимости, то для нее прошлый год стал беспрецедентным. Пандемия и локдаун привели к закрытию 20% магазинов в российских торговых центрах. Интерес к аренде торговой недвижимости снизился на 19%. В январе 2021-го, когда многие ограничения уже были смягчены, посещаемость крупных торговых центров так и не вернулась на докризисный уровень.

[**https://ko.ru/articles/rossiyane-poteryali-interes-k-kommercheskoy-nedvizhimosti/**](https://ko.ru/articles/rossiyane-poteryali-interes-k-kommercheskoy-nedvizhimosti/)

Delovoe.TV, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021

Жилье на вторичном рынке в России за год подорожало на 17%

В России за год вторичное жилье подорожало на 17,2%. По данным портала ЦИАН, за первый квартал 2021 года квадратный метр вырос в цене на 5,7%, в среднем до 72,9 тыс. рублей.

Аналитики портала указали, что вторичка дорожает практически во всех регионах. Лидером по росту цен стал Петропавловск-Камчатский ( на 14% до 51 тыс. рублей) и Южно-Сахалинск (на 9,6% до 57,6 тыс. рублей). Связано это с программой "дальневосточной ипотеки".

Квартиры подорожали также в Сочи (6% до 180,2 тыс. рублей) и Петербурге (5,9% до 157,1 тыс. рублей). В Москве вторичный рынок остался почти на прежнем уровне, цены выросли на 1,6% до 257,6 тыс. рублей.

Вице-президент Национального объединения строителей Антон Морозов пояснил, что жилье остается одним из ликвидных средств вложения накоплений.

При этом надо понимать, что рынок строительства жилья на новые рельсы, на модель проектного финансирования. Объем строящегося жилья сейчас немного сократился, соответственно спрос превышает предложение. Это тоже провоцирует определенный рост цен.

Антон Морозов, вице-президент Национального объединения строителей

Эксперт отметил, что квартиры в новостройках тоже дорожают. Это вызвано рядом негативных причин: накладными расходами на получение проектного финансирования, подорожанием топлива, строительных материалов, постковидными мероприятиями и др.

Вторичный рынок своими уменьшающимися объемами догоняет первичный рынок, выравнивая, таким образом, ценовые категории. Объективно, основные причины роста - это нестабильная экономическая ситуация в мире и в России в целом, это сбережения граждан, направляющиеся в самый ликвидный актив - жилье, это растущая стоимость кредитных денег для застройщиков

Антон Морозов, вице-президент Национального объединения строителей

Немалую роль, по мнению Морозова, сыграли все виды ипотечных ставок, которые были на рынке.

[**https://delovoe.tv/event/Zhile\_na\_vtorichnom\_rinke\_v\_Rossii\_za\_god\_podorozhalo\_na\_17\_/**](https://delovoe.tv/event/Zhile_na_vtorichnom_rinke_v_Rossii_za_god_podorozhalo_na_17_/)

РИА ФедералПресс, Москва, 1 апреля 2021

В Ленобласти пообещали до конца 2025 года заселить в квартиры всех обманутых дольщиков

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 1 апреля, ФедералПресс. Проблема обманутых дольщиков в Ленинградской области будет решена до конца 2025 года, заявил журналистам губернатор региона Александр Дрозденко. По его словам, к этому сроку все владельцы жилья в проблемных домах должны получить свои квартиры.

По словам губернатора, на 1 июля 2021 года будет составлена дорожная карта по достройке всех сложных объектов. Сейчас в регионе их насчитывается 206, 123 из них считаются наиболее проблемными. Часть домов будет достроена при участии Фонда защиты прав граждан участников долевого строительства, еще часть - инвесторами-донорами, остальные введут в эксплуатацию самими застройщики.

"У мен есть четкое понимание, что до конца 25 года все дольщики должны получить квартиры. И не важно, как они эти квартиры получат: через работу с фондом, через работу с донорами-застройщиками, через завершение работ с прямыми застройщиками, кто сегодня срывает сроки. Но все должны получить квартиры", - заявил Дрозденко.

Губернатор отметил, что сейчас ситуация на рынке долевого строительства спокойная. Текущие объекты контролируют банки благодаря эскроу-счетам.

Ранее "ФедералПресс" сообщал, что Дрозденко раскрыл реальную ситуацию с обманутыми дольщиками в Ленинградской области.

[**https://fedpress.ru/news/47/realty/2709060**](https://fedpress.ru/news/47/realty/2709060)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Ленобласти пообещали до конца 2025 года заселить в квартиры всех обманутых дольщиков**](https://finance.rambler.ru/realty/46130633-v-lenoblasti-poobeschali-do-kontsa-2025-goda-zaselit-v-kvartiry-vseh-obmanutyh-dolschikov/)

[**https://online47.ru/2021/04/01/gubernator-lenoblasti-do-kontsa-2025-goda-vse-problemnye-dolshchiki-budut-pri-kvartirakh-123378**](https://online47.ru/2021/04/01/gubernator-lenoblasti-do-kontsa-2025-goda-vse-problemnye-dolshchiki-budut-pri-kvartirakh-123378)

[**Общая газета Ленинградской области (og47.ru), Никольское, 1 апреля 2021, Александр Дрозденко о достройке проблемных объектов: "До конца 2025 года все дольщики Ленобласти получат свои квартиры"**](https://og47.ru/2021/04/01/Aleksandr-Drozdenko-o-dostroike-problemnykh-obektov-laquoDo-kontca-2025-goda-vse-dolschiki-Lenoblasti-poluchat-svoi-kvartiryraquo-17177)

ТАСС, Москва, 1 апреля 2021

Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей

Общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составляет более 3,28 трлн рублей

МОСКВА, 1 апреля. /ТАСС/. Объем средств на счетах эскроу в рамках долевого строительства жилья на 1 марта этого года превысил отметку в 1,41 трлн рублей. Об этом говорится в сообщении пресс-службы Банка России.

"Общий объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, на 1 марта 2021 года превысил 1,41 трлн рублей. При этом 213,2 млрд рублей со счетов эскроу по завершенным проектам строительства уже перечислено застройщикам или в погашение кредитов на строительство объектов", - отмечается в сообщении.

Общий лимит действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составляет более 3,28 трлн рублей, следует из данных регулятора.

В ЦБ РФ также уточнили, что в феврале показатели проектного финансирования строительства жилья продолжили расти, в том числе благодаря мерам государственной поддержки.

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

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11047415**](https://tass.ru/nedvizhimost/11047415)

**Похожие сообщения:**

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=D99EDF5D-14E1-ED47-9326-BBA3A2911EA6)

[**One-is (one-is.ru), Катманду, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 триллиона рублей**](https://one-is.ru/2021/04/01/объем-средств-на-счетах-эскроу-в-долев-4/)

[**Центральный банк Российской Федерации (cbr.ru), Москва, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 триллиона рублей**](http://www.cbr.ru/Localization/SwitchLanguage?url=/press/event/?id=9708&from=ru-RU&to=en-GB)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 1 апреля 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://finance.rambler.ru/realty/46130379-tsb-obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-dolevom-stroitelstve-prevysil-1-4-trln-rubley/)

[**Katashi.ru, Москва, 1 апреля 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://katashi.ru/news/2969220/)

[**Banki.ru, Москва, 1 апреля 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10944089)

[**Российский юридический портал (jur24pro.ru), Москва, 1 апреля 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://jur24pro.ru/news/tsb-obem-sredstv-na-schetakh-eskrou-v-dolevom-stroitelstve-prevysil-1-4-trln-rubley-672799/)

[**Banki.news, Москва, 1 апреля 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](http://banki.news/tsb-obem-sredstv-na-schetah-eskrou-dolevom-stroitelstve-21040113050088.htm)

[**BankoDrom.ru, Москва, 1 апреля 2021, ЦБ: объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://www.bankodrom.ru/novosti/315904/)

[**CreditPower.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 триллиона рублей**](https://creditpower.ru/banknews/20210401/obem-sredstv-na-schetah-jeskrou-v-dolevom-stroitelstve-prevysil-1-4-trilliona-rublej/)

[**AK&M, Москва, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1.4 трлн руб.**](https://www.akm.ru/news/obem_sredstv_na_schetakh_eskrou_v_dolevom_stroitelstve_prevysil_1_4_trln_rub/)

[**Долг.рф, Москва, 1 апреля 2021, К марту объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://долг.рф/short_news/193646/)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 1 апреля 2021, К марту объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-165746.html)

[**Finanz.ru, Москва, 1 апреля 2021, Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей - ЦБ РФ**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/obem-deneg-na-schetakh-eskrou-v-dolevom-stroitelstve-prevysil-1-4-trln-rubley-cb-rf-1030267922)

[**Ассоциация Российских Банков (arb.ru), Москва, 1 апреля 2021, ЦБ: Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 триллиона рублей**](https://arb.ru/b2b/news/tsb_obem_sredstv_na_schetakh_eskrou_v_dolevom_stroitelstve_prevysil_1_4_trillion-10462314/)

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 1 апреля 2021, Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей - ЦБ РФ**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 1 апреля 2021, Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей - ЦБ РФ**

**ТАСС # Единая лента, Москва, 1 апреля 2021, Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей - ЦБ РФ**

[**Banki.news, Москва, 1 апреля 2021, ЦБ: Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 триллиона рублей**](http://banki.news/tsb-obem-sredstv-na-schetah-eskrou-dolevom-stroitelstve-21040112050042.htm)

[**Центральный банк Российской Федерации (cbr.ru), Москва, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 триллиона рублей**](http://www.cbr.ru/press/event/?id=9708)

[**Госновости.РФ (gov-news.ru), Москва, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 триллиона рублей**](https://gov-news.ru/news/1225876)

[**Финансовая газета (fingazeta.ru), Москва, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу участников долевого строительства превысил 1,4 трлн рублей**](https://fingazeta.ru/news/novosti/470207)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу участников долевого строительства превысил 1,4 трлн рублей**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_04_586255.html)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 1 апреля 2021, Объем денег на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=138945017)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 1 апреля 2021, К марту объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_04_585914.html)

[**https://tatcenter.ru/news/obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-dolevom-stroitelstve-prevysil-14-trln-rublej/**](https://tatcenter.ru/news/obem-sredstv-na-schetah-eskrou-v-dolevom-stroitelstve-prevysil-14-trln-rublej/)

[**БезФормата Казань (kazan.bezformata.com), Казань, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](https://kazan.bezformata.com/listnews/eskrou-v-dolevom-stroitelstve/92549297/)

[**Новости Казани (kazan-news.net), Казань, 1 апреля 2021, Объем средств на счетах эскроу в долевом строительстве превысил 1,4 трлн рублей**](http://kazan-news.net/other/2021/04/01/282432.html)[**https://realnoevremya.ru/news/208143-obem-sredstv-na-eskrou-schetah-dostig-141-trln-rubley**](https://realnoevremya.ru/news/208143-obem-sredstv-na-eskrou-schetah-dostig-141-trln-rubley)

[**Mukola.net, Николаев, 1 апреля 2021, Объем средств на эскроу-счетах достиг 1,41 трлн рублей**](https://mukola.net/obem-sredstv-na-eskroy-schetah-dostig-1-41-trln-ryblei/)

[**https://pr-flat.ru/news/stavki-na-kredity-dlya-zastroyshchikov-upali-do-minimuma/**](https://pr-flat.ru/news/stavki-na-kredity-dlya-zastroyshchikov-upali-do-minimuma/)

[**https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/napolnenie-schetov-eskrou-pozvolilo-kreditnyim-organizacziyam-snizit-stavki-29-03-2021/**](https://www.mgsn.ru/usefull/novosti/napolnenie-schetov-eskrou-pozvolilo-kreditnyim-organizacziyam-snizit-stavki-29-03-2021/)

[**http://ancb.ru/news/read/11001**](http://ancb.ru/news/read/11001)

[**Istroyka.com, Москва, 26 марта 2021, Наполнение счетов эскроу позволило банкам снизить ставки для застройщиков до нуля**](http://istroyka.com/35530-Napolnenie-schetov-eskrou-pozvolilo-bankam-snizit-stavki-dlya-zastroiyshikov-do-nulya.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 марта 2021, Наполнение счетов эскроу позволило банкам снизить ставки для застройщиков до нуля.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=B3C6E5CE-1E61-3D48-A70E-96D66C192DB1)

[**Arenda-krasnoyarsk.info, Красноярск, 26 марта 2021, Наполнение счетов эскроу позволило банкам снизить ставки для застройщиков до нуля**](https://arenda-krasnoyarsk.info/novosti-165534.html)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 26 марта 2021, Наполнение счетов эскроу позволило банкам снизить ставки для застройщиков до нуля**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=136854321)

[**Моя новая квартира (kvartiranew.ru), Москва, 26 марта 2021, Наполнение счетов эскроу позволило банкам снизить ставки для застройщиков до нуля**](https://www.kvartiranew.ru/news_2021_03_581937.html)

[**https://www.kvartirant.ru/news/?news\_id=124997&date=26.03.2021**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124997&date=26.03.2021)

[**https://www.cian.ru/novosti-za-god-summa-sredstv-na-eskrou-schetah-vyrosla-v-sem-raz-315937/**](https://www.cian.ru/novosti-za-god-summa-sredstv-na-eskrou-schetah-vyrosla-v-sem-raz-315937/)

[**Tatre (tatre.ru), Казань, 26 марта 2021, В течение года сумма средств на эскроу-счетах выросла в семь раз**](https://www.tatre.ru/articles_id21897)

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 26 марта 2021, За год сумма средств на эскроу-счетах выросла в семь раз**](https://spb.cian.ru/novosti-za-god-summa-sredstv-na-eskrou-schetah-vyrosla-v-sem-raz-315937/)

[**https://www.irn.ru/news/140675.html**](https://www.irn.ru/news/140675.html)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/sredniy-srok-ipotechnogo-kredita-v-rossii-vyros-do-19-let/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/sredniy-srok-ipotechnogo-kredita-v-rossii-vyros-do-19-let/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 26 марта 2021, Средний срок ипотечного кредита в России вырос до 19 лет**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/sredniy-srok-ipotechnogo-kredita-v-rossii-vyros-do-19-let/)

[**https://erzrf.ru/news/domrf-za-god-obyem-sredstv-dolshchikov-na-schetakh-eskrou-vyros-pochti-v-sem-raz--do-14-trln-rub**](https://erzrf.ru/news/domrf-za-god-obyem-sredstv-dolshchikov-na-schetakh-eskrou-vyros-pochti-v-sem-raz--do-14-trln-rub)[**http://finansenew.ru/estate/obem-sredstv-na-schetah-eskroy-v-rossii-za-god-yvelichilsia-v-sem-raz**](http://finansenew.ru/estate/obem-sredstv-na-schetah-eskroy-v-rossii-za-god-yvelichilsia-v-sem-raz)

[**https://realty.ria.ru/20210401/developery-1603765499.html**](https://realty.ria.ru/20210401/developery-1603765499.html)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, Объем кредитования девелоперов в России приблизился к 3,3 трлн рублей**](http://rucountry.ru/news/obem_kreditovaniya_developerov_v_rossii_priblizilsya_k_3_3_trln_rublei_178841.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 1 апреля 2021, Объем кредитования девелоперов в России приблизился к 3,3 трлн рублей - Недвижимость, 01.04.2021**](https://hornews.ru/2021/04/01/obem-kreditovaniya-developerov-v-rossii-priblizilsya-k-33-trln-rubley-nedvizhimost-01042021.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 1 апреля 2021, Объем кредитования девелоперов в России приблизился к 3,3 трлн рублей - Недвижимость, 01.04.2021**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/69003138/)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 1 апреля 2021, Объем кредитования девелоперов в России приблизился к 3,3 трлн рублей**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 1 апреля 2021, Объем кредитования девелоперов в России приблизился к 3,3 трлн рублей**

**РИА Новости # Финансы и банки, Москва, 1 апреля 2021, Объем кредитования девелоперов в России приблизился к 3,3 трлн рублей**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 1 апреля 2021, Объем кредитования девелоперов в России приблизился к 3,3 трлн рублей**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 1 апреля 2021, Объем кредитования девелоперов в России приблизился к 3,3 трлн рублей**

[**https://rueconomics.ru/507540-napolnennye-eskrou-scheta-dali-zastroishchikam-dostup-k-deshevym-kreditam**](https://rueconomics.ru/507540-napolnennye-eskrou-scheta-dali-zastroishchikam-dostup-k-deshevym-kreditam)

ТАСС, Москва, 1 апреля 2021

Первые проекты по программе низкомаржинальных застройщиков могут одобрить в апреле

Правила и порядок реализации программы субсидирования кредитов девелоперам с низкомаржинальными проектами были утверждены в конце 2020 года

МОСКВА 1 апреля. /ТАСС/. Первые жилищные проекты для участия в программе поддержки низкомаржинальных застройщиков могут одобрить в апреле 2021 года. Об этом сообщил в четверг директор подразделения "Государственные программы в жилищной сфере" ДОМ.РФ Виталий Насонов на совещании по проектному финансированию низкомаржинальных проектов.

Правительство РФ в конце прошлого года утвердило правила и порядок реализации программы субсидирования кредитов девелоперам с низкомаржинальными проектами. В рамках программы планируется оказать поддержку отрасли в объеме до 6,2 млрд рублей, ДОМ.РФ является ее оператором.

"На сегодняшний день в программу заявлено более 60 проектов, которые в разной стадии проработки находятся у кредиторов. Уже в апреле пройдет первое заседание комиссии, созданной Минстроем, где будут одобрены первые проекты для участия в программе", - сказал он.

Насонов напомнил, что в программе участвуют 12 кредиторов, которым в феврале 2021 года были установлены лимиты. Полный перечень опубликован на сайте ДОМ.РФ, среди них Сбербанк, Банк ДОМ.РФ, ВТБ, Россельхозбанк, Промсвязьбанк и другие.

По условиям программы, кредитные организации-участники программы будут предоставлять проектное финансирование по льготной ставке застройщикам по объектам с низкой маржинальностью. Возмещение недополученных доходов будет осуществляться за счет бюджетных средств. Планируемая стоимость строительства проекта в соответствии с проектной декларацией застройщика ограничена 500 млн рублей, однако, как сообщалось, этот критерий программы может быть пересмотрен.

Строительство должно вестись в тех регионах, в которых среднедушевые доходы за первый квартал 2020 года на 15 или более процентов ниже среднедушевых доходов в целом по России. По данным Росстата, среднедушевые денежные доходы населения по России (по новой методологии) за первый квартал 2020 года составляли 31 518 рублей. Программа будет применяться в 49 регионах со среднедушевым доходом менее 26 790 рублей.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11046973**](https://tass.ru/nedvizhimost/11046973)

**Похожие сообщения:**

[**Finanz.ru, Москва, 1 апреля 2021, Первые проекты по программе низкомаржинальных застройщиков могут одобрить в апреле**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/pervye-proekty-po-programme-nizkomarzhinalnykh-zastroyshchikov-mogut-odobrit-v-aprele-1030267830)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 1 апреля 2021, Первые проекты по программе низкомаржинальных застройщиков могут одобрить в апреле**](https://finance.rambler.ru/realty/46129520-pervye-proekty-po-programme-nizkomarzhinalnyh-zastroyschikov-mogut-odobrit-v-aprele/)

**ТАСС # Российские новости, Москва, 1 апреля 2021, Первые проекты по программе низкомаржинальных застройщиков могут одобрить в апреле**

**ТАСС # Внешняя политика, Москва, 1 апреля 2021, Первые проекты по программе низкомаржинальных застройщиков могут одобрить в апреле**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 1 апреля 2021, Первые проекты по программе низкомаржинальных застройщиков могут одобрить в апреле**

**ТАСС # Единая лента, Москва, 1 апреля 2021, Первые проекты по программе низкомаржинальных застройщиков могут одобрить в апреле**

[**https://realty.ria.ru/20210401/subsidii-1603810782.html**](https://realty.ria.ru/20210401/subsidii-1603810782.html)

[**Новости Россия (news-rossiya.ru), Москва, 1 апреля 2021, Первые низкорентабельные застройщики жилья получат субсидии в апреле**](https://news-rossiya.ru/nedvizhimost/pervye-nizkorentabelnye-zastroishiki-jilia-polychat-sybsidii-v-aprele/)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, RUcountry передает, что: Первых низкорентабельные застройщики жилья получат субсидии в апреле**](http://rucountry.ru/news/pervyh_nizkorentabelnye_zastroishiki_gilya_poluchat_subsidii_v_aprele_178852.html)

[**Газета России (gazetarusia.ru), Москва, 1 апреля 2021, Первые низкорентабельные застройщики жилья получат субсидии в апреле**](https://gazetarusia.ru/nedvizhimost/pervye-nizkorentabelnye-zastroishiki-jilia-polychat-sybsidii-v-aprele/)

[**Коммерсант Россия (kommersant-rossiya.ru), Москва, 1 апреля 2021, Первые низкорентабельные застройщики жилья получат субсидии в апреле**](https://kommersant-rossiya.ru/nedvizhimost/pervye-nizkorentabelnye-zastroishiki-jilia-polychat-sybsidii-v-aprele/)

**РИА Новости # Все новости, Москва, 1 апреля 2021, Субсидирование первых низкомаржинальных жилых проектов начнется в апреле**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 1 апреля 2021, Субсидирование первых низкомаржинальных жилых проектов начнется в апреле**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 1 апреля 2021, Субсидирование первых низкомаржинальных жилых проектов начнется в апреле**

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 1 апреля 2021, Субсидирование первых низкомаржинальных жилых проектов начнется в апреле**

[**http://www.realto.ru/journal/articles/pervye-nizkomarzhinalnye-proekty-poluchat-gossubsidirovanie-v-aprele-domrf/**](http://www.realto.ru/journal/articles/pervye-nizkomarzhinalnye-proekty-poluchat-gossubsidirovanie-v-aprele-domrf/)

[**Российская информационная сеть (rin.ru), Москва, 1 апреля 2021, Первые низкомаржинальные проекты получат госсубсидирование в апреле - ДОМ.РФ**](https://rin.ru/novosti/128354/pervye-nizkomarzhinal-nye-proekty-poluchat-gossubsidirovanie-v-aprele-dom-rf.html)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 1 апреля 2021, ДОМ.РФ: первые низкомаржинальные проекты получат госсубсидирование в апреле**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125119&date=01.04.2021)

[**Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 1 апреля 2021, Первые низкомаржинальные проекты получат госсубсидирование в апреле - ДОМ.РФ**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/04/01/pervie-nizkomarzhinalnie-proekti-poluchat-gossubsidirovanie-v-aprele----domrf-)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 1 апреля 2021, ДОМ.РФ: первые низкомаржинальные проекты получат госсубсидирование в апреле**](https://www.irn.ru/news/140791.html)

[**Дом.рф, Москва, 1 апреля 2021, Первые низкомаржинальные проекты получат госсубсидирование в апреле - ДОМ.РФ**](https://дом.рф/media/news/pervye-nizkomarzhinalnye-proekty-poluchat-gossubsidirovanie-v-aprele-dom-rf-/)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/na-etape-odobreniya-bankov-zavisli-proekty-na-8-4-mln-kvadratov/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/na-etape-odobreniya-bankov-zavisli-proekty-na-8-4-mln-kvadratov/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 1 апреля 2021, На этапе одобрения банков "зависли" проекты на 8,4 млн "квадратов"**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/na-etape-odobreniya-bankov-zavisli-proekty-na-84-mln-kvadratov/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, На этапе одобрения банков "зависли" проекты на 8,4 млн "квадратов"**](https://stnews.ru/rossiya/90850-na-etape-odobreniya-bankov-zavisli-proekty-na-84-mln-kvadratov.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 1 апреля 2021, На этапе одобрения банков "зависли" проекты на 8,4 млн "квадратов"**](https://news-life.pro/ivanovo-obl/280473796/)

[**https://domostroyrf.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/pervye-zastroyshhiki-s-nizkorentabelnymi-proektami-poluchat-pomoshh-gosudarstva-v-aprele**](https://domostroyrf.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/pervye-zastroyshhiki-s-nizkorentabelnymi-proektami-poluchat-pomoshh-gosudarstva-v-aprele)

[**https://www.tatre.ru/articles\_id21928**](https://www.tatre.ru/articles_id21928)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 1 апреля 2021

НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков

МОСКВА, 1 апр - РИА Недвижимость. Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков перечислил ряд мер, которые могли бы поддержать низкомаржинальных застройщиков в регионах.

НОСТРОЙ предлагает внести изменения в положение Банка России № 590П, предусматривающие в отношении малых застройщиков снижение размера их собственного участия до 5% от общей (инвестиционной) стоимости проекта. "Также предлагаем исключение требования о 100% оплате земельных участков и платы за изменение ВРИ, снижение размера резерва на непредвиденные расходы до 3%", - сказал он.

Второе предложение - создать механизмы государственных гарантий при реализации проектов жилищного строительства малыми региональными застройщиками. "Здесь речь идет о предоставлении государственных гарантий, например, гарантий "Дом.РФ" для получения проектного финансирования при строительстве стандартного жилья в населенных пунктах с низким уровнем доходов населения, а также о поручительстве перед банками со стороны региональных властей", - отметил Глушков.

Третье предложение, по словам президента НОСТРОЙ, заключается в том, что Банком России должны быть предприняты меры в отношении сокращения или полного упразднения дополнительных комиссий банков.

"Понятно, что комиссия банка - это форма заработка, но, тем не менее, фактическая и декларированная стоимость кредита очень сильно разнятся. Поэтому для таких застройщиков ставка должна быть прозрачной и не допускающей дополнительных комиссий", - подытожил Глушков.

В России уже действуют меры поддержки застройщиков с низкомаржинальными проектами строительства жилья. Правительство в 2021 году выделит на их поддержку около 6,8 миллиарда рублей. Получить субсидированные кредиты смогут девелоперы, осуществляющие строительство жилья с привлечением средств граждан через эскроу-счета в регионах, в которых среднедушевые доходы ниже среднедушевых доходов в целом по России на 15 или более процентов. Компания "Дом.РФ" является оператором этой программы.

[**https://realty.ria.ru/20210401/nostroy-1603755797.html**](https://realty.ria.ru/20210401/nostroy-1603755797.html)

**Похожие сообщения:**

[**Istroyka.com, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**](http://istroyka.com/35609-NOSTROIy-predlozhil-vozmozhnye-mery-podderzhki-nizkomarzhinal-nyh-zastroiyshikov.html)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, RUcountry передает, что: НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**](http://rucountry.ru/news/nostroi_predlogil_vozmognye_mery_poddergki_nizkomarginalnyh_zastroishikov_178836.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил вероятные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков - Недвижимость, 01.04.2021**](https://hornews.ru/2021/04/01/nostroy-predlozhil-vozmozhnye-mery-podderzhki-nizkomarzhinalnyh-zastroyschikov-nedvizhimost-01042021.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**](http://ancb.ru/news/read/11034)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ предложил возможные меры поддержки низкомаржинальных застройщиков**

[**https://pr-flat.ru/news/stroiteli-vystupili-za-poetapnoe-raskrytie-eskrou-schetov/**](https://pr-flat.ru/news/stroiteli-vystupili-za-poetapnoe-raskrytie-eskrou-schetov/)

[**https://www.stroygaz.ru/news/item/anton-glushkov-predlozhil-snizit-trebovaniya-bankov-k-zastroyshchikam/**](https://www.stroygaz.ru/news/item/anton-glushkov-predlozhil-snizit-trebovaniya-bankov-k-zastroyshchikam/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 1 апреля 2021, Антон Глушков предложил снизить требования банков к застройщикам**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/anton-glushkov-predlojil-snizit-trebovaniya-bankov-k-zastroyshchikam/)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, Антон Глушков предложил снизить требования банков к застройщикам**](https://stnews.ru/rossiya/90847-anton-glushkov-predlozhil-snizit-trebovaniya-bankov-k-zastroyschikam.html)

[**https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/glava-nostroj-prizval-razreschitig-poegtapnoe-ras-69412.php**](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/glava-nostroj-prizval-razreschitig-poegtapnoe-ras-69412.php)

[**https://www.vedomosti.ru/press\_releases/2021/04/01/vremya-dlya-poetapnogo-raskritiya-eskrou-schetov-prishlo**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/04/01/vremya-dlya-poetapnogo-raskritiya-eskrou-schetov-prishlo)

[**STnews.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, Время для поэтапного раскрытия эскроу-счетов пришло**](https://stnews.ru/rossiya/90873-vremya-dlya-poetapnogo-raskrytiya-eskrou-schetov-prishlo.html)

[**Национальное объединение строителей (nostroy.ru), Москва, 1 апреля 2021, Время для поэтапного раскрытия эскроу-счетов пришло**](https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=21147)

[**https://www.urbanus.ru/news/2021-04-01/nostroy-nuzhno-poetapno-raskryvat-eskrou-scheta**](https://www.urbanus.ru/news/2021-04-01/nostroy-nuzhno-poetapno-raskryvat-eskrou-scheta)

[**https://www.restate.ru/material/glava-nostroy-eskrouscheta-nado-razkryvat-poetapno-173948.html**](https://www.restate.ru/material/glava-nostroy-eskrouscheta-nado-razkryvat-poetapno-173948.html)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 1 апреля 2021, Глава НОСТРОЙ: эскроу-счета надо разкрывать поэтапно**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/realty_news/69001888/)

[**https://www.irn.ru/news/140782.html**](https://www.irn.ru/news/140782.html)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 1 апреля 2021, Президент НОСТРОЙ выступил за поэтапное раскрытие эскроу-счетов**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125104&date=01.04.2021)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, Время для поэтапного раскрытия эскроу-счетов пришло - НОСТРОЙ.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=DC14A26B-0984-8B40-ABDB-8DD13B234A83)

[**https://www.irn.ru/news/140781.html**](https://www.irn.ru/news/140781.html)

[**Istroyka.com, Москва, 1 апреля 2021, Застройщики не получили финансирование на проекты площадью 20 млн "квадратов" жилья**](http://istroyka.com/35612-Zastroiyshiki-ne-poluchili-finansirovanie-na-proekty-ploshad-yu-20-mln-kvadratov-zhil-ya.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, Застройщики не смогли получить финансирование на проекты площадью 20 млн "квадратов" жилья - эксперт.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=E4879F13-8EC7-054E-A689-2993250FC6FE)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 1 апреля 2021, Застройщики не получили финансирование на проекты площадью 20 млн "квадратов" жилья**](http://ancb.ru/news/read/11038)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: застройщики не смогли найти финансирование на жилые проекты площадью 20 млн кв. м**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125105&date=01.04.2021)

[**https://www.vedomosti.ru/press\_releases/2021/04/02/prezident-nostroi-anton-glushkov-obem-sotsialnoi-infrastrukturi-v-strane-dolzhen-virasti-minimum-na-20-za-desyat-let**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/04/02/prezident-nostroi-anton-glushkov-obem-sotsialnoi-infrastrukturi-v-strane-dolzhen-virasti-minimum-na-20-za-desyat-let)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 1 апреля 2021

НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов

МОСКВА, 1 апр - РИА Недвижимость. Глава Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков предложил вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов для застройщиков.

Реформа долевого строительства обязала всех российских девелоперов, привлекающих средства граждан в строительство жилья, работать через механизм счетов эскроу, предполагающий, что получить деньги дольщиков они смогут лишь после передачи им квартир.

"Много говорится о том, что было бы правильнее все-таки предусмотреть поэтапное раскрытие эскроу-счетов. Ранее говорили, что к этому вопросу можно будет вернуться тогда, когда механизм повсеместно заработает. По нашему мнению, это время пришло", - сказал Глушков в рамках совещания с компанией "Дом.РФ".

По его словам, организация уже выступила с соответствующей инициативой. "Я подписал ряд писем, чтобы предусмотреть механизм поэтапного раскрытия счетов. Механизм понятный, прозрачный, и он даст возможность пополнения оборотных средств застройщика", - отметил глава НОСТРОЙ.

В конце ноября заместитель председателя Банка России Ольга Полякова сообщала, что ЦБ пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу, эффект этого неочевиден, и к вопросу нужно возвращаться не раньше чем через год-два.

[**https://realty.ria.ru/20210401/nostroy-1603750189.html**](https://realty.ria.ru/20210401/nostroy-1603750189.html)

**Похожие сообщения:**

[**Istroyka.com, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов**](http://istroyka.com/35611-NOSTROIy-nuzhno-vernut-sya-k-voprosu-poetapnogo-raskrytiya-eskrou-schetov.html)

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов , сообщает RUcountry**](http://rucountry.ru/news/nostroi_nugno_vernutsya_k_voprosu_poetapnogo_raskrytiya_eskrou_schetov_178839.html)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов**](https://finance.rambler.ru/realty/46129782-nostroy-nuzhno-vernutsya-k-voprosu-poetapnogo-raskrytiya-eskrou-schetov/)

[**Факты-новости (fakti-novosti.ru), Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов**](https://fakti-novosti.ru/nedvizhimost/nostroi-nyjno-vernytsia-k-voprosy-poetapnogo-raskrytiia-eskroy-schetov/)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов**](http://ancb.ru/news/read/11032)

[**Чехов.Net (chexov.net), Чехов, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов**](https://chexov.net/nostroi-nyjno-vernytsia-k-voprosy-poetapnogo-raskrytiia-eskroy-schetov/)

[**Hornews.ru, Саранск, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: надобно вернуться к спросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов - Недвижимость, 01.04.2021**](https://hornews.ru/2021/04/01/nostroy-nuzhno-vernutsya-k-voprosu-poetapnogo-raskrytiya-eskrou-schetov-nedvizhimost-01042021.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: надобно вернуться к спросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов - Недвижимость, 01.04.2021**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68999520/)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 1 апреля 2021, НОСТРОЙ: нужно вернуться к вопросу поэтапного раскрытия эскроу-счетов**

РБК (rbc.ru), Москва, 1 апреля 2021

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость упал до пятилетнего минимума

Автор: Федорова Надежда

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в январе-марте оказался самым низким за последние пять лет. Подобные сделки готовятся по нескольку месяцев, но из-за пандемии переговоры были отложены, объясняют консультанты

В первом квартале 2021 года общий объем сделок купли-продажи земли и коммерческой недвижимости в России составил около 67 млрд руб., что всего на 1 млрд руб. меньше, чем в январе-марте прошлого года, подсчитали в консалтинговой компании CBRE (подсчеты есть у РБК). Несмотря на схожий показатель, структура инвестиций продемонстрировала зеркально противоположную картину, обращает внимание руководитель отдела рынков и инвестиций CBRE Ирина Ушакова.

В первые три месяца этого года 71% инвестиций пришлись, согласно подсчетам CBRE, на покупку земли для строительства жилья и только оставшиеся 29% - на инвестиции в коммерческую недвижимость. Год назад, в январе-марте 2020 года соотношение было обратным - 73% занимали инвестиции в торговые объекты, бизнес-центры, склады и гостиницы и только 27% - в площадки под жилье.

Почему просели инвестиции в коммерческую недвижимость

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в январе-марте составил 19 млрд руб., это минимальное квартальное значения за последние пять лет. Меньшее было только во втором квартале 2016 года, когда инвестиции в коммерческую недвижимость равнялись 8 млрд руб. По сравнению с первым кварталом 2020 года размер инвестиций снизился на 61%.

Многие инвесторы находятся в стадии переговоров и не успели закрыть сделки в первом квартале, но по итогам года доля таких сделок вырастет, объясняет Ушакова. По ее прогнозу, в целом в 2021 году доля инвестиций в коммерческую недвижимость составит более 60% от общего объема.

Первый квартал в этом году был не показательным, реальный интерес к коммерческой недвижимости будет виден по итогам полугодия, полагает директор практики по сопровождению сделок в сфере недвижимости PwC Саян Цыренов. По его словам, в первом квартале часто закрываются сделки, которые "перекатываются" с декабря - стороны, как правило, хотят закрыть сделки до конца года, но иногда не успевают. Таких перекатившихся сделок в этот раз практически не было, уточняет Цыренов.

В среднем сделка в коммерческой недвижимости занимает шесть-девять месяцев, но в прошлом году весной и в начале лета не был понятен масштаб пандемии и переговоры не велись, продолжает Цыренов. В итоге, по его словам, переговоры в прошлом году стартовали позже, сделки не успели закрыться ни в прошлом году, но в начале этого. Несмотря на сложности, связанные с нестабильностью рубля, ростом процентных ставок, рынок продолжает оставаться активным и по итогам года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость может превысить показатели 2020 года, считает эксперт.

Почему выросли инвестиции в жилую недвижимость

Вложения в покупку площадок под строительство жилья в первом квартале выросли почти в 2,7 раза, до 48 млрд руб., это самый высокий квартальный в этом сегменте за всю историю рынка, отмечают в CBRE.

Всплеск вложений в сегмент жилой недвижимости вызван увеличением как числа сделок, так и их среднего размера. Он, по данным CBRE, составил в январе-марте 2021 года 2,1 млрд руб. против 1,6 млрд руб. годом ранее. Такая динамика была ожидаема на фоне роста цен на жилую недвижимость, признает Ушакова. По ее мнению, хорошие финансовые результаты за прошлый год побуждают многих девелоперов развиваться и искать площадки для новых проектов.

Повышенный спрос на участки под строительство жилья проявился на рынке еще в прошлом году, когда объем вложений в этот сегмент вырос, по оценке CBRE, на 74%, до почти 96 млрд руб. Только в Москве в прошлом году было продано 430 га земельных участков под строительство жилья, это максимальный уровень спроса за всю историю, констатирует партнер Colliers Владимир Сергунин.

Повышенную активность в этом сегменте эксперт связывает, в частности, со снижением доли собственных капиталов девелоперов при покупке участков. Раньше застройщики вкладывали в покупку участка минимум 30% собственных средств, но с переходом на проектное финансирование банки финансируют до 95% стоимости участка крупным застройщикам, напоминает Сергунин.

[**https://www.rbc.ru/business/01/04/2021/60647b459a7947111fa9766a**](https://www.rbc.ru/business/01/04/2021/60647b459a7947111fa9766a)

**Похожие сообщения:**

[**The Buckshee (lbuckshee.com), Москва, 1 апреля 2021, Объем инвестиций в коммерческую недвижимость упал до пятилетнего минимума**](https://lbuckshee.com/novosti-economici/obem-investitsij-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-upal-do-pyatiletnego-minimuma/)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 1 апреля 2021

В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%

МОСКВА, 1 апр - РИА Недвижимость. В Москве доля договоров долевого участия (ДДУ) с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%, говорится в столичном управлении Росреестра.

В феврале 2021 года в Москве зарегистрировано 7 060 договоров участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости с использованием эскроу-счетов, что в 1,7 раза превышает показатель января. В годовом выражении количество таких договоров выросло в 2,7 раза, отмечается в нем.

По итогам февраля доля ДДУ, оформленных застройщиками с использованием эскроу-счетов, впервые превысила 60%, тогда как годом ранее данный показатель был на уровне 33%, указывается в релизе.

Ранее Росреестр сообщал о том, что в целом продажи жилых новостроек в Москве выросли за два месяца 2021 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года на 19% - до 12,9 тысячи договоров долевого участия.

[**https://realty.ria.ru/20210401/ddu-1603741772.html**](https://realty.ria.ru/20210401/ddu-1603741772.html)

**Похожие сообщения:**

[**RUcountry (rucountry.ru), Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%**](http://rucountry.ru/news/v_moskve_dolya_ddu_s_privlecheniem_eskrou_schetov_vpervye_prevysila_60_178831.html)

[**Факты-новости (fakti-novosti.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%**](https://fakti-novosti.ru/nedvizhimost/v-moskve-dolia-ddy-s-privlecheniem-eskroy-schetov-vpervye-prevysila-60/)

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%**](https://finance.rambler.ru/realty/46129136-v-moskve-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-vpervye-prevysila-60/)

[**Hornews.ru, Саранск, 1 апреля 2021, В Москве пай ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервинку превысила 60% - Недвижимость, 01.04.2021**](https://hornews.ru/2021/04/01/v-moskve-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-vpervye-prevysila-60-nedvizhimost-01042021.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 1 апреля 2021, В Москве пай ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервинку превысила 60% - Недвижимость, 01.04.2021**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68998835/)

**ПРАЙМ # Бизнес-лента, Москва, 1 апреля 2021, В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%**

**РИА Новости # Все новости, Москва, 1 апреля 2021, В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%**

**РИА Недвижимость # Новости недвижимости, Москва, 1 апреля 2021, В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%**

**РИА Новости # Экономика: все новости, Москва, 1 апреля 2021, В Москве доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов впервые превысила 60%**

[**https://www.urbanus.ru/news/2021-04-01/v-moskve-dolya-ddu-s-eskrou-prevysila-60**](https://www.urbanus.ru/news/2021-04-01/v-moskve-dolya-ddu-s-eskrou-prevysila-60)

[**https://vsenovostroyki.ru/news/19020/**](https://vsenovostroyki.ru/news/19020/)

[**Bisnes-sodeistvie.ru, Москва, 1 апреля 2021, В столице доля сделок с открытием счетов эскроу превысила 60%**](https://bisnes-sodeistvie.ru/v-stolice-dolya-sdelok-s-otkrytiem-schetov-eskrou-prevysila-60/)

[**https://www.kvartirant.ru/news/?news\_id=125101&date=01.04.2021**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125101&date=01.04.2021)

[**https://www.restate.ru/material/v-moskve-60-novostroek-prodayutsya-cherez-eskrouscheta-173946.html**](https://www.restate.ru/material/v-moskve-60-novostroek-prodayutsya-cherez-eskrouscheta-173946.html)

[**https://www.mskagency.ru/materials/3100809**](https://www.mskagency.ru/materials/3100809)

[**Информационный центр Правительства Москвы (icmos.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60%**](https://icmos.ru/news/v-moskve-vpervye-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-prevysila-60)

[**Лента новостей Москвы (msk-news.net), Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60%**](http://msk-news.net/other/2021/04/01/174587.html)

[**Управа района Строгино (strogino.mos.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60%**](https://strogino.mos.ru/presscenter/news/detail/9833147.html)

[**Управа Басманного района (basman.mos.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60%**](https://basman.mos.ru/presscenter/important-information/detail/9833128.html)

[**Россия online (russia-on.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60%**](http://www.russia-on.ru/150186)

[**Urbanpanda.ru, Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60% - urbanpanda.ru**](https://urbanpanda.ru/raznoe/v-moskve-vpervye-dolia-ddy-s-privlecheniem-eskroy-schetov-prevysila-60-urbanpanda-ru/)

[**Росреестр (rosreestr.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60%**](https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/v-moskve-vpervye-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-prevysila-60/)

[**КартГеоцентр (kartgeocentre.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60%**](https://kartgeocentre.ru/itogi-raboty/v-moskve-vpervye-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-prevysila-60)

[**MosDay.ru, Москва, 1 апреля 2021, Более 7 тыс. ДДУ с использованием эскроу-счетов зарегистрировано за февраль в Москве**](http://mosday.ru/news/item.php?2995829)

[**Realto.ru, Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60%**](http://www.realto.ru/journal/articles/v-moskve-vpervye-dolya-ddu-s-privlecheniem-eskrou-schetov-prevysila-60/)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве впервые доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов превысила 60%**](https://www.irn.ru/news/140774.html)

[**Яндекс.Новости (yandex.ru/news), Москва, 1 апреля 2021, Более 7 тыс. ДДУ с использованием эскроу-счетов зарегистрировано за февраль в Москве**](https://yandex.ru/news/story/link--story?persistent_id=138880251)

[**https://ru.investing.com/news/economy/article-2045154**](https://ru.investing.com/news/economy/article-2045154)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве более 60% сделок с новостройками заключены с эскроу**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/v-moskve-bolee-60-sdelok-s-novostroykami-zaklyucheny-s-eskrou/)

[**Istroyka.com, Москва, 1 апреля 2021, В Москве более 60% сделок с новостройками заключены с эскроу**](http://istroyka.com/35610-V-Moskve-bolee-60-sdelok-s-novostroiykami-zaklyucheny-s-eskrou.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве более 60% сделок с новостройками заключены с эскроу**](http://ancb.ru/news/read/11033)

[**Тинькофф Банк. Новости партнеров (tinkoff.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве доля сделок с новостройками с привлечением счетов эскроу превысила 60%**](https://www.tinkoff.ru/invest/news/570125/)

[**SICE (sice.ru), Москва, 1 апреля 2021, В Москве доля сделок с новостройками с привлечением счетов эскроу превысила 60%**](http://www.sice.ru/news/235580)

[**Rosinvest.com, Москва, 1 апреля 2021, В Москве более 60% сделок с новостройками заключены с эскроу**](http://rosinvest.com/novosti/1437085)

[**MSN (msn.com), Москва, 1 апреля 2021, В Москве доля сделок с новостройками с привлечением счетов эскроу превысила 60%**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/в-москве-доля-сделок-с-новостройками-с-привлечением-счетов-эскроу-превысила-60percent/ar-BB1fcoxp)

[**https://realty.rbc.ru/news/606583a09a79475ec00120cd**](https://realty.rbc.ru/news/606583a09a79475ec00120cd)

[**https://homechart.ru/news/v-moskve-dolya-ddu-s-eskrou-vpervye-pereshagnula-porog-60-/**](https://homechart.ru/news/v-moskve-dolya-ddu-s-eskrou-vpervye-pereshagnula-porog-60-/)

[**https://gazetarusia.ru/nedvizhimost/dolia-ddy-s-privlecheniem-eskroy-schetov-v-moskve-vpervye-prevysila-60/**](https://gazetarusia.ru/nedvizhimost/dolia-ddy-s-privlecheniem-eskroy-schetov-v-moskve-vpervye-prevysila-60/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 1 апреля 2021, Доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов в Москве впервые превысила 60%.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=687BBA45-6B61-5545-B060-AF466776DEE6)[**https://www.vesti.ru/finance/article/2544869**](https://www.vesti.ru/finance/article/2544869)

[**Прайм Пресс (primepress.info), Москва, 1 апреля 2021, Доля покупок жилья в Москве по эскроу-счетам превысила 60%**](https://primepress.info/full-news-366209)

[**https://stroi.mos.ru/news/dolia-ddu-s-privliechieniiem-eskrou-schietov-v-moskvie-vpiervyie-prievysila-60**](https://stroi.mos.ru/news/dolia-ddu-s-privliechieniiem-eskrou-schietov-v-moskvie-vpiervyie-prievysila-60)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 1 апреля 2021, Доля ДДУ с привлечением эскроу-счетов в Москве впервые превысила 60%**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/69001883/)

[**https://www.gdeetotdom.ru/news/2049810-2021-04-01-bolee-60-sdelok-s-novostrojkami-moskvyi-sovershayutsya-cherez-eskrou/**](https://www.gdeetotdom.ru/news/2049810-2021-04-01-bolee-60-sdelok-s-novostrojkami-moskvyi-sovershayutsya-cherez-eskrou/)

[**https://versia.ru/v-stolice-vpervye-dolya-ddu-s-privlecheniem-yeskrou-schetov-prevysila-60**](https://versia.ru/v-stolice-vpervye-dolya-ddu-s-privlecheniem-yeskrou-schetov-prevysila-60)

[**https://finance.rambler.ru/realty/46112309-60-novostroek-altayskogo-kraya-stroyatsya-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/**](https://finance.rambler.ru/realty/46112309-60-novostroek-altayskogo-kraya-stroyatsya-s-ispolzovaniem-schetov-eskrou/)

[**Sibdom.ru, Красноярск, 30 марта 2021, 60% новостроек Алтайского края строятся с использованием счетов эскроу.**](https://altay.sibdom.ru/news/16334/)

Газета.Ru, Москва, 31 марта 2021

Эксперты сравнили воздействие льготной ипотеки на рынок с нефтедолларами 2000-х

Автор: Соболь Маргарита

Петербург занял пятое, а Москва седьмое место в мировом рейтинге городов с самым резким ростом цен на жилье. В Knight Frank объясняют высокие позиции российских мегаполисов в списке нехваткой предложения при высоком спросе, который подогревается льготной ипотекой. Эксперты считают, что тенденция продержится как минимум до середины лета, если программу не продлят еще раз.

По итогам 2020 года самый высокий темп роста цен на жилье был зафиксирован в турецких и российских городах, следует из рейтинга агентства недвижимости Knight Frank (есть у "Газеты.Ru"). В исследовании рассматривалась только "вторичка".

Лидеры рейтинга - Анкара (рост на 30,2% за год), Измир (29,4%) и Стамбул (27,9%). Санкт-Петербург занял строчку рейтинга с динамикой в 25,4% к ценам за 2019-й год. Москва сделала головокружительный скачок с 62-й строчки на седьмую, продемонстрировав рост цен на 21,1%.

Как считают в Knight Frank, подорожание жилья в 2020 году ускорилось на фоне снижения ключевой ставки, доступности ипотечного кредитования и снижения ставок по банковским вкладам. С учетом роста цен с новостройками начинают конкурировать и квартиры вторичного рынка.

"Рынок жилья уже показал достаточно высокий рост цен. С одной стороны, в ближайшее время этот рост может поддерживаться новыми проектами, которые сейчас в большом количестве выходят на рынок и стимулируют спрос, предлагая новые решения, локации и объемы, но при этом выходят по уже высоким ценам, что "тянет" среднюю цену вверх. С другой стороны, потенциал роста цен ограничен даже в Москве", -

пояснил "Газете.Ru" директор департамента городской недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев.

Эксперты называют спрос и вызванный им рост цен в 2020-м году рекордным. Как сообщил "Газете.Ru" управляющий партнер Colliers Николай Казанский, на рынке жилой недвижимости Москвы цены во всех сегментах увеличились на 20% за прошлый год, при этом в бизнес- и премиум-сегментах рост составил 15%. К концу года на рынке столицы во всех классах жилья был достигнут максимум за последние пять лет по объему зарегистрированных в Росреестре сделок.

На рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга за 2020 год цены выросли от 15% до 30%, в зависимости от классов, на что повлияла, так же как и в Москве, льготная ипотека, уточнил Николай Казанский

Новостройки: успеть в последний вагон

Столь мощный спрос на жилье в новостройках, какой наблюдался в третьем и четвертом кварталах прошлого года, уже исчерпан, так как большинство людей, планировавших купить квартиру (для личного проживания или с инвестиционными целями), уже это сделали, считают аналитики. Но эксперты предсказывают скачок спроса - и соответственно, цен - в мае-июне 2021 года перед окончанием программы льготной ипотеки на покупку жилья у застройщиков под 6,5%. Ранее "Газета.Ru" писала про регионы, в которых программу по предложению Центробанка могут продлить. Москвы и Санкт-Петербурга там нет.

Тем, кто планирует купить квадраты в новостройках, советуют не откладывать до лета, несмотря на то, что цены на пике - так как предпосылок на их снижение нет. Руководитель департамента новостроек "ИНКОМ-Недвижимость" Юрий Лебедев называет три фактора, из-за которых снижения цен на жилье в 2021 не будет или оно будет крайне незначительным:

"Во-первых, с начала года весьма значительно выросла стоимость стройматериалов. Во-вторых, после резкого роста спроса в прошлом году уменьшилось количество квартир и апартаментов в Москве и особенно в Московской области, и спрос начинает превышать предложение. В-третьих, сохраняется доступное ипотечное финансирование".

В выигрыше от программы льготной ипотеки при этом оказались не покупатели жилья - меры стимулирования были направлены на поддержку в первую очередь рынка, а не населения.

"Выгода от программы льготной ипотеки оказалась в карманах у застройщиков. Рыночную ставку 8,5% снизили до льготной 6,5%. Скидка 2 п. п. при медианном сроке выплаты кредита - это примерно 18%.

За год в Москве, Петербурге и других городах-миллионниках цены выросли сильнее. Причина одна - дорогие новые предложения, которые только выходят на рынок", - считает руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

После завершения программы покупательская активность снизится на несколько месяцев - как было при введении эскроу-счетов и на фоне слухов о прекращении льготного периода ипотеки в 2020 году, рассказала РБК директор по поддержке риелторского бизнеса "Миэль" Юлия Федулаева.

На вторичном рынке перегрев?

На вторичном рынке жилья падает активность покупателей: цены перешагнули психологически допустимый порог. За год средняя цена "квадрата" на вторичном рынке поднялась на 18,3%, с 216,8 тыс. рублей до 256,5 тыс. рублей, подсчитали в "ИНКОМ-Недвижимости". По данным "Миэль",

интерес падает даже к однокомнатным квартирам, на которые всегда стабильно высокий спрос. Это связано с вымыванием с рынка ликвидных и недорогих объектов, очень медленным восстановлением предложения и сокращением покупательной способности населения.

Когда самые ликвидные сегменты начинают отставать по темпам роста цен от более дорогих, то это свидетельствует о перегреве рынка, полагают в аналитическом центре "Индикаторы рынка недвижимости". Там сравнивают ситуацию на рынке недвижимости с 2000-ми, когда спрос подогревали "нефтедоллары", но в 2020-2021 их роль сыграли льготная ипотека и низкая ключевая ставка.

Про дефицит ликвидного предложения и неоправданно высокие цены говорят и в "ИНКОМ-Недвижимость" - по мнению специалистов, это привело к снижению активности покупателей, не желающих брать переоцененное жилье. В январе количество авансов, полученных компанией за покупку вторичных квартир, снизилось на 35% в годовом выражении, в феврале - на 19%, в первой половине марта - на 16%. Более того, некоторые продавцы завышают стоимость своих квартир еще на 5-10% от рыночных расценок, надеясь на прибыльную сделку в условиях серьезного дефицита предложения, говорит директор департамента вторичного рынка "ИНКОМ-Недвижимость" Сергей Шлома.

Адекватно оцененное жилье при этом "уходит" очень быстро, а количество экспонируемых квартир продолжает падать. Эксперты предрекают вторичному рынку затишье летом и осенью (когда замедлится спрос на основной "драйвер" вторичного рынка - новостройки) и очень длительное восстановление.

[**https://www.gazeta.ru/business/2021/03/31/13542086.shtml**](https://www.gazeta.ru/business/2021/03/31/13542086.shtml)

**Похожие сообщения:**

[**Foxs News (foxsnews.ru), Самара, 31 марта 2021, Разогнались на льготах: Москва и Петербург вошли в топ-10 городов по росту цен на жилье**](https://foxsnews.ru/razognalis-na-lgotah-moskva-i-peterburg-voshli-v-top-10-gorodov-po-rostu-tsen-na-zhile/)

[**Lownews.ru, Москва, 31 марта 2021, Разогнались на льготах: Москва и Петербург вошли в топ-10 городов по росту цен на жилье**](https://lownews.ru/razognalis-na-lgotah-moskva-i-peterburg-voshli-v-top-10-gorodov-po-rostu-tsen-na-zhile/)

[**Now-news (now-news.ru), Москва, 31 марта 2021, Разогнались на льготах: Москва и Петербург вошли в топ-10 городов по росту цен на жилье**](https://now-news.ru/razognalis-na-lgotah-moskva-i-peterburg-voshli-v-top-10-gorodov-po-rostu-tsen-na-zhile/)

[**Новости Казахстана (shymkent.aqparat.info), Шымкент, 31 марта 2021, Эксперты сравнили воздействие льготной ипотеки на рынок с нефтедолларами 2000-х**](https://aqparat.info/news/2021/04/01/9997179-eksperty_sravnili_vozdeistvie_lgotnoi_ip.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 31 марта 2021, Эксперты сравнили воздействие льготной ипотеки на рынок с нефтедолларами 2000-х**](https://news-life.pro/spb/280355195/)

[**Postnews.by, д. Валерьяново, 31 марта 2021, Разогнались на льготах: Москва и Петербург вошли в топ-10 городов по росту цен на жилье**](https://postnews.by/razognalis-na-lgotah-moskva-i-peterburg-voshli-v-top-10-gorodov-po-rostu-czen-na-zhile/)

[**Russia24.pro, Москва, 31 марта 2021, Эксперты сравнили воздействие льготной ипотеки на рынок с нефтедолларами 2000-х**](https://russia24.pro/spb/280355195/)

[**Russian.city, Москва, 31 марта 2021, Эксперты сравнили воздействие льготной ипотеки на рынок с нефтедолларами 2000-х**](https://russian.city/spb/280355195/)

[**Moscow.media, Москва, 31 марта 2021, Эксперты сравнили воздействие льготной ипотеки на рынок с нефтедолларами 2000-х**](https://moscow.media/moscow/280355195/)

[**MSN (msn.com), Москва, 31 марта 2021, Разогнались на льготах: Москва и Петербург вошли в топ-10 городов по росту цен на жилье**](https://www.msn.com/ru-ru/money/news/разогнались-на-льготах-москва-и-петербург-вошли-в-топ-10-городов-по-росту-цен-на-жилье/ar-BB1faBRQ)

[**https://viralife.ru/razognalis-na-lgotah-moskva-i-peterburg-voshli-v-top-10-gorodov-po-rostu-tsen-na-zhile/**](https://viralife.ru/razognalis-na-lgotah-moskva-i-peterburg-voshli-v-top-10-gorodov-po-rostu-tsen-na-zhile/)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 1 апреля 2021, Эксперты сравнили воздействие льготной ипотеки на рынок с нефтедолларами 2000-х**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/razognalis-na-lgotah-po-ipoteke-moskva-i-peterburg)

Циан (cian.ru), Москва, 31 марта 2021

Переменные нестабильны: что будет с ценами на квартиры?

Идеальный шторм - так называют сегодняшнюю ситуацию на рынке строящейся недвижимости. С одной стороны, льготная ипотека мотивирует людей покупать квартиры, с другой - объем недвижимости не успевает пополняться. Как следствие, растет цена. Почему так происходит, выгодна ли ситуация застройщикам и что будет с программой господдержки ипотеки?

На грани рентабельности

Долгое время рынок недвижимости, будучи высококонкурентным, существовал в условиях, когда себестоимость и затратная часть девелоперов постоянно росли. Дорожали услуги подрядчиков, земельные участки, стоимость кредитных денег, строительные материалы и импортные комплектующие, увеличивались расходы на социальную инфраструктуру. При этом цена в среднем по рынку хотя и повышалась, но плавно и незначительно: рост был в пределах инфляции.

Застройщику просто так взять и поднять цены было нельзя, потому что покупатель мог уйти к конкуренту, у которого при отсутствии существенных качественных отличий цена оставалась прежней. При более-менее одинаковом продукте приходилось экономить на своей марже, при завершении проекта его экономика при хорошем раскладе сводилась к нулю, при плохом - уходила в минус.

Кстати, именно на этом фоне произошел серьезный сдвиг в уровне продукта. Чтобы обосновать другую, справедливую цену и дать потребителю что-то, за что он готов платить, девелоперы начали работать над качеством жилых проектов.

Под влиянием эскроу

Обычно, когда говорят про новые правила продажи квартир в новостройках, имеют в виду просто переход на проектное финансирование и работу через эскроу-счета. Однако это лишь верхушка айсберга. Дело в том, что проектное финансирование выдается застройщикам под конкретную экономическую модель. Выходить за ее рамки не представляется возможным. При этом она диктует и объемы вывода предложения, и темпы продаж, и цену квадратного метра, и динамику ее роста. То есть девелоперам не удастся вдруг попробовать продать что-то подешевле, чтобы подсобрать денег для решения каких-нибудь задач. Банки это жестко отслеживают.

В результате все проекты, в которых раньше появлялись обманутые дольщики, сегодня с рынка ушли. Остались объекты, которые реализуются с банками по новым экономическим моделям. И в них - совершенно другая цена. Она не может быть ниже, иначе дебет с кредитом не сходятся, расходная часть "не бьется" с доходной, прибыли тоже нет. Это фактор, который подталкивает цены снизу.

Спрос vs предложение

Еще один немаловажный фактор - усиливающийся дисбаланс спроса и предложения. В первой половине прошлого года по понятным причинам спрос упал. При этом у самоизолировавшихся людей накопилось какое-то количество денег, которое фактически некуда было тратить.

На эту ситуацию наложились и внешние факторы: так как девелопмент - это системообразующая отрасль экономики, правительство приняло антикризисные меры. Появилась льготная ипотека и возможности потребителя резко выросли. При этом параллельно сократилась доходность по депозитам. Это резко увеличило спрос на рынке строящегося жилья во втором полугодии. Темпы продаж ускорялись от месяца к месяцу.

Но застройщики не могут взять и начать завтра производить в два раза больше квартир. Девелопмент - это четырех-пятилетний цикл. Чтобы так среагировать на спрос, даже самым-самым прытким нужно не менее полугода для вывода на рынок новой партии квадратных метров. В итоге предложение не успевало пополняться.

Основной спрос пришелся на ту покупательскую аудиторию, которая раньше не могла себе позволить купить недвижимость. В результате все самое дешевое было вымыто с рынка. То предложение, которое осталось в экспозиции, относилось уже к более высокой ценовой категории, и статистика стала показывать значительное повышение средней цены по рынку.

"Будучи в последние годы в очень жесткой экономической позиции, когда себестоимость росла, а цены - практически нет, девелоперы, конечно, пытаются восполнить свои потери. То есть они не наживаются на этой ситуации. Они пытаются отбить ту низкую рентабельность, в условиях которой они работали много лет. Пытаются иметь более устойчивую экономическую модель. Если спрос превышает предложение - цены растут. Это законы экономики".

Судьба льготной ипотеки

Программа господдержки ипотеки была разработана как антикризисная мера в ответ на вызовы, с которыми столкнулись строители и покупатели в разгар пандемии коронавируса. Ипотека по ставкам 6-6,5% годовых появилась в апреле и изначально должна была действовать до ноября 2020 года. Ограничение по сроку еще больше подстегнуло спрос. Но осенью программу продлили до конца июня 2021 года.

Сейчас на рынке все больше разговоров о том, что льготная ипотека будет свернута к июлю. Главным идеологом отмены госпрограммы выступает Центробанк. По его мнению, льготы нужно направить в те регионы, которые действительно нуждаются в повышении доступности ипотеки.

"Недвижимость должна быть доступной в тех сегментах, где она действительно должна быть таковой. То есть, грубо говоря, льготная ипотека на квартиры бизнес-класса - это неверно. То же самое касается и географии. У нас в России есть только три жилых рынка, где созданы конкурентные условия по спросу, предложению и прочему: Санкт-Петербург, Москва и Краснодар. В итоге граждане, которые могли использовать льготную ипотеку, купили квартиры на этих рынках. И мы получили большое количество региональных покупателей. Это были инвестиции в недвижимость, в будущее детей, в свою стабильность и пенсию. Но это не решило проблемы в других городах. Там, кстати, цены тоже скакнули на фоне перевеса спроса над предложением", - отмечает Всеволод Глазунов.

Поэтому сценарий, в котором из программы льготной ипотеки исключаются Москва, Санкт-Петербург и Краснодар, кажется наиболее вероятным. И он соответствует государственным задачам развивать экономику в регионах. В этом смысле льготная ипотека там очень нужна. И не потому что там цемент стоит дешевле: его стоимость везде одинакова, а потому, что у населения нет другой финансовой возможности.

Впрочем, останется льготная ипотека или нет - это уже не окажет сильного влияния на рынок первичной недвижимости Санкт-Петербурга. Какие же тренды будут определять его развитие в 2021 году? В целом по рынку рост средней цены продолжится. То, что предложение сокращается и вымываются наиболее доступные, бюджетные квартиры, не единственная причина.

Те новые проекты, которые выходят на рынок и формируют его, - это проекты в новых городских локациях, реализуемые преимущественно в рамках программы редевелопмента серого пояса в центральных районах города. Ценовой уровень этих объектов в зависимости от конкретной локации довольно высок. Плюс ко всему изначально высокие расценки на старте продаж определяет схема продаж по эскроу. И не стоит забывать, что стоимость по-прежнему увеличивается в зависимости от стадии готовности проекта.

На фоне этих тенденций увеличения платежеспособной аудитории ожидать не приходится, поэтому конкуренция между застройщиками будет также расти. Борьба за внимание клиента будет вестись именно на уровне качества продукта.

В чем оно измеряется? Конечно, в архитектуре и качестве материалов, в функциональной и эстетически красивой дворовой территории, в многообразии планировочных решений, в наличии современных инженерных систем, в обеспечении должного уровня безопасности. Это всегда комплекс решений, которые в совокупности создают образ дома, глядя на который понимаешь: он хорош.

И такие дома всегда будут демонстрировать высокий уровень продаж. Пример тому - проект "Малоохтинский, 68" от девелопера LEGENDA. Несмотря на изначально высокий уровень цен, на старте продаж царил настоящий ажиотаж. В первые дни бронирования квадратный метр в среднем подорожал на 30%. Такой проект не только доминирует на рынке, но и создает конкуренцию среди самих покупателей недвижимости.

[**https://www.cian.ru/stati-peremennye-nestabilny-chto-budet-s-tsenami-na-kvartiry-316009/**](https://www.cian.ru/stati-peremennye-nestabilny-chto-budet-s-tsenami-na-kvartiry-316009/)

Коммерсантъ # Краснодар (Кубань).ru, Краснодар, 31 марта 2021

Кубань за два месяца снизила ввод жилья на 20%

Автор: Решетняк Наталья

Краснодарский край в январе-феврале 2021 года снизил объемы ввода жилья на 20,4% или до 413 тыс. кв.м по сравнению с тем же периодом 2020 года. Об этом сообщает "РИА Недвижимость" со ссылкой на данные Росстата.

В целом по России объем жилищного строительства за два первых месяца 2021 года вырос на 13% - до 11,2 млн кв.м.

Как ранее писал "Ъ-Кубань", в Краснодаре объемы многоэтажного жилого строительства стали самыми низкими с 2012 года. В 2020 году было начато строительство 1,4 млн кв. м, что на 27% ниже, чем годом ранее. Эксперты связывают это с тем, что с рынка ушли небольшие застройщики, которые не справились с новыми повышенными требованиями к инфраструктуре, переходом на проектное финансирование и пр.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4752581**](http://www.kommersant.ru/doc/4752581)

Фонтанка (fontanka.ru), Санкт-Петербург, 31 марта 2021

Как купить, чтобы сдавать. Рынок аренды квартир в новостройках снова начал расти

Казалось бы, миновали те времена, когда жилье в строящемся доме покупали для сдачи. Но на самом деле рынок аренды, который по понятным причинам находится в тени, все равно живее всех живых. И новостройки, которые уже сданы и заселены, - это самые популярные у съемщиков варианты.

Студии сейчас сдаются минимум за 20-25 тыс. руб. в месяц, однокомнатные - за 25-30 тыс. руб., двухкомнатные - за 25-35 тыс. руб. Самый большой доход можно получить от сдачи квартиры в "точечной" новостройке в районе, где мало новых домов.

За прошлый год цены на недвижимость выросли на 26%. По данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", только за последние три месяца бюджет покупки жилья на первичном рынке вырос на 150-400 тыс. руб. и достиг порядка 3,7 млн руб. для студии, 5,5 млн руб. - для "однушки", и 8,1 млн руб. - для "двушки". Это значит, что и порог входа на рынок для инвестора существенно вырос. Тем не менее инвестиционные сделки на рынке строящегося жилья по-прежнему заключаются.

Понятие инвестора достаточно широкое. И поэтому, даже опрашивая собственных клиентов, ни один застройщик или риелтор не получит точной информации, какова доля таких людей. Некоторые планируют приобрести квартиру для жизни, а потом продают ее до сдачи дома. Другие предполагают продать по переуступке, а затем жизненные обстоятельства меняются, и они сами или их дети живут в этих квартирах. По приблизительным оценкам Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", в прошлом году, ажиотажном для рынка недвижимости, доля инвесторов выросла до 15%, а в некоторые месяцы - и до 20%. Сейчас она составляет около 10%, как и традиционно в спокойные периоды для рынка.

Рантье переориентировались

По словам Дмитрия Ефремова, начальника управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований "Главстрой Санкт-Петербург", с переходом на продажи через счета эскроу разница в стоимости жилья на этапе котлована и сдачи, которая была ощутимой, сократилась. Поэтому теперь большую часть рантье составляют люди, покупающие для сдачи в аренду. Как правило, частные инвесторы ориентируются на наиболее доступные по стоимости форматы жилья - студии, "однушки". Также спросом пользуются компактные квартиры с несколькими комнатами, например, "двушки" площадью до 50 кв. м. Такие квартиры можно сдавать семейным парам, а в дальнейшем, при необходимости, продать.

В чистом виде доходность от сдачи в аренду, безусловно, сомнительна. Например, по грубым подсчетам, срок окупаемости студии, купленной на старте проекта за 3,7 млн руб. с учетом ее сдачи за 20 тыс. руб. в месяц составит не менее 15 лет. Это еще без учета амортизации, покупки мебели и многих других моментов.

Однако большинство покупателей, приобретающих квартиры и предполагающих их сдавать, понимают, что это не бизнес, а временная возможность немного подзаработать. Пока в квартире, например, не поселятся дети или не поменяются обстоятельства. Многие сдают жилье, чтобы платить ипотеку за него. В любом случае вложение в недвижимость в России - одно из самых надежных по сравнению с другими доступными инструментами, как бы ни возражали скептики.

Анжелика Альшаева, генеральный директор Агентства недвижимости "КВС", рассказывает, что около половины инвесторов покупают жилье в ипотеку по программе господдержки: это люди, которые стремятся в первую очередь сохранить накопления. А квартира в Петербурге всегда будет востребована среди арендаторов из регионов.

Рынок восстановился

Что сейчас происходит на рынке аренды? В апреле прошлого года, когда наступила полная неопределенность, этот рынок практически остановился. Люди не понимали, что будет дальше в их жизни с точки зрения финансовой стабильности. "По сравнению с началом 2020-го, в апреле стоимость аренды сократилась существенно - по всем классам и типам жилья в среднем на 5-8 тыс. руб. в месяц, - рассказывает Светлана Алексашина, специалист агентства "Петербургская Недвижимость" (Setl Group). - Однокомнатную квартиру в обжитом районе можно было снять за 15 тыс. рублей, не включая коммунальные услуги (КУ), можно было найти даже "двушку" за эту цену. Вплоть до того, что некоторые "однушки" на окраине Красносельского и Приморского районов владельцы предлагали снять за 10 тыс. рублей".

За прошедшее с тех пор время рынок постепенно отыграл назад, и ставки вернулись на прежний уровень. Но пока не растут. Как рассказал Сергей Павлов, генеральный директор юридической компании "Первый Агент", сейчас сдается достаточно много жилья, и поэтому активного увеличения арендных ставок не наблюдается. Наиболее актуальны варианты со свежим ремонтом в новостройках. "Как правило, "бабушкины" квартиры не пользуются спросом, - уверен эксперт. - Люди готовы переплатить в месяц несколько тысяч рублей, но жить в современной квартире со всеми удобствами. Многое зависит от локации и от конкуренции в ней. Если в таком популярном районе, как, например, Московский или Приморский, в квартале есть только один точечный новый дом, то в нем можно сдать "однушку" за 30-35 тыс. рублей в месяц без учета КУ. Если же это, например, район массовой застройки в Выборгском районе, то здесь высокая конкуренция, и поэтому ставки ниже".

В среднем без учета КУ арендные ставки студий сейчас стартуют от 20-25 тыс. рублей, однокомнатных - от 25-30 тыс. рублей, "двушек" - от 25-35 тыс. руб. При выборе квартиры для инвестиций с целью сдачи в аренду Сергей Павлов советует обратить внимание на близость станции метро: если она далеко, даже в новом доме не все готовы снимать. Также, если в локации высокая конкуренция, надо понимать, что квартиру за самую высокую цену в этом районе сдать не получится. Даже в одном доме из-за разницы в уровне ремонта и оснащения квартиры цены аренды могут отличаться также достаточно существенно. Поэтому, если рассматривать сдачу квартиры как бизнес, стоит и на это обратить внимание.

Не выйти из тени

Другое дело, что в нашей стране сдачу в аренду как легальный бизнес практически никто не рассматривает. По словам Ольги Ульяновой, директора департамента рекламы и маркетинга ГК "Полис Групп", рынок инвестиций в жилье под сдачу продолжит развиваться. Особенно сейчас, пока на рынке низкие ставки по ипотеке. В России, в отличие от других стран, не принято афишировать перед госорганами свой дополнительный доход, в том числе от сдачи жилья в аренду. Поэтому большая часть инвесторов, кто решился вложить свободные средства в квартиру под сдачу, предпочитают вести тихий самостоятельный бизнес.

"Доля рынка арендного жилья в нашей стране, который находится в тени, составляет 80-90%, - говорит эксперт. - Эта тенденция четко прослеживается на сегменте апарт-отелей. Вместе с активным развитием рынка у населения появилась дополнительная возможность для открытого инвестирования - профессиональные УК предлагают клиентам стратегии генерации дохода. Несмотря на то, что сектор развивается быстро, пока доля апартаментов в структуре инвестиционных сделок не превышает 2-2,5%. Это связано прежде всего с тем, что россияне не готовы раскрывать свои доходы, поэтому для них неочевидна выгода стороннего управления".

[**https://www.fontanka.ru/2021/03/31/69842597/**](https://www.fontanka.ru/2021/03/31/69842597/)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 31 марта 2021, Как купить, чтобы сдавать. Рынок аренды квартир в новостройках снова начал расти**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/realty_news/68984046/)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 31 марта 2021

Цены на петербургские новостройки продолжают расти

Автор: Никифоров Павел

Ожидание отмены льготной ипотеки продолжает толкать цены на строящееся жилье вверх. По данным Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" (Setl Group), квартиры в проектах класса масс-маркет в Петербурге подорожали на 7,4% с начала года, до 155,5 тыс. рублей за м2 к апрелю. В пригородной зоне стоимость "квадрата" выросла на 8,5%, до 102,6 тыс. руб. за м2.

Спрос в первом квартале составил около 0,95 млн м2, что лишь незначительно ниже объема продаж в первом квартале 2020 года. При этом 75% сделок совершалось с использованием ипотеки, в том числе льготной.

При этом объем предложения на рынке постепенно начинает увеличиваться. Как подсчитали в "Петербургской Недвижимости", за первые три месяца на рынок Петербурга и пригородной зоны вышли 46 объектов жилой площадью более 1,1 млн м2. "Таким образом, сохраняется позитивная тенденция 3 и 4 квартала 2020 года, а именно активизация застройщиков по выводу на рынок новых проектов и очередей. По сравнению с первым кварталом прошлого года, текущий квартал демонстрирует увеличение объема нового предложения более чем в два раза. При этом на рынок вышли не только объекты массового спроса, но были открыты продажи в 2 объектах сегмента элита и 3 проектах бизнес-класса", - рассказала Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра "Петербургская Недвижимость" (Setl Group).

Эксперты отмечают помимо сохранения интереса застройщиков к обжитым городским локациям также и активизацию девелоперов на более удаленных городских территориях возле КАД и в пригородах. Если по итогам 2020 года только 20% от объема нового предложения пришлось на пригородную зону, то в 1 квартале 2021 года - уже 30%. Речь идет о проектах в следующих локациях: Бугры - Мурино, Гатчина, Новоселье, Новосаратовка, Янино, Сертолово.

В первом квартале 2021 года спрос на недвижимость стабилизировался. "Ажиотажа на рынке больше нет, но и о падении говорить рано - спрос пока держится на уровне аналогичного периода прошлого года. Несмотря на то, что за 2020 год цены на жилье в Петербурге выросли по разным данным от 25 до 40%, недвижимость продолжила дорожать и в первом квартале текущего года. В Петербурге и Ленобласти с начала года цены на первичную недвижимость выросли на 7-8% - повышаются издержки застройщиков на стройматериалы, дефицитную рабочую силу и проектное финансирование", - подсчитала Ася Левнева, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО "Балтийская жемчужина".

После отмены льготной ипотеки первичное жилье потеряет свое номинальное преимущество, и спрос кратковременно может пойти на спад. Но реально выгода от субсидируемой государством программы давно уже нивелирована рекордным ростом цен. Поэтому новые скидки от застройщиков и банков вполне могут стать альтернативой льготной ипотеке и поддержать спрос.

[**https://www.dp.ru/a/2021/03/31/Ceni\_na\_novostrojki\_prodo/**](https://www.dp.ru/a/2021/03/31/Ceni_na_novostrojki_prodo/)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 31 марта 2021, Цены на петербургские новостройки продолжают расти**](https://news-life.pro/gatchina/280305497/)

[**MSN (msn.com), Москва, 31 марта 2021, Цены на петербургские новостройки продолжают расти**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/цены-на-петербургские-новостройки-продолжают-расти/ar-BB1f9DLr)

Novostroy.su, Москва, 31 марта 2021

Решение проблем обманутых дольщиков может затянуться: число пострадавших растет, правоохранители "портят" статистику

Автор: Панькина Ольга

Проблемы обманутых дольщиков планируется решить в 2023 году, заявил вице-премьер Марат Хуснуллин. Однако эксперт сомневается в намеченных планах.

Как рассказал Хуснуллин, за 2020-ый в стране были восстановлены права 48 тысяч дольщиков, а за 2019 год - 16 тысяч человек.

"Марат Хуснуллин не уточнил, сколько обманутых дольщиков прибавилось за 2020 год. А здесь могут быть разные варианты подсчета. Например, решение следствия и прокуратуры записать в потерпевшие всех дольщиков компании "Петрострой" может резко ухудшить российскую статистику. В целом количество обманутых дольщиков не будет увеличиваться по объективным причинам: новостроек с эскроу-счетами все больше; спрос на жилье высокий - что позволяет компаниям даже в сложном финансовом положении достраивать объекты. Так что пока главная угроза (роста количества обманутых), скорее, со стороны правоохранителей, которым интереснее не искать компромиссы, а сажать гендиректора и запускать банкротство. И фонд защиты дольщиков в этом тоже заинтересован, как всякая бюрократическая структура, которой нужно оправдывать свое существование", - комментирует эксперт рынка Дмитрий Синочкин.

Правление федерального фонда защиты прав дольщиков сегодня одобрило вынесение на набсовет фонда двух очередей МЖК "Альпийская деревня". Организация решит - будут дома достраиваться, или покупателям выплатят компенсации.

[**https://www.novostroy.su/news/investors/reshenie-problem-obmanutykh-dolshchikov-mozhet-zatyanutsya-chislo-postradavshikh-rastet-pravookhraniteli-portyat-statistiku/**](https://www.novostroy.su/news/investors/reshenie-problem-obmanutykh-dolshchikov-mozhet-zatyanutsya-chislo-postradavshikh-rastet-pravookhraniteli-portyat-statistiku/)

Век (wek.ru), Москва, 31 марта 2021

Чем оказалась плоха льготная ипотека

Автор: Журба Анна

Слова бывшего премьер-министра РФ Виктора Черномырдина: "Хотели как лучше, а получилось как всегда" долго еще будут актуальными в контексте российских реалий.

Эти слова в полной мере относятся и к мерам правительства по введению во время пандемии коронавируса льготной ипотеки для стимулирования спроса на жилье и предотвращения стагнации строительной отрасли.

Как это должно было выглядеть?

Программу льготной ипотеки на приобретение новых квартир предложил президент РФ Владимир Путин в середине апреля прошлого года. Буквально через несколько дней российские банки выступили с предложением о выдаче ипотечных займов под небывалые 6,5% годовых. До этого выгодной казалась ставка с показателем в 10%, поэтому "коронавирусная" ипотека сразу стала востребованной. Застройщики активно организовывали дистанционные показы и продажи, а некоторые даже возили покупателей в офисы на своем служебном транспорте, чтобы не нарушать условия карантина.

На фоне низких ставок по вкладам приобретение недвижимости традиционно считается выгодным вложением денег. Щедрое предложение президента нашло отклик в сердцах соотечественников, и за 9 месяцев прошлого года наши граждане оформили жилищных кредитов почти на 4 трлн. рублей.

Оформление льготной ипотеки предполагалось до 1 ноября 2020 года, однако было принято решение о продлении срока до 1 июля 2021 года.

Что мы получили

Комбинация прошла на "ура", но экономисты предупреждают, что Россия стоит на пороге ипотечного кризиса. Проблему признала и глава Банка России Эльвира Набиуллина. По ее словам, во многих субъектах льготная ипотека, предполагаемая как мера поддержки для населения, спровоцировала повышение стоимости жилья, что не позволило покупателям оценить выгоду от введения низкой ставки.

Действительно, спрос на приобретение недвижимости в новостройках с пониженными ипотечными процентами привел к росту цен: за 2020 года они увеличились на 10% почти во всех регионах страны.

В лидерах оказалась Астраханская область, где квадратный метр на первичном рынке подорожал на 45% по сравнению с 2019 годом. В Иркутской области цены на квартиры в строящихся домах поднялись на 38%, в Томской - на 36%.

Более чем на 20% выросла цена в новых высотках в Челябинской, Белгородской, Курской и Калининградской областях, а также в Республике Хакасия и Приморском крае. В Москве 1 кв. м в доме-новостройке подорожал на 10%, в Подмосковье - на 20%, в Санкт-Петербурге - на 12%, в Ленинградской области - на 10%.

Федеральное интернет-издание "Капитал страны" сообщает: итогом проекта "льготная ипотека" стало сокращение застройщиком ввода нового жилья. При этом риэлторы повысили свои доходы за счет роста стоимости жилья. За 10 месяцев 2020 года в Москве количество введенной жилой площади снизилось на 10,7%, в Подмосковье - на 21,7%. По предположениям аналитиков, прибыль застройщиков за это время возросла на 38-52%.

Есть, конечно, и объективные факторы, приведшие к росту стоимости квартир. Это повышение стоимости стройматериалов, введение эскроу-счетов, увеличение транспортных расходов и прочие издержки, закладываемые в стоимость квадратного метра. Всем понятно, что строить себе в убыток никто не будет.

"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, - игра в одни ворота. Никто, кроме застройщиков, уже не выигрывает от этой программы", - считает эксперт Академии управления финансами и инвестициями Алексей Кричевский.

Комментируя ситуацию, Набиуллина высказала мнение, что ипотечные ставки должны отражать действительность и соответствовать рыночным условиям, так как их искусственное занижение ведет к возникновению "пузырей на финансовом рынке", а также будет способствовать дальнейшему росту цен как на первичном, так и на вторичном рынке жилья.

Чем будем платить ипотечный кредит

Возникает логичный вопрос - насколько своевременно люди будут платить ипотечные займы и как долго им удастся продержаться, чтобы не стать банкротами. По данным Сбербанка, общее число ипотечных заемщиков в данном проекте превышает 10 млн. человек. Такому развитию событий, при котором соотечественники улучшили свои жилищные условия, можно было бы только радоваться. Однако ложкой дегтя является то, что все это происходит на фоне ухудшающегося благосостояния населения.

Экономист, доцент РАНХиГС Сергей Хестанов отметил, что граждане, планировавшие приобретение недвижимости по ипотечному займу, сделали это раньше, не рассчитав свои финансовые возможности. "Льготная ставка подтолкнула к покупке жилья тех, кто до этого об этом не задумывался. Народу дали ложную надежду, что взять кредит на приобретение собственного жилья могут люди даже с невысокими доходами. Многие из оформивших ипотеку в этот период в дальнейшем, вероятнее всего, столкнуться с трудностями при внесении регулярных платежей", - подчеркнул он.

Уже сейчас Центробанк фиксирует огромный рост "плохих долгов" именно по программе льготной ипотеки. Значит, вскоре банки придут выселять неплательщиков и многие семьи окажутся на улице, а купленное по льготной ипотеке жилье будет выставлено на продажу.

Неутешительные итоги

По мнению Кричевского, доступность покупки жилья заключается не только в низкой банковской ставке и ценах на недвижимость. Главным показателем остается размер реальных доходов населения, а они неуклонно падают с 2015 года. Большинство россиян не только не имеет серьезных накоплений, но и не имеет возможности их сделать. Ипотечные кредиты для них - это единственная возможность купить собственную квартиру. И хотя выдача ипотечных займов выросла за последние три года более чем в два раза, это не является показателем благосостояния населения, отмечает эксперт.

Сегодня не стоит лелеять надежду, что экономика покажет бурный рост в короткие сроки, а доходы населения вырастут настолько, что будут превосходить инфляцию и рост цен. Поэтому говорить о доступности жилья нет смысла до тех пор, пока доходы россиян не повысятся в разы. Вероятно, только тогда среднестатистическая российская семья сможет реально задуматься об улучшении своих жилищных условий. Пока же это остается практически недостижимым даже в ипотеку, даже по льготной ставке.

[**https://wek.ru/xoteli-kak-luchshe-ili-chem-okazalas-ploxa-lgotnaya-ipoteka**](https://wek.ru/xoteli-kak-luchshe-ili-chem-okazalas-ploxa-lgotnaya-ipoteka)

Республика (rk.karelia.ru), Петрозаводск, 31 марта 2021

Что будет с ценами на жилье в Карелии после отмены льготной ипотеки

Период льготной ипотеки в России заканчивается летом этого года. Что будет с ценами на квартиры после июля 2021, и стоит ли принимать решение о покупке недвижимости, пока ипотечные ставки еще не так высоки?

Льготная ипотека под 6,5 процента была продлена в России до 1 июля этого года. Что будет дальше, пока не ясно. На федеральном уровне обсуждается вопрос продления ипотеки с изменением условий. Так, рассматривается дифференцированный подход. Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин не исключает, что по каждому региону решение будет приниматься индивидуально. В частности, не исключено, что льготная ипотека будет продлена там, где предложение на рынке продажи новостроек серьезно превышает спрос.

Анна Ануфриева, руководитель отдела продаж строительной компании Nova, говорит, что в Петрозаводске, городе с самым большим числом новостроек в республике, ситуация другая. "Рынок не перенасыщен предложениями. Жилье, которое появляется в продаже, довольно быстро продается. Не редко случается так, что дом еще не начали строить, а треть квартир в нем уже забронирована".

Цены на жилье будут расти после окончания льготной ипотеки. Дело и в росте стоимости стройматериалов и ресурсов, и в том, что застройщикам жилье, с приходом проектного финансирования, тоже стало обходиться дороже. "Проектное финансирование предполагает, что деньги дольщиков остаются на счетах, закрытых для застройщика, до того момента, когда дом будет сдан в эксплуатацию", - объясняет Анна. - Соответственно, застройщик берет кредит в банке".

При этом ждать серьезного наполнения рынка новыми предложениями в ближайшие несколько месяцев не следует. Соответственно, затягивать с покупкой жилья не стоит.

"Глава Центробанка недавно говорила о списке регионов, в которых льготная ипотека может быть продлена. Карелии среди них нет, - подчеркивает Анна. - Если же льготной ставки в Карелии не будет, совершенно очевидно, будет обычная. На повышение которой будет влиять повышение ставки рефинансирования".

В то же время часть коммерческих банков сейчас предлагают потенциальным заемщикам более выгодные ставки с процентами ниже 6,5. С другой стороны, после ипотечного бума 2020 кредитные организации стали строже подходить к одобрению заявок.

"Не стоит думать, что отказ в одном банке автоматически распространяется на все. Специалисты компании помогут подать заявку сразу в несколько банков. Так, сотрудники компании Nova знают обо всех возможностях, льготных ставках и других выгодных вариантах разных банков", - отмечает руководитель отдела продаж.

[**http://rk.karelia.ru/promo/chto-budet-s-tsenami-na-zhile-v-karelii-posle-otmeny-lgotnoj-ipoteki/**](http://rk.karelia.ru/promo/chto-budet-s-tsenami-na-zhile-v-karelii-posle-otmeny-lgotnoj-ipoteki/)

**Похожие сообщения:**

[**Start.sampo.ru, Петрозаводск, 31 марта 2021, Что будет с ценами на жилье в Карелии после отмены льготной ипотеки**](https://start.sampo.ru/news/rk/616905)

[**http://gorodskoyportal.ru/petrozavodsk/news/news/68972878/**](http://gorodskoyportal.ru/petrozavodsk/news/news/68972878/)

РБК Недвижимость (realty.rbc.ru), Москва, 31 марта 2021

Когда в России окончательно решат проблему обманутых дольщиков

Автор: Густова Наталия

В кабмине хотят закрыть вопрос обманутых дольщиков в 2023 году. Сами дольщики считают этот прогноз "очень оптимистичным", а эксперты называют задачу амбициозной, хотя не исключают ее достижения

Правительство России планирует решить проблему обманутых дольщиков в 2023 году. Об этом заявил вице-премьер Марат Хуснуллин (курирует строительный сектор России) в интервью программе "Познер".

"У нас в стране было 200 тыс. [обманутых] дольщиков. За прошлый год мы решили проблему 48 тыс., а за 2019-й - 16 тыс., то есть за прошлый год мы приняли в три раза больше решений. Я считаю, что в 2023 году основной объем всех дольщиков закончим", - спрогнозировал Хуснуллин. По его словам, проблемы обманутых дольщиков и достройки проблемных домов в Москве в основном решены.

В Счетной палате в свою очередь поставили под сомнение полное решение проблемы обманутых дольщиков за два-три года. В ведомство продолжает поступать много жалоб от пострадавших граждан, в некоторых регионах ситуация остается напряженной.

Амбициозная задача

Опрошенные "РБК-Недвижимостью" эксперты допустили полное решение проблемы обманутых дольщиков в течение трех лет. "Сейчас насчитывается порядка 150 тыс. обманутых дольщиков, в прошлом году было восстановлено в правах 48 тыс., а скорость рассмотрения увеличилась в три раза", - отметил глава Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко. Даже если не форсировать работу Фонда, а просто сохранить текущие темпы разрешения вопросов, то получается, что трех лет как раз хватает, чтобы как минимум разрешить уже накопленные многими годами проблемы, полагает глава РАСК.

Депутат Госдумы, руководитель рабочей группы президиума генсовета партии "Единая Россия" по защите прав дольщиков Александр Якубовский назвал задачу с полным решением проблемы обманутых дольщиков до 2024 года амбициозной, но не исключил ее достижения.

"За два последних года была сформирована законодательная база, которая закрепляет механизм восстановления прав обманутых дольщиков. Более того, мы регулярно совершенствуем законодательство. К примеру, сейчас внесли очередной свод поправок, чтобы у Фонда была возможность еще более оперативно привлекать федеральные средства и направлять их в том числе на достройку проблемных объектов. К примеру, уточняем правила аккредитации арбитражных управляющих, и так далее", - пояснил Александр Якубовский.

Митинг обманутых дольщиков на Пушкинской площади (Фото: Алешковский Митя /ТАСС )

Дольщики и долгострои

Проблема обманутых дольщиков является одной из ключевых рынка жилищного строительства в стране. На ее решение были направлены реформа долевого строительства и переход на эскроу-счета. Чтобы урегулировать вопрос с дольщиками и защитить их права, в 2017 году был создан Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. О необходимости закрыть вопрос с обманутыми дольщиками не раз говорил и президент России Владимир Путин. Достройка проблемных объектов долевого строительства вошла в единый план по достижению национальных целей развития страны до 2024 года. Сейчас в единый реестр проблемных объектов включены 2,8 тыс. долгостроев жилой площадью 17,2 млн кв. м в 73 регионах. В 2021 году фонд планирует рассмотреть проблемы 257 долгостроев.

Риски новых банкротств сохраняются

Несмотря на переход на проектное финансирование, риски появления новых обманутых дольщиков сохраняются, а это может затянуть решение проблемы, признают эксперты. По словам Николая Алексеенко, риски появления новых обманутых дольщиков будут существовать, пока остаются объекты, которые строятся по старым правилам, - сейчас на них приходится до 35% строящихся объектов. "Даже исходя из нашего мониторинга банкротств застройщиков за 2020 год, только за прошлый год прибавилось как минимум 7,3 тыс. новых обманутых дольщиков. И это только по тем застройщикам-банкротам, по которым имеется такая информация - у большинства она отсутствует", - отметил эксперт.

Однако, по его словам, даже если произойдет банкротство застройщика, дольщик будет полностью защищен: он получит либо компенсацию, либо дом достроит другой застройщик. "В случае с эскроу-счетами все еще проще. Во-первых, само по себе получение проектного финансирования говорит о том, что застройщик и проект прошли множество проверок со стороны банка. Во-вторых, даже если происходит банкротство застройщика, то банку невыгодно держать недострой. Он либо привлечет нового застройщика, либо выплатит дольщикам средства с эскроу-счетов. В-третьих, если банкротится сам банк, то стоит помнить, что эскроу-счета подпадают под защиту АСВ", - отметил Алексеенко.

Безусловно, риск банкротств ряда застройщиков есть, согласился Александр Якубовский. Но благодаря законодательной реформе, которая ведется на протяжении почти пяти лет, сейчас банкротство строительной компании не приводит к появлению новых обманутых дольщиков. "Сейчас оно максимум приводит к тому, что цикл строительства может стать немного длиннее. В целом же средства сейчас можно расходовать только целевым образом. Даже если они привлекаются не по эскроу-счетам. Поэтому о мошенничествах и крупных хищениях теперь говорить нельзя", - добавил он.

В Фонде дольщиков также не исключают появления новых проблемных объектов. По мнению главы Фонда Константина Тимофеева, до конца перехода на эскроу-счета в стране могут появиться еще 10-15 тыс. новых обманутых дольщиков. Сейчас, по оценке организации, число обманутых дольщиков в стране составляет порядка 120 тыс. "Мы ожидаем, что за два года все старые объекты достроят, и новых (пострадавших дольщиков. - Ред.) в принципе не может появиться", - отмечал Тимофеев.

О чем говорят сами дольщики

В общественной организации Обманутых дольщиков России считают прогнозы решения проблемы обманутых дольщиков за три года "очень оптимистичными". "Сейчас в едином реестре проблемных объектов зарегистрировано свыше 2,8 тыс. проблемных дома. Согласно нашему опросу, почти каждый десятый (8,6%) респондент заявил, что его дом не зарегистрирован в Едином реестре проблемных объектов. Местные власти всячески скрывают проблемы, не публикуют их в едином реестре. Поэтому в реальности число проблемных домов и обманутых дольщиков больше. Объективно на решение проблемы может уйти до пяти лет", - рассказала координатор движения Обманутых дольщиков России, учредитель межрегиональной общественной организации "Жилье" (дольщик проблемного ЖК "Шишкин лес", который строится с 2011 года) Мила Рябова.

По ее словам, сейчас есть много открытых вопросов (рефинансирование ипотеки, выплата компенсаций, достраивание объектов), связанных с обманутыми дольщиками. При этом по судьбе многих проблемных объектов решение еще не принято, многие такие дома месяцами ждут принятия решения Наблюдательным советом Фонда дольщиков, говорит Мила Рябова. По ее словам, большое количество дольщиков в 2019-2020 годах получили компенсации, но за последний год цены на жилье сильно выросли и сегодня выплаты не соответствуют рыночной стоимости, хотя это закреплено законодательно.

Московская область. Участники митинга дольщиков Urban Group (Фото: Александр Щербак/ТАСС )

"Если раньше эти компенсации были на 10% ниже рыночной стоимости, то сейчас разброс может доходить до 50%. Например, в Якутске было принято решение о выплате компенсации дольщикам из расчета 50-60 тыс. руб. за 1 кв. м, хотя рыночная стоимость больше 100 тыс. руб. за "квадрат". Люди не могут купить себе аналогичное жилье, вынуждены обращаться в суд, чтобы восстановить свои права. Это связано с методами оценки региональными Фондами рыночной стоимости квадратного метра жилья. В Москве дольщиков лишили выбора, компенсация не предусмотрена Фондом города Москвы, хотя федеральное законодательство позволяет сделать выбор между компенсациями и завершением строительства", - рассказала Мила Рябова.

Еще одна проблема - невозможность рефинансировать ипотеку. Банки отказывают дольщикам в рефинансировании, поскольку залоговое имущество считается рискованным. "Согласно нашему опросу, 91,4% дольщиков проблемных объектов получили отказ в рефинансировании. При этом у многих дольщиков ипотека оформлена под 12-13% годовых (свыше 30%) и сроком на 15-20 лет (свыше 60%). Притом что сейчас ипотека на новостройке - на уровне 6-7%. Над этой проблемой мы работаем совместно с депутатом ГД РФ Александром Якубовским", - добавила представитель общественной организации.

Отдельная проблема касается самостроев. По оценке ОД Обманутых дольщиков, она актуальна для Сочи, Якутска, Краснодара. Это многоквартирные дома, которые строились на землях ИЖС, либо объекты, которые имели проблемы с документацией. Были случаи, когда местные власти выдавали разрешения на строительство, а после отзывали их, в результате дома признаны самостроем, приводят пример в общественной организации. Сейчас эти дома не признают проблемными: их либо сносят, либо какие-то решения принимаются на местном уровне (выплата компенсаций, предоставление альтернативного жилья, как в Екатеринбурге), говорит Мила Рябова.

Проблема обманутых дольщиков актуальна и для Москвы. Не все проблемные объекты подпали под действие московского фонда обманутых дольщиков. "Для трех объектов - ЖК "Шишкин лес", "Овражная 3" и Мостотреста-7 - в Новой Москве в январе 2018 года было принято решение о возведении компенсационного дома, строительство которого началось только летом 2020 года, с дольщиками пока не подписано никаких документов, юридически дольщики не имеют оснований на квартиры в новом доме. Для дольщиков ЖК "Мегаполис" строительство компенсационного дома еще не начато, документов на компенсационные квартиры у дольщиков также нет", - рассказала Мила Рябова. Хотя на законодательном уровне механизмы для решения проблемы обманутых дольщиков созданы, на местах они далеко не всегда работают, добавила она.

[**https://realty.rbc.ru/news/60633bd09a7947a316290705**](https://realty.rbc.ru/news/60633bd09a7947a316290705)

**Похожие сообщения:**

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 31 марта 2021, Когда в России окончательно решат проблему обманутых дольщиков**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/kogda-reshat-problemu-obmanutyih-dolschikov-rf)

Коммерсантъ (kommersant.ru/apps), Москва, 31 марта 2021

Регионы зовут

Автор: Геращенко Екатерина

Жилье за пределами столицы окупается быстрее

Государственная программа субсидирования ипотеки на квартиры в строящихся домах преобразила российский рынок недвижимости. В аналитических обзорах за прошлый год динамика цен и спроса в разных городах - в двузначных цифрах. К тому, что в Москве, Санкт-Петербурге и Сочи рынок высокоактивен, все уже привыкли. Сейчас их опережают Саратов, Тула, Челябинск и другие ранее не заметные для инвесторов в недвижимость города. Сейчас инвестиционные покупки квартир в регионах дешевле на старте и быстрее окупаются в арендной схеме.

Карантин повысил цены

В прошлом году в России был повышенный спрос на жилье. На квартиры в новостройках он вырос на 23% по всей стране, а на вторичное жилье - на 35% по сравнению с 2019 годом. "Экономическая ситуация, быстро меняющаяся на фоне пандемии, колебания курсов валют и низкие ставки по банковским вкладам способствуют поиску альтернативных выгодных способов вложить деньги. Граждане России снова стали рассматривать покупку жилой недвижимости как инвестиционный инструмент", - рассказывает руководитель направления первичной и загородной недвижимости в "Авито Недвижимости" Дмитрий Алексеев. Он уточнил: "Важными факторами увеличения показателей стали меры государственной поддержки - льготные ипотечные программы, переход на эскроу-счета и расширение возможностей использования материнского капитала". Плюс карантин и ограничения по выезду за границу. "Инвесторы стали по-новому смотреть на регионы и заинтересовались разными городами России. В приоритете для инвестиций - города с высоким уровнем жизни, развитым рынком жилья, доступными ценами, одновременно - потенциалом роста стоимости квартир и спросом на аренду", - констатирует господин Алексеев. По данным "Авито Недвижимости", спрос на жилье в новостройках в прошлом году заметнее всего вырос в Москве и Екатеринбурге - в два с половиной раза. В Санкт-Петербурге на 64%, Ростове-на-Дону - 51%, Сочи - 48%, Челябинске - 47%. Повышенный интерес был зафиксирован в Саратове (45%), Туле (38%), Казани (31%) и Калининграде (29%). На вторичном рынке тоже был подъем - в среднем на 35%. Показатели роста в отдельных городах были существенно выше. В Новосибирске - 81%, Краснодаре - 70%, Челябинске - 69%.

Квартиры активно покупали, несмотря на заметный рост цен. Новостройки в среднем по стране подорожали на 19% (данные "Авито Недвижимости"). В Калининграде - на 38%, в Сочи на 39%, в Челябинске на 29%, в Туле на 30%. В Москве - на 8%. Цены на готовые квартиры выросли в среднем на 16%. В аналитическом центре ЦИАН называют лидерами по росту цен на вторичном рынке Череповец (33%), Петрозаводск (26,7%), Читу (26,3%). В Курске, Норильске, Благовещенске, Улан-Удэ, Омске, Калининграде - на 20-25%. Для большинства городов из выборки цены за год увеличились на 5-15%.

Риэлторы утверждают, что момент для инвестиций в недвижимость не упущен. "Инвестиционная покупка актуальна, нужно совершать ее с учетом происходящих изменений", - говорит генеральный директор федеральной компании "Этажи" Ильдар Хусаинов. В частности, в этом году выбор покупателей будет ограничен, так как объем предложения падает как на рынке новостроек, так и на вторичном рынке. Среднее снижение объема предложения строящегося жилья в России по итогам 2020 года составило 9% (данные "Авито Недвижимости"). На вторичном рынке снижение во второй половине года достигло 37,3%, и только в январе количество квартир в продаже стало расти - за месяц на 3,2%, подсчитали в "Этажах". "С учетом выросших цен и относительно небольшой доли ликвидных объектов подобрать выгодный вариант для инвестиций стало гораздо сложнее", - предупреждает Ильдар Хусаинов.

Пора брать Казань

Квартиры будут дорожать везде, уверен частный специалист по покупке недвижимости Александр Черников. "На это указывают финансовая политика властей и прогнозы по росту инфляции. Промышленное производство во всем мире падает, чтобы поддержать экономику, правительства печатают деньги - их становится больше, а реальной продукции меньше. Это означает, что все будет дорожать", - рассуждает он, подчеркивая, что из-за роста цен на строительные материалы себестоимость жилья тоже увеличится. "Но в регионах, в отличие от раскрученных локаций - курортных городов, Москвы, Санкт-Петербурга, - потенциал роста цен выше, так как здесь ниже реальная себестоимость жилья и маржинальность строительства из-за другого уровня доходов. Квадратный метр в три раза дешевле, чем в Москве", - говорит господин Черников. Кроме того, из-за меньших по сравнению с Москвой размеров региональные рынки более стабильны - нет "простора" для проседания цен.

Перспективными для инвестиций, помимо уже популярных среди инвесторов городов, эксперты называют Новосибирск, Уфу, Тюмень, Воронеж, Калининград. Казань отметил каждый опрошенный. Искусственный интеллект Realiste, используя специальный алгоритм, посчитал изменение стоимости жилья в разных городах России в перспективе десяти лет и составил свою пятерку самых перспективных для инвестиционной покупки городов. В нее вошли только города, которые уже пользуются спросом (ранжированы по мере снижения привлекательности): Сочи, Краснодар, Красноярск, Москва и Санкт-Петербург.

"У Казани высокий потенциал развития арендного бизнеса. Спрос на долгосрочную аренду в Казани по итогам 2020 года вырос на 77% - это самый высокий показатель по стране. С учетом туристической привлекательности региона стабильная выручка возможна и от краткосрочной аренды", - считает Дмитрий Алексеев. По расчетам компании "Этажи", рост спроса пока не привел к заметному повышению стоимости аренды. Так, средняя ставка аренды однокомнатной квартиры в январе 2020 года составляла 18 тыс. руб., а в январе 2021 года - 17,9 тыс. руб. Если купить такую квартиру в ипотеку - под 6% с первоначальным взносом 15% - то ее стоимость (3,15 млн руб.) вернется за 22,9 года, оценили аналитики компании "Этажи". Из-за смягчения условий ипотечного кредитования - снизилась ставка и размер первоначального взноса - по сравнению с 2020 годом этот срок уменьшился. В прошлом году он составлял 30 лет. В Новосибирске период возврата стоимости квартиры (расчет для тех же условий ипотечного кредитования) на начало этого года составляет 13,7 года против 28,4 года в 2020 году; в Уфе 24,3 года и 30 лет соответственно; в Воронеже 11,3 года и 14,9 года.

Многие российские города исчерпали запас роста цен в прошлом году. "Будет ошибочно ориентироваться только на стремительный взлет цен. Необходимо оценивать комплекс факторов, а скорее всего, даже каждый объект отдельно", - предупреждает генеральный директор РАСК Николай Алексеенко. Перспективы для развития города определяет статус "экономический центр притяжения". "Он гарантирует приток покупателей или арендаторов, в среднесрочной перспективе точно. Для инвестора наилучший вариант, если в центральных районах или районах с хорошей транспортной доступностью идет активное жилищное строительство", - перечисляет господин Алексеенко. По его оценке, если эти условия выполнены, то потенциальный инвестор может купить жилье на стадии строительства и рассчитывать на повышение стоимости объекта на 10-12% к моменту его готовности. "После введения эскроу-счетов эффект экономии при покупке квартиры на ранней стадии строительства дома снизился, ранее разница в стоимости достигала 25-30%", - объясняет эксперт. Доходность арендного бизнеса в новостройках тоже снизилась. "Из-за роста цен на квартиры и снижения стоимости аренды на фоне пандемии показатель упал с 7-8% до 4-5% в среднем", - говорит господин Алексеенко.

По его словам, при выборе объектов новостройки имеет смысл сравнивать не только с остальными новостройками, но и с жильем, сданным в эксплуатацию до пяти лет назад. "Если покупателя интересует новостройка, то альтернативой могут стать только относительно новые объекты", - отмечает Николай Алексеенко.

По словам Александра Черникова, арендная схема в перспективе может быть более выгодной, чем получение доходности за счет разницы в цене между строящимся и готовым жильем. "Из-за опережающего роста цен на новостройки цены на строящееся жилье оказались выше, чем на готовое на вторичном рынке. Вторичный рынок недооценен, а первичный переоценен", - объясняет он. В то же время жилье в целом стабильный актив, потому что даже при изменении цены стоимость квартиры равна квартире. "То есть в определенной степени неизменна. А сдавая квартиру в аренду, можно увеличить доход", - считает господин Черников. Он согласен с тем, что доходность сделок по покупке строящегося жилья в регионах с последующей продажей по готовности сократилась по сравнению с прошлым годом в среднем в два-три раза, до 10%.

Выгадать большую доходность в одном городе по сравнению с другим, скорее всего, не получится. Разницу в большей степени обеспечивает выбор объекта. Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов считает, что тренд - рост цен, падение, стагнация спроса - един для всех крупных российских городов. "Маловероятно, что инвестиционная идея, согласно которой в этом году нужно покупать квартиры в Перми, а в следующем в Воронеже, сработает", - полагает господин Попов. По его словам, значимые различия могут формировать долгосрочные программы, как, например, льготная дальневосточная ипотека (ставка от 1%).

"В этом году сохранится восходящий тренд на рынке жилья. Падение цен возможно только при кардинальных изменениях внешней конъюнктуры", - считает Алексей Попов. Он уточняет: "Наибольший потенциал роста цен остается в сегменте новостроек, так как продолжают действовать факторы, определившие динамику 2020 года - льготная ипотека, низкая доходность депозитов, переход на эскроу-счета, строительная инфляция. Жилье на вторичном рынке тоже дорожает, но объективных причин для этого меньше, а ставки аренды растут медленно".

Как выбирать

Самостоятельно выбрать регион для инвестиций непросто. Помимо экономической активности региона, при оценке инвестиционных перспектив необходимо учитывать баланс спроса и предложения, адекватность цены объекта, затем - динамику цен на схожие объекты на коротком и длинном периоде времени в выбранной локации, перспективы развития района, его транспортную доступность и инфраструктуру. Плюс планы по выводу на рынок схожих объектов, объем спроса и предложения на них.

"Инвестиции в недвижимость предполагают гораздо более глубокий анализ рынка, чем может казаться до решения о покупке.

В любом крупном городе есть объекты с высокой и низкой инвестиционной привлекательностью. Те, что подходят для краткосрочных или, наоборот, долгосрочных инвестиций, отдельно стоят объекты, которые выгодно сдавать в аренду", - рассказывает Ильдар Хусаинов. По его оценке, доля квартир с высокой инвестиционной привлекательностью в крупных городах составляет 8-10% от общего объема предложения. На фоне возможного замедления темпов роста цен в этом году, по сравнению с выдающимся 2020 годом, выбирать придется еще тщательнее.

При выборе дома для покупки инвестиционной квартиры Александр Черников рекомендует внимательно оценивать перспективы ремонта. "Сейчас более 50% предложения - это монолитные дома. Квартиры сдаются без перегородок, трубы часто проложены по поверхностям, а не спрятаны в стене. Дома, построенные домостроительными комбинатами (панельные), надежнее, так как коммуникации спрятаны, стены готовы к шпаклевке и покраске - расходы на отделку будут ощутимо меньше", - советует он.

[**https://www.kommersant.ru/doc/4743618**](https://www.kommersant.ru/doc/4743618)

**Похожие сообщения:**

**Коммерсантъ # Деньги (приложение), Москва, 31 марта 2021, РЕГИОНЫ ЗОВУТ**

Российская газета # Спецвыпуск, Москва, 31 марта 2021

Стройка должна быть прозрачной

Автор: Черенева Вера

Президент Группы "Эталон" дал прогноз по рынку жилой недвижимости

Спрос на жилье продолжает бить рекорды. С начала года в России выдано свыше 240 тысяч ипотечных кредитов на 669 миллиардов рублей. Значительное количество покупателей выбрали первичное жилье по льготной ипотечной программе, и пока неизвестно, сохранится ли этот механизм в ближайшие месяцы. О том, как строительный рынок переживает этот период турбулентности, рассказал на "Деловом завтраке" в "Российской газете" президент Группы "Эталон" Геннадий Щербина.

Как вы относитесь к мнению, что ажиотажный спрос на жилье в ближайшее время сойдет на нет?

ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА: Знаете, с тех пор, как я начал работать в строительном секторе, мне каждый год задают этот вопрос, говорят, что спрос когда-нибудь закончится. Но обороты у нас за это время выросли кратно, людям нужно жилье, потребность только растет.

Очень высокий спрос не снижается с 2019 года, с момента, когда строительные компании стали переходить на эскроу-счета. Тогда выкупалось очень много участков под строительство, начинались новые проекты, и люди стремились приобрести жилье в нужных локациях. Мы не участвовали в этой гонке, у нас проекты планируются на много лет вперед, и когда пришло время строить по эскроу, мы просто начали работать по новым правилам. К слову, сейчас у нас на эскроу-счетах лежит около 28 миллиардов рублей, первый дом с использованием этого механизма мы сдадим в 2021 году. Эскроу-счета оказались удобными: когда застройщик надежный и выполняет свои обязательства, то люди приобретают квартиры на этом объекте, в результате чего при накоплении средств на эскроу-счетах снижается ставка по выданному кредиту.

Конечно, нынешнее повышение спроса на недвижимость обусловлено в первую очередь доступной ипотекой, это ключевой драйвер роста на рынке жилья. Но тут нечему удивляться: весь мир строит массовое жилье через субсидирование банковской ставки для конечного покупателя. Причем, надо понимать, что во многих регионах даже эти 6 - 6,5 процента, под которые дается ипотека, людям тяжело платить. Есть механизмы и дополнительного субсидирования, когда часть процентной ставки берет на себя регион, часть - предприятие, где работает заемщик. Мне кажется, нужно развивать именно это направление, повышать доступность жилья.

Цены на стройматериалы резко пошли вверх, арматура и вовсе подорожала в два раза. Скажется ли это на цене квадратного метра?

ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА: Наша задача - обеспечить балансировку цены и спроса. Значительного, резкого роста цен, по прогнозам, на наших объектах не произойдет. Арматура, конечно, подорожала, но нам в этом плане проще за счет того, что в структуре Группы "Эталон" есть подрядные компании, занимающиеся поставками материалов, и это позволяет снизить издержки. На арматуру приходится до 10 процентов от цены на все стройматериалы, поэтому, конечно, подорожание придется учитывать, но для покупателя это будет не критично.

Недавно началось заселение новых корпусов квартала "Галактика", продолжается строительство ЖК "Московские ворота II", "Петровская Доминанта". Удается ли в этих сложных условиях следовать графику?

ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА: Безусловно.

Мы очень большое внимание уделяем планированию, наши специалисты рассчитывают график сдачи. Второй момент - у нас вертикальная интеграция, в Группе "Эталон" есть девелопер, проектный институт, ген подрядные компании, ключевые подрядчики. Соответственно, мы все работаем согласованно, в нужном темпе. Такая модель показала свою эффективность в период ограничений: все структуры вовремя получали финансирование, выполняли обязательства. Ну и третий важный момент - мы плотно взаимодействуем с государственным органами. Мы слышим профильные ведомства, нас слышат, это позволяет избежать бюрократических проволочек. Один из главных вызовов, с которым столкнулась строительная отрасль - нехватка рабочих рук из-за закрытых границ. Как у вас в компании решалась эта проблема?

ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА: Здесь также помогла вертикально-интегрированная структура, мы - компания полного цикла и на наших предприятиях постоянный штат работников. Поэтому мы не сталкивались с дефицитом кадров. Но проблема шире. У нас в стране не так-то просто найти, например, хорошего каменщика. Строительная отрасль нуждается в квалифицированных рабочих со средним специальным образованием, но не хватает учебных комбинатов. Мы плотно взаимодействуем с вузами, организуем практику для студентов, в СПбГАСУ у нас даже есть своя базовая кафедра. Как можем, стараемся повышать престиж строительных профессий, помогаем проводить, например, профессиональные конкурсы, но вы сами видите, что молодежь идет в юристы или экономисты, хотя на стройке можно хорошо зарабатывать и сделать карьеру. Получается ли в это непростое время внедрять инновации?

ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА: Конечно! Пандемия показала, что необходима цифровизация отрасли. Мы перестроились сразу же: ввели онлайн-показы, дистанционные продажи. У нас уже были разработки в этом направлении.

Также мы полностью перешли в цифровое проектирование, когда создается информационная модель дома. Она очень подробная, например, управляющая компания может увидеть здание до мельчайших деталей: где проходит проводка, как проложены трубы, какое установлено оборудование и когда подойдет срок его планового обслуживания.

У нас на стройках используются беспилотники. Они позволяют дополнить картину происходящего на объекте: увидеть темпы работ, как используются материалы, соблюдается ли техника безопасности. Стройка должна быть прозрачной для всех, и для нас, и для наших покупателей, и для банков.

Мы идем дальше - работаем над внедрением модульного домостроения. За этой технологией будущее: идея в том, что квартиры в доме строятся модулями и привозятся на площадку уже с потолком и стенами. Сама квартира при таком подходе напоминает конструктор, когда клиент сам решает, сколько ему комнат нужно на выбранной площади: одна или три, например. Применение такой системы также позволит снизить себестоимость строительства.

Еще мы развиваем деревянное домостроение - строительство из CLT-панелей, это многослойные клееные деревянные панели. В ближайшее время стартуют итоговые испытания материалов. У CLТ-панелей по уровню прочности и огнестойкости характеристики выше, чем у бетона.

А какое жилье сейчас предпочитают люди?

ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА: Разное. Мы стараемся планировать, предугадывать спрос на будущее. Заметный тренд - выросло число молодых покупателей. Раньше мало кто в 25 лет мог позволить себе приобрести квартиру, а сейчас в Петербурге у нас 61 процент покупателей недвижимости в возрасте от 25 до 44 лет.

Мы делаем ставку на большую линейку объектов: отличающихся по классу, в разных локациях, чтобы люди могли выбрать. Наших специалистов отдела маркетинга, которые как раз и занимаются изучением спроса и разработкой продукта, я ориентирую на то, чтобы сотрудники каждый раз спрашивали себя: а хотели бы они сами жить в такой квартире? Мне кажется, что квартиру стоит выбирать так, чтобы прожить в ней минимум десять лет.

"Эталон" строит много социальных объектов и передает их субъектам. Сохранится ли ваша соцпрограмма в связи с общим трендом на оптимизацию затрат в отрасли?

ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА: Конечно. В конце прошлого года Группа "Эталон" ввела в эксплуатацию три детских сада в петербургском квартале "Галактика", еще один детсад построен в ЖК "Охта Хаус". Есть встроенные детсады в "Доме на Космонавтов", в ЖК Fusion, а в Красногорске сейчас передаем муниципалитету здание поликлиники в ЖК "Изумрудные холмы".

Детсады строятся в жилых комплексах "Дом на Блюхера", "Петровская Доминанта", "Галактика.Премиум". И это не все. В "Галактике" мы возведем еще два детских сада и две школы, школа появится и в ЖК "Московские ворота". В "Эталон Сити" в Москве мы также строим школу.

Социальные объекты мы передаем на баланс городов, где строим. Посыл от региональных властей такой: при строительстве жилья необходимо вкладываться в социальную инфраструктуру. Мне кажется, это справедливо. Конечно, строительство социальных объектов - это внушительные затраты. Например, строительство школы на 825 мест в среднем стоит 1,8 миллиарда рублей, детского сада - 500 - 600 миллионов. Так, только в квартале "Галактика" мы возводим социальные объекты на общую сумму около 6 миллиардов рублей.

У нас есть понимание, что людям важно не просто приобрести квартиру, но и иметь возможность отвести ребенка в детский сад, в находящуюся рядом школу, сходить в поликлинику. Людям нужна среда для комфортной жизни, и мы будем ее обеспечивать.

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 30 марта 2021, Президент Группы "Эталон" дал прогноз по рынку жилой недвижимости**](https://finance.rambler.ru/realty/46115695-prezident-gruppy-etalon-dal-prognoz-po-rynku-zhiloy-nedvizhimosti/)

[**Горячая линия ДНР (dnr-hotline.ru), Донецк, 30 марта 2021, Президент Группы "Эталон" дал прогноз по рынку жилой недвижимости**](https://dnr-hotline.ru/20210330-prezident-gruppy-jetalon-dal-prognoz-po-rynku-zhiloj-nedvizhimosti/?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=prezident-gruppy-jetalon-dal-prognoz-po-rynku-zhiloj-nedvizhimosti)

[**Российская газета (rg.ru), Москва, 30 марта 2021, Президент Группы "Эталон" дал прогноз по рынку жилой недвижимости**](https://rg.ru/2021/03/30/prezident-gruppy-etalon-dal-prognoz-po-rynku-zhiloj-nedvizhimosti.html)

[**https://polpred.com/?ns=1&ns\_id=3679866**](https://polpred.com/?ns=1&ns_id=3679866)

Российская газета # Спецвыпуск, Москва, 31 марта 2021

Дольщик защищен

Автор: Носкова Евгения

На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков

На проектное финансирование перешли более 60 процентов групп строительных компаний в России, через счета эскроу работают две тысячи застройщиков. Двухтысячной стала небольшая региональная компания из Ханты-Мансийского автономного округа, сообщили в ДОМ.РФ.

- На примере двухтысячного застройщика мы видим, что сравнительно небольшие региональные игроки точно так же могут привлекать банковское финансирование под свои проекты, как и крупные девелоперы, работающие в больших мегаполисах, - отметил заместитель руководителя Аналитического центра ДОМ. РФ Никита Белоусов. - Вместе с тем для отдельных низкомаржинальных проектов необходима дополнительная поддержка. Одной из таких мер стала программа субсидирования ставок по кредитам застройщикам, перефокусированная с начала этого года на региональные стройки.

С проектным финансированием сегодня работают 29 банков, крупнейшие по количеству кредитуемых проектов - Сбербанк (2,2 тысячи), ВТБ (327 проектов) и Банк ДОМ.РФ (321 проект). Московский банк Сбербанка, в частности, в 2020 году более чем в два раза увеличил объемы проектного финансирования жилых объектов недвижимости в столице. Объем кредитного портфеля по состоянию на январь 2021 года превысил 200 миллиардов рублей, почти 70 процентов - проекты со счетами эскроу.

Реформа долевого строительства началась в 2018 году и была призвана решить проблему обманутых дольщиков. Новые правила работы через эскроу-счета предполагают, что девелоперы не могут воспользоваться деньгами дольщиков до того, как строительство будет завершено.

По данным Фонда защиты прав граждан участников долевого строительства, в России сегодня насчитывается более 121 тысячи обманутых дольщиков. Из них в работе фонда по ходатайству регионов находятся 51,5 тысячи граждан, купивших квартиры в 820 проблемных объектах. "При наличии необходимого финансирования и документации от конкурсных управляющих решения по данным объектам могут быть приняты до конца 2021 года", - отметил глава фонда Константин Тимофеев. В 2019 - 2021 годах были восстановлены права 26 тысяч участников долевого строительства: 16,7 тысячи человек получили денежные компенсации в объеме 26,8 миллиарда рублей, 9,3 тысячи человек - квартиры.

Сегодня в России строится 92,2 миллиона квадратных метров многоквартирного жилья, из них 52 миллиона (56 процентов) - с использованием счетов эскроу. Как отмечают в ДОМ. РФ, менее чем за два года полномасштабной реализации реформы долевого строительства объем проектного финансирования в России превысил 3 триллиона рублей. Из общей суммы кредитных лимитов девелоперами выбрано 1,1 триллиона рублей. На счетах эскроу скопилось уже 1,3 триллиона средств населения. Поскольку банки устанавливают специальные условия для застройщиков по кредитам, обеспеченным средствами на счетах эскроу, средняя ставка по проектному финансированию значительно ниже, чем по другим кредитам нефинансовым организациям. Сегодня она составляет 1,8 - 4,3 процента в разных федеральных округах.

В 2020 году в массовом сегменте столичных новостроек был отмечен рост доли проектов, сданных в срок, - несмотря на месячный простой стройки в начале коронавирусной пандемии. Как отмечают эксперты "Метриум", доля проектов со своевременным вводом достигла уровня 62,1 процента (57 процентов в 2019 году).

По словам управляющего партнера "Метриум" (участник партнерской сети CBRE) Марии Литинецкой, 2020 год стал серьезным испытанием на прочность для строительной отрасли, но столичные девелоперы массового жилья достойно перенесли все трудности. Им удалось не просто сохранить динамику ввода в эксплуатацию своих проектов, но и улучшить показатели. "И это несмотря на то, что весной прошлого года мы стали свидетелями полной заморозки стройки в Московском регионе на целый месяц", - подчеркнула эксперт.

В то же время девелоперы отмечают, что с переходом на проектное финансирование крупные игроки на рынке новостроек вытесняют средних и маленьких. Банки заинтересованы в финансировании высоколиквидных проектов с минимальными рисками, а с застройщиками, имеющими небольшой опыт, сотрудничают неохотно.

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 30 марта 2021, На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков**](https://finance.rambler.ru/realty/46115404-na-scheta-eskrou-pereshli-dve-tysyachi-zastroyschikov/)

[**Российская газета (rg.ru), Москва, 30 марта 2021, На счета эскроу перешли две тысячи застройщиков**](https://rg.ru/2021/03/30/na-scheta-eskrou-pereshli-dve-tysiachi-zastrojshchikov.html)

[**https://polpred.com/?ns=1&ns\_id=3679863**](https://polpred.com/?ns=1&ns_id=3679863)

Смоленская газета, Смоленск, 31 марта 2021

Вадим КОСЫХ: "Свободных готовых квартир в Смоленске сейчас практически нет"

Как изменится ситуация со строительством жилья, если банки начнут финансировать низкомаржинальные проекты

На заседании Правления "Объединения смоленских строителей" члены Правления ознакомились с постановлением Правительства № 2457 от 31 декабря 2020 года "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629". Речь идет об определении порядка субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства в целях получения проектного финансирования.

Что это означает для застройщиков, какие проекты считаются маржинальными и низкомаржинальными, как изменится ситуация в отрасли в связи с новыми изменениями в системе долевого строительства? Об этом и о многом другом "Смоленской газете" рассказал член Правления А СРО "ОСС", Президент Союза строителей Смоленской области, Почетный строитель России, генеральный директор АО "Смолстром-сервис", депутат Смоленского городского Совета Вадим Вячеславович КОСЫХ.

О маржинальности и низкомаржинальности

- 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 процентов 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 процентов 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.

Банки должны не только мочь, но и хотеть

- 31 декабря 2020 года Правительство 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 процентов, но и в 5-15 процентов. Правительство обещает в случае заключения таких договоров проектного финансирования субсидировать процентные ставки банка.

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 процентов. От 5 процентов до 15 процентов - это низкомаржинальные проекты, и в постановлении Правительства предусмотрена программа их субсидирования в регионах, которые, как и Смоленская область, попали в перечень. Если от 20 процентов - проект маржинальный, банки и без постановления выдают проектное финансирование. А 17 или 18 процентов? 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.

Если проект не миллиардный...

- 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 наши документы попадают клиентскому менеджеру, он смотрит: есть, допустим, клиент из Москвы, который просит кредит в 10-20 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 "Смолстромсервис" 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.

Ждите ответа

- Банки рассматривают документы долго. Когда говорят, что срок - от одного до трех месяцев, они "немножко" идеализируют ситуацию. На практике сроки рассмотрения по проектному финансированию - от девяти месяцев до года. За это время можно построить дом: от момента получения разрешения на строительство до ввода в строй проходит 10 месяцев, а на рассмотрение проектного финансирования в банке уходит 9 месяцев! Настолько медленное проектное финансирование интересно только для многоэтапного строительства больших домов. Естественно, строители пытаются обходиться и собственными средствами, но чем больше их вкладываешь, тем меньше строишь, потому что вытаскиваешь эти деньги из оборота. Чтобы развивать строительство, надо вкладывать, а не изымать.

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 процентов (LLCR - 1,5-1,7).Это для Москвы нормально. А для нас нормальным считается, когда LLCR - 1,09-1,1, то есть 9-10 процентов 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.

Назад в будущее

- 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.

Смоленск остро нуждается в новом жилье

- В этом году в Смоленске цены на квартиры поднялись почти на 20 процентов, 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. Мы в "Смолстром-сервисе" думали сократить объемы строительства, но тогда у нас половина предприятий просто обанкротилась бы, что тоже должен кто-то оплачивать, ведь людей просто так на улицу нельзя выкинуть. Это поставило бы акционерное общество на грань банкротства в целом. Поэтому мы выдержали, победили - залезли в колоссальные банковские кредиты. У нас было большое количество непроданных квартир. А сегодня этот показатель близок к нулю. 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.

Сдержанный оптимизм

- Спрос на жилье есть. Окончание затяжного кризиса, переход на новые принципы в проектном финансировании с субсидированием процентной ставки для низкомаржинальных проектов, дешевая ипотека, неприостановление работы в условиях пандемии - все это сложилось в единую картину надежды на оживление в строительной отрасли.

Правительство не только пытается удержать объемы строительства на прежнем уровне, но и ставит задачу их увеличивать, чтобы достичь показателя строительства жилья - один квадратный метр на человека в год. Сейчас этот показатель в среднем по стране - 0,6 (в Смоленске - 0,45).

Если в 2014 году у нас не было заложено практически ни одного нового микрорайона, то сегодня мы планируем их и в направлении Краснинского шоссе, и на юг (Рябиновая Поляна). Крупные застройщики, насколько я знаю, планируют развивать и другие территории. Обнадеживает уже сам факт того, что строятся планы на будущее. В заключение хочу отметить, что для реализации этих планов важны не только федеральные или областные постановления и программы, но и решение "местных" вопросов.

Строительные организации покупают под застройку землю за свои деньги, по коммерческой цене. Участок в один гектар стоит в городе около 100 миллионов рублей, и, естественно, мы не можем разбить на нем парк или сквер, а построим дом, иначе просто разоримся. "Отбить" по цене парк, бесконечно увеличивая стоимость квадратного метра, мы тоже не можем - смоляне не будут приобретать дорогое жилье. При этом, застраивая микрорайоны, мы развиваем городскую инфраструктуру: строим дороги, сети, обеспечиваем освещение. Конечно, очень помогают федеральные программы, по которым выделяются средства, например, на строительство детских садов. По такой программе "Смолстром-сервис" построил дошкольные детские учреждения в Новосельцах и Алтуховке, были построены дороги. И здесь не могу не поблагодарить администрацию региона и лично губернатора Алексея Владимировича Островского, ведь, чтобы программа не осталась "на бумаге", надо приложить максимум усилий и для включения региона в нее, и для решения вопроса о софинансировании, и для личного контроля и личной ответственности перед руководством страны за каждый возводимый социальный и инфраструктурный объект с участием федеральных средств.

Остается добавить, что для эффективного развития городских территорий необходим комплексный подход, где важная роль отводится городской власти: анализ генплана областного центра, перспективное планирование социальной инфраструктуры, транспортной доступности, парковых зон, скверов. В администрации города есть понимание этой необходимости.

**Похожие сообщения:**

[**https://www.mk-smolensk.ru/economics/2021/04/01/kak-izmenitsya-situaciya-so-stroitelstvom-zhilya-esli-banki-nachnut-finansirovat-nizkomarzhinalnye-proekty.html**](https://www.mk-smolensk.ru/economics/2021/04/01/kak-izmenitsya-situaciya-so-stroitelstvom-zhilya-esli-banki-nachnut-finansirovat-nizkomarzhinalnye-proekty.html)

Капитал Weekly, Пермь, 31 марта 2021

КОМПЛЕКСЫ ЗАСТРОЙКИ

Как удвоить объемы многоэтажного строительства в Перми и окрестностях в ближайшую пятилетку

В последние десять лет на территории краевого центра введено в эксплуатацию более двух десятков крупных жилых комплексов. Строят в Перми в центре, строят и на окраинах. По сути, снятие ограничений на этажность и изменения условий плотности застройки оказались драйверами для прогресса во всей строительной отрасли Прикамья. В последнее время на региональном рынке комплексной застройки обостряется конкуренция между местными хозяйствующими субъектами и компаниями федерального размаха.

ЗЕМЛИ НА ВСЕХ ХВАТИТ?

Для начала немного статистики. По национальному проекту "Жилье и городская среда" в Прикамье в 2021- 2030 годах необходимо ввести в строй почти 15 млн кв. м жилья. Годовые объемы ввода в эксплуатацию с 1 млн кв. м надо увеличить до 1,6 млн кв. м.

Сейчас примерно половина от годовых объемов для края вводится в строй на территории Перми.

- Государственная поддержка массовой застройки уже вызвала строительный бум не только в профильной сфере, но и в смежных отраслях, - говорит пермский урбанист Виктория Толстикова. - По сути, это почва для будущего роста и для ретейлеров, и для малого и среднего бизнеса, начиная с системы ЖКХ и заканчивая сегментами общественного питания и частными детскими садами.

На завершившемся в конце марта очередном Камском форуме профессионалов недвижимости начальник департамента земельных отношений администрации Перми Елена Гонцова анонсировала под передачу для застройки 37 новых площадок на территории краевого центра площадью более 19 га. Можно вовлечь в оборот и еще 30 территорий общей площадью 12,6 га, но для них сначала надо разработать проекты межевания и образовать участки. Земли пригодны для размещения промышленных и коммерческих объектов, а также для индивидуального жилищного строительства или же малоэтажной жилой застройки.

Кроме того, власти проанализировали 126 участков, для которых истек срок действия договоров аренды. Для них тоже можно подобрать варианты.

Как заявила в свою очередь глава регионального минимущества Лариса Ведерникова, под застройку планируется отдать и участки в Пермском районе, которые состоят в краевой собственности. Речь идет о землях в деревне Паздерино, селах Фролы и Лобаново. Площадь земли только в Паздерине (участки расположены вблизи Восточного обхода в Перми) составляет 40 гектаров. Сейчас власти прорабатывают концепцию освоения этой территории и участков на территории Фроловского поселения. Общая площадь четырех участков там составляет 51,54 га в районе железнодорожной станции "1147 километр".

ОСКАЛ КАПИТАЛИЗМА

Участники рынка отмечают обострившуюся в последние годы конкуренцию между ключевыми девелоперами, работающими в Пермском крае. Экспансия иногородних застройщиков во многом определяет не только ценовую политику в регионе, но и серьезно влияет на действующие градостроительные нормативы.

Строительное лобби в Прикамье - одно из самых сильных. Как в кулуарах признаются парламентарии, и в муниципалитетах, и в краевом ЗС в плане отстаивания своих интересов застройщики по возможностям и влиянию уже выходят на уровень нефтяников и калийщиков. В сущности, сегодня на строительном рынке региона чуть более десятка крупных игроков. Соотношение местных и варягов примерно 60 на 40 процентов. Пока в пользу предприятий с пермской пропиской. Но почти сложившийся паритет достаточно зыбок. Московский застройщик "Кортрос" (ЖК "Гулливер"), краснодарский "ДевелопментЮг" (микрорайон Ива), удмуртские "Талан" (ЖК "Виктория") и "УралДомСтрой" (ЖК "Ньютон") не первый год активно осваивают знаковые для Перми территории.

- Внешне все вполне цивилизованно, - повествует на условиях анонимности топ-менеджер одного из пермских застройщиков. - В большинстве случаев руководители пермских представительств девелоперов федерального масштаба в диалоге с коллегами с местной пропиской. Но вот на стадии борьбы за лакомые стройплощадки, в борьбе за госконтракты оскал капитализма проглядывается во всей красе. И конкуренция не только по цене квадратного метра.

Авангард пермских застройщиков в большинстве своем составляют компании со стажем, действующие на рынке не один десяток лет. "Стройпанелькомплект" (ЖК "Медовый", ЖК "Мотовилихинsky", ЖК "Белые росы" и другие), Пермский завод силикатных панелей (ЖК "Водники", ЖК "Лазурный", ЖК "Самолет" и прочие), PAN City Group (ЖК "Альпийская горка"), ГК "ПМД" (квартал "Премьер", квартал Bravo), "Сатурн-Р" (ЖК "Арсенал", ЖК "Сапфир" и другие) и несколько компаний поменьше ориентируются на массовую застройку. В бизнес-планах девелоперы по большей части делают акцент на возведении жилых комплексов под ключ, с функциональной транспортной и социальной инфраструктурой. Под расширение спроса задействованы партнерские программы с кредитно-финансовыми учреждениями. Изменения в строительном законодательстве и переход на систему эскроу-счетов заставили усилить кредитное плечо уже на этапе начального цикла строительства многоквартирных домов. Однако опасения участников рынка, что работа в новых реалиях чревата дополнительными издержками, оказались справедливы лишь отчасти. Снижение ипотечных ставок в масштабах страны, запуск государственных программ по облегчению для россиян пути к улучшению жилищных условий нивелировали возможные негативные последствия ухода от долевых схем застройки.

В департаменте градостроительства и архитектуры администрации Перми отмечают, что потенциал жилищного строительства на территории города составляет 8,8 млн кв. м. Эта площадь включает в себя в том числе и участки, не соответствующие документам градпроектирования, неосвоенные площадки, территории, занятые сегодня аварийным жильем, промзоны и другие. Перспективными механизмами вовлечения в оборот должны стать развитие уже застроенных площадок и комплексное развитие территории. Так, на землях, занятых аварийным жильем, можно возвести примерно 1,9 млн кв. м жилья. Словом, расти можно - и есть куда

**Похожие сообщения:**

[**https://zwezda.su/economy/2021/04/kompleksy-zastrojki-v-cherte-permi-mozhno-postroit-eshhe-8-8-mln-kvadratnyh-metrovzhilya**](https://zwezda.su/economy/2021/04/kompleksy-zastrojki-v-cherte-permi-mozhno-postroit-eshhe-8-8-mln-kvadratnyh-metrovzhilya)

Строительные ведомости, Новосибирск, 31 марта 2021

ЗАСТРОЙЩИКИ РАССКАЗАЛИ О ПРОБЛЕМАХ

Главная - трудности с проектным финансированием Малые застройщики в российских регионах испытывают трудности с запуском новых проектов в связи с высокими расходами на проектное финансирование, неподходящими условиями по обеспечению кредита и недостаточной платежеспособностью населения. Такие выводы следуют из опроса "Деловой России".

В опросе приняли участие 104 компании из 57 регионов России. Согласно его результатам, около 16% опрошенных застройщиков больше не смогут вывести новые проекты в продажу. Среди причин такого решения - неприемлемые расходы на оплату банковских и связанных с ними услуг в рамках проектного финансирования (33%) и неподходящие условия по обеспечению кредита (29%). Кроме того, застройщики назвали среди проблем риски снижения спроса (19%), отсутствие земельных участков (18%) и время, которое надо потратить на пересмотр сложившейся схемы работы в компании (1%).

Около 43% компаний, принявших участие в опросе, подавали заявку на проектное финансирование, еще 28% устно консультировались по этому вопросу. Однако в 41% случаев поданная заявка завершилась отказом со стороны банка. Около 25% компаний ответили, что им одобрили кредит, еще 34% отметили, что банк урезал сумму кредита.

Согласно данным опроса, банки при отказе в выдаче кредита в основном руководствовались такими причинами, как нехватка собственных средств застройщиков (18%), недостаточное количество опыта (19%), низкая маржинальность проекта (15%) и отсутствие необходимого обеспечения исполнения обязательств по кредиту (14%), неполный комплект документов (12%). Также отказы связаны с некорректным бизнес-планом проекта, наличием исков дольщиков к застройщику по другим его ЖК, ошибками в разрешительной документации и неправильно оформленным земельным участкам.

"Проектное финансирование доступно в основном крупным застройщикам, реализующим большие проекты с большой маржой.

В текущих реалиях модель проектного финансирования не позволяет развивать строительство в регионах с низкой покупательской способностью населения, а таких большинство. В стандартах банков заложены требования к рентабельности проектов, которая сильно ограничивает возможности региональных застройщиков", - комментирует результаты опроса руководитель подкомитета "Деловой России" по градостроительной политике в субъектах РФ Елена Киселева.

По ее словам, для решения проблемы необходимо вносить изменения в критерии допуска застройщиков к проектному финансированию. Также среди предложений - упрощение требований кредитных организаций к подаче документов и сокращение сроков рассмотрения заявок на проектное финансирование.

Совет директоров Сибири (sovetdirectorov.info), Новосибирск, 31 марта 2021

Искусственный дефицит на рынке недвижимости

Автор: Denis

Что происходило на рынке недвижимости в Новосибирской области в прошлом году и чего ожидать в 2021 году, "Совет директоров Сибири" попросил рассказать независимого аналитика Сергея Николаева

Почему льготная ипотека, которая, казалось бы, должна оживить рынок недвижимости, в результате не работает? Из-за чего в Новосибирске наблюдается дефицит жилья? Когда цены на квартиры и дома перестанут расти? На эти и другие вопросы дал ответы независимый эксперт Сергей Николаев.

По его словам, на дефицит жилья в Новосибирске сыграло несколько факторов.

- На мой взгляд, прошлый год был удачным для застройщиков. Пандемия коронавируса, которая охватила весь мир, многим дала понять, что их жилье не совсем комфортное для проживания. Кому-то не хватает площади, а кто-то и вовсе нуждается в дополнительных отдельных комнатах, - отметил Сергей Николаев.

Он аргументировал это тем, что для большинства новосибирцев в работоспособном возрасте раньше жилье служило местом для ночлега. Когда многие во время всероссийского карантина перешли на удаленку, стало понятно, что в маленькой квартире находиться постоянно семье из трех-четырех человек не очень комфортно. Ведь взрослым нужно пространство для работы, а детям - для учебы, и желательно, чтобы это были раздельные помещения в квартире.

- Кроме того, люди сэкономили часть денег на поездки, в том числе и за счет отмены отпуска. Эти деньги они использовали в качестве первоначального взноса при оформлении ипотеки, - рассказал аналитик.

К тому же, по его словам, большую роль сыграло введение льготной ипотеки. На первичное жилье она предполагает ставку ниже на 2,5-3%. Покупатель платит всего 6,5% годовых при оформлении жилищного кредита.

Кроме того, некоторые застройщики предлагают скидки. Так как им банки также предлагают кредиты по льготным ставкам. Поэтому новое жилье стало выгоднее покупать. Соответственно, на него вырос и спрос.

- Снижение ипотеки на 2% приводит к тому, что ежемесячный платеж при равных условиях становится меньше на 12%. А для многих людей стоимость квартиры определяется размером ежемесячного ипотечного платежа. То есть, сколько они смогут потянуть, - подчеркнул Сергей Николаев.

По его словам, новосибирцы стали выбирать более функциональное жилье. Если выбирать между однокомнатной квартирой площадью 50 квадратных метров и двухкомнатной студией 45 квадратных метров, многие предпочтут второй вариант. А если будет предложена трехкомнатная студия в 52 квадратных метра, то, возможно, они выберут ее. Так же на выбор будет влиять наличие инфраструктуры - детские сады, школы, парки и торговые центры.

А вот метро в Новосибирске на приобретение жилья не влияет, просто вдоль метро нет большого количества жилья. И новосибирцы предпочитают приобретать квартиры там, где есть вся необходимая инфраструктура.

Еще один фактор, повлиявший на дефицит жилья, - это переход на новую систему эскроу-счетов и проектное финансирование. Это существенно снизило предложения на рынке недвижимости. Многие застройщики только тестируют такую систему финансирования.

- В результате у нас сильно увеличился спрос, и сильно упало предложение. Если проанализировать рынок недвижимости, то в конце 2016 года в новосибирской агломерации было в продаже 58 тысяч квартир в новостройках, а на конец 2019 года - 30 тысяч. При этом в конце 2020 года их осталось всего 25 тысяч, - рассказал эксперт.

Он уточнил, что новосибирская агломерация способна "переварить" в среднем около 30 тысяч квартир в год. Для сохранения баланса их количество должно быть в полтора раза больше, то есть 45 000 квартир. Получается, что сейчас рынок недвижимости принадлежит продавцам.

- Себестоимость строительства выросла, цены на стройматериалы поднялись, и, как результат, очень сильно увеличилась стоимость одного квадратного метра жилья. К тому же, спрос на рынке недвижимости превысил предложение, - рассказал Сергей Николаев.

Он подчеркнул, что на конец 2020 года цена на недвижимость была пиковой в данном экономическом цикле. Такой рост цен нивелировал эффект от льготной ипотеки. По его мнению, стоимость недвижимости на конец года сильно не изменится в сравнении с началом года.

- В настоящее время из тех квартир, что строятся, а это 97 000, 40-45 тысяч уже проданы. То есть, они еще не построены, но при этом у них уже есть владелец, - отметил аналитик.

Он также отметил, что в новосибирской агломерации есть около 100 проблемных домов, в которых не рекомендуется покупать жилье.

Также на ситуацию повлияло то, что утверждение актуализированного Генерального плана Новосибирска было перенесено с ноября 2020 года на апрель 2021 года. Это усложняет получение разрешения на строительство.

Сергей Николаев отметил, что львиную долю квартир, продающихся по новой схеме при помощи эскроу-счетов, финансирует Сбербанк России.

- На 14 февраля текущего года 62% площадей, которые строятся в Новосибирской области по проектному финансированию, обеспечивает Сбербанк. На долю ДОМ.РФ приходится 12%, у "Банка "Открытие" и "Газпромбанка" - по 8%, у "Альфа-Банка" - 5% и 3% - у ВТБ, - уточнил эксперт.

При этом он отметил, что в 2015 году в регионе приступили к строительству сразу 187 новых многоквартирных домов. А в прошлом году - всего 110. Отсюда и возникает дефицит на рынке недвижимости. За счет этого выросли цены на квартиры.

- В этом году не стоит спешить с приобретением новой квартиры. В конце полугодия ожидается стабилизация цен. На это повлияет снижение доходов населения, которое мы наблюдаем в течение двух лет, а также отмена льготной ипотеки, которая увеличила спрос, - отметил Сергей Николаев.

[**https://sovetdirectorov.info/2021/03/31/iskusstvennyj-defitsit-na-rynke-nedvizhimosti/**](https://sovetdirectorov.info/2021/03/31/iskusstvennyj-defitsit-na-rynke-nedvizhimosti/)

Континент Сибирь (ksonline.ru), Новосибирск, 31 марта 2021

Жилая недвижимость какого района Новосибирска наиболее привлекательна для инвестиций?

"Коронакризис", введение эскроу-счетов и льготная ипотека привели к взрывному росту цен на жилье. В некоторых объектах в Новосибирске стоимость увеличилась на 20-30%. По мнению Центрального агентства недвижимости, большим потенциалом на сегодня обладает жилье в Заельцовском районе Новосибирска.

По данным портала N1, средняя цена за квадратный метр в Заельцовском районе Новосибирска остановилась на отметке 116 505 рублей, начав в марте 2020 года с позиции в 89 691 рубль. Вместе с тем эксперты не согласны с тем, что цены достигли предела, стабилизировались, и смысла покупать недвижимость для заработка больше нет.

По мнению риелторов Центрального агентства недвижимости, именно Заельцовский район можно считать самым динамично развивающимся районом города. Освоение застройщиками Центрального, Ленинского и Октябрьского районов происходит уже много лет, и только в последние два-три года новостройки начали здесь активно появляться. Эксперты агентства связывают это с тем, что сердцем района является площадь Калинина, один из удобных транспортных узлов Новосибирска. Таким образом, попав сюда, просто добраться в любое место города.

"Мочищенское шоссе - это фешенебельное место Заельцовского района, где живут сливки общества Новосибирска: политики, артисты, бизнесмены. Жилые комплексы там строились бережно, чтобы не разрушить экосистему соснового бора. Жить в 15 минутах езды до метрополитена, но при этом каждый день дышать хвоей стоит дорого, - рассказывают в Центральном агентстве недвижимости. - Все хорошо здесь и с инфраструктурой. Будучи одним из старейших районов Новосибирска, Заельцовский обеспечен школами, больницами, детскими садами. Качественные квартиры в этом районе всегда востребованы. Свободной земли здесь фактически нет, поэтому появление новых жилых комплексов, отвечающих современным требованиям комфорта, случается редко".

Руководитель отдела новостроек Центрального агентства недвижимости Александр Задара отмечает, что несмотря на общую стабилизацию цен, в Заельцовском районе есть ряд объектов, демонстрирующих высокий потенциал инвестиционной привлекательности. В качестве примеров он приводит ЖК "Авиатор", ЖК "Эскимо" и ЖК "Петровский".

Напомним, что ЖК "Петровский", расположенный на Мочищенском шоссе, был сдан в эксплуатацию еще в 2013 году, однако, как поясняют риелторы, инвестор из Москвы долгое время держал квартиры в резерве. Теперь у него появилась потребность в скорейшей монетизации актива.

"Первую партию квартир, поступивших в продажу в сентябре 2020 года, продали за 11 дней. После этого цену подняли на 23%. В перспективе стоимость недвижимости в Заельцовском районе будет только расти. У "Петровского" в этом плане огромный потенциал: объекты в одной локации по итогу должны стоить примерно одинаково, так что цены, по нашим прогнозам, рано или поздно поднимутся до рыночных", - отметили в Центральном агентстве недвижимости.

[**https://ksonline.ru/402752/zhilaya-nedvizhimost-kakogo-rajona-novosibirska-naibolee-privlekatelna-dlya-investitsij/**](https://ksonline.ru/402752/zhilaya-nedvizhimost-kakogo-rajona-novosibirska-naibolee-privlekatelna-dlya-investitsij/)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 31 марта 2021, Жилая недвижимость какого района Новосибирска наиболее привлекательна для инвестиций?**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/248175343)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 31 марта 2021, Жилая недвижимость какого района Новосибирска наиболее привлекательна для инвестиций?**](https://news-life.pro/moscow/280258515/)

[**Russian.city, Москва, 31 марта 2021, Жилая недвижимость какого района Новосибирска наиболее привлекательна для инвестиций?**](https://russian.city/novosibirsk/280258515/)

[**Russia24.pro, Москва, 31 марта 2021, Жилая недвижимость какого района Новосибирска наиболее привлекательна для инвестиций?**](https://russia24.pro/novosibirsk/280258515/)

[**Новости Новосибирска (novosibirsk-news.net), Новосибирск, 31 марта 2021, Жилая недвижимость какого района Новосибирска наиболее привлекательна для инвестиций?**](http://novosibirsk-news.net/economy/2021/03/31/141308.html)

Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 31 марта 2021

"Расцветай": широким ассортиментом "квадратных метров"

На начало 2021 года в Новосибирске сформировался дефицит жилья в новостройках. Сейчас в открытой продаже на первичном рынке порядка 25 тыс. квартир, а для полного удовлетворения покупательского спроса необходимо 40-45 тыс.

"Дефицит жилья в новостройках возник по нескольким причинам. На протяжении всего 2020 года эффективно действовала программа льготной ипотеки, которая существенно простимулировала спрос на жилье на первичном рынке. Только в Новосибирской области число ипотечных кредитов выросло на 20%, - комментирует сложившуюся ситуацию независимый аналитик рынка недвижимости Сергей Николаев. - Кроме того, в прошлом году переход на проектное финансирование не позволил застройщикам быстро нарастить портфель проектов, так как финансовое состояние 50% компаний не позволило им быстро перейти на новые условия работы. В результате в 2020 году было заложено на треть меньше объектов, чем годом ранее".

В нашем городе сформировался ярко выраженный "рынок продавца". В выигрышном положении находятся те застройщики, у которых есть земельный фонд и "широкий ассортимент квартир на полках". Другими словами, будущее за теми, кому есть что предложить покупателям, резюмирует аналитик.

Одна из сильных сторон ГК "Расцветай" - оптимальное использование большого земельного банка. По итогам работы в 2020 году, по данным ГК "Ёлка девелопмент", ГК "Расцветай" вышла на первое место в топ50 по жилой площади, указанной в проектных декларациях, занимая 5,67% жилой площади Новосибирской области.

В прошлом году крупный новосибирский девелопер существенно укрепил свои лидерские позиции на рынке новостроек. За год в рейтинге застройщиков по продажам, составленным ГК "Ёлка девелопмент", компания поднялась на пять строчек - с шестого на первое место, а также заняла вторую позицию в рейтинге устойчивости.

"Успех продаж ГК "Расцветай" заложен в комплексном подходе к созданию востребованного продукта. Маркетинговые исследования, учет замечаний и предложений покупателей, определение формата дома и создание выверенных планировок для каждой конкретной локации - все это с учетом качества работы позволяет создать оптимальный проект для данной локации. А покупатель, голосуя деньгами, сам дает оценку работе застройщика и определяет победителя", - рассказал Сергей Николаев.

2020 год стал важным для ГК "Расцветай" и в плане стратегического развития. Застройщик вывел на рынок дочерний бренд в классе "доступное жилье" - девелоперскую компанию "Акация". Сейчас компания возводит ЖК "Акация на Ватутина" и ЖК "Акация на Лежена". Свой первый объект - 17-этажный дом "Акация на Красногорской" - компания построила с опережением графика на четыре месяца.

В активной стадии у ГК "Расцветай" 145 тыс. кв. м строящегося жилья. Объекты возводятся в разных районах Новосибирска, на правом и левом берегу. ГК "Расцветай" строит недвижимость классов "комфорт" и "бизнес". В настоящее время открыты продажи в домах "Расцветай на Шамшиных" и "Расцветай на Ядринцевской" в Центральном районе Новосибирска, новостройке "Расцветай на Обской", жилых комплексах "Расцветай на Маркса" и "Расцветай на Гоголя", а также в масштабном проекте ЖК "Расцветай на Красном".

Каждый объект - это более 10 видов планировок, в некоторых жилых комплексах есть необычные для новосибирского рынка квартиры со вторым светом, с высотой потолка более пяти метров.

Общая черта всех планировочных решений - функциональность и грамотное зонирование. Выделенные в прихожих ниши для хранения вещей, гостевая и приватная зоны, увеличенная площадь окон делают жилье от ГК "Расцветай" востребованным на рынке новостроек.

Внимание будущих новоселов к деталям, таким как качество строительных и отделочных материалов, благоустройство и безопасность территории, дополнительные опции в инженерии и интерьере, - тренд времени. В объектах ГК "Расцветай" используются современные технологичные решения и материалы.

"В непростом для игроков рынка недвижимости 2020 году застройщик показал отличные результаты по всем показателям. В будущем мы не намерены сдавать своих позиций. Нашей основной задачей, как и прежде, будет возведение качественных жилых объектов, отвечающих всем требованиям современного покупателя", - прокомментировали в ГК "Расцветай".

[**http://www.kommersant.ru/doc/4751986**](http://www.kommersant.ru/doc/4751986)

Псковская лента новостей (pln-pskov.ru), Псков, 30 марта 2021

Цены на жилье вырастут на 15-20% - Владислав Абрамов

Цены на жилье вырастут на 15-20% по сравнению с прошлым годом. Такое мнение 30 марта высказал в прямом эфире радиостанции "Эхо Москвы" в Пскове генеральный директор АО "Псковжилстрой" Владислав Абрамов. Год назад он давал прогноз о росте цен на два-три процента, но эти предложения были ошибочными.

"На сегодняшний день себестоимость строительства выросла на 10 процентов - это и материал, и руки. Кроме этого, выросли условия по проектированию. Новые СП дополнительные вышли, они ведут к удорожанию строительного квадратного метра жилья. Третий фактор - банки, эскроу-счета - еще плюс пять процентов. Цены выросли и вырастут от старых цен прошлогодних на 15-20%", - сказал Владислав Абрамов.

В денежном выражении прибавка составит 7-8 тысяч рублей за квадратный метр. "Цены уже выросли, раньше по 40 тысяч за квадратный метр продавали, наши конкуренты продают по 48 тысяч рублей - на 20% выше, чем мы", - сказал руководитель "Псковжилстроя". Он отметил, что предложения застройщиков при этом отличаются по локации и качеству.

[**https://pln-pskov.ru/npsk/409798.html**](https://pln-pskov.ru/npsk/409798.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Псков (pskov.bezformata.com), Псков, 30 марта 2021, Цены на жилье вырастут на 15-20% - Владислав Абрамов**](https://pskov.bezformata.com/listnews/tceni-na-zhile-virastut-na-15-20-vladislav/92475496/)

Циан (cian.ru), Москва, 30 марта 2021

Аналитики ожидают замедления роста цен на столичные новостройки

В следующем году темпы роста вернутся к "доковидным" показателям.

В Москве в этом году рост цен на новостройки может замедлиться, пишет "РБК Недвижимость". Согласно прогнозу, озвученному на пресс-завтраке "Ковидный год. Влияние COVID-19 на рынок недвижимости: Россия и мир" главой департамента жилой недвижимости компании Colliers Кириллом Голышевым и партнером Colliers Владимиром Сергуниным, рост цен на столичные новостройки замедлится до 10%.

В прошлом году на московском жилищном рынке цены выросли на 15-20%. По подсчетам компании Colliers, стоимость "квадрата" жилья бизнес-класса за год подорожала до 295 тыс. рублей. Цены на жилье премиум-класса выросли до 641 тыс. рублей за 1 кв. м. В 2021-м, согласно прогнозу аналитиков, жилье подорожает на 10%. В следующем году прирост не будет превышать 5-6%, что соответствует показателям "доковидного" 2019 года.

Голышев отмечает, что в 2020-м на уровень цен влияло несколько значимых факторов: введение программы льготной ипотеки, снижение ставок по кредитам, рост стартовых цен на новостройки из-за перехода застройщиков на механизм проектного финансирования, ослабление рубля и неопределенность, связанная с пандемией коронавируса. В этих условиях граждане стремились вложить средства в жилую недвижимость. В первом квартале этого года объем поглощения новостроек бизнес-класса достиг 1,4 млн кв. м. В первом квартале 2020-го этот показатель составлял 929 тыс. кв. м. По словам эксперта, все ликвидные варианты быстро раскупили.

По мнению Голышева, в текущем году влияние этих факторов снизится, что будет сдерживать рост цен на жилье. При этом спрос на жилую недвижимость останется достаточно высоким.

[**https://www.cian.ru/novosti-analitiki-ozhidajut-zamedlenija-rosta-tsen-na-stolichnye-novostrojki-316042/**](https://www.cian.ru/novosti-analitiki-ozhidajut-zamedlenija-rosta-tsen-na-stolichnye-novostrojki-316042/)

**Похожие сообщения:**

[**Циан (spb.cian.ru), Санкт-Петербург, 30 марта 2021, Аналитики ожидают замедления роста цен на столичные новостройки**](https://spb.cian.ru/novosti-analitiki-ozhidajut-zamedlenija-rosta-tsen-na-stolichnye-novostrojki-316042/)

Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 30 марта 2021

Бездомные на выход

Автор: Белова Лолита

Строительный рынок Новосибирской области готовится к изменениям, по оценке экспертов, в ближайшие полгода его могут покинуть до 10% компаний. Прогноз аналитики объясняют новыми правилами работы отрасли, ростом себестоимости строительно-монтажных работ, изменениями в законе о видах разрешенного использования земельных участков, а также ужесточением норм градостроительного проектирования. В этих условиях увеличивается концентрация рынка: основной объем продаж - у первой десятки. Это сужает конкуренцию, а также разнообразие по локациям и форматам.

На строительном рынке Новосибирской области наметились процессы по его быстрой консолидации, сообщил независимый аналитик Сергей Николаев. По его оценке, сегодня 20 застройщиков - лидеров отрасли возводят больше половины (до 58%) общего жилья в регионе. При этом на долю первой десятки приходится около 60% банковского финансирования по эскроу-счетам. "Это неизбежно приведет к сокращению рынка, сейчас еще часть застройщиков достраивает объекты по старой схеме - договорам долевого участия, однако уже к осени мы увидим уход ряда компаний", - считает господин Николаев.

Сегодня в регионе, по его данным, реально занимаются стройкой 60 компаний, всего состоят в списке застройщиков 127 девелоперов. В реестре Новосибирскстата на начало 2021 года в числе организаций, занятых строительством, указаны 10,4 тыс. компаний, причем в аналогичный период 2020-го их было 11,1 тыс. (-667 за год).

"Консолидация происходит, и мы уже сейчас это наблюдаем. Ежегодно в Новосибирской области меняется первая десятка крупнейших застройщиков, однако никогда ранее на нее не приходилось даже 40% от общего объема стройки. Сегодня все изменилось, и это обусловлено в том числе уходом мелких компаний. В свете изменений в законодательстве есть большой потенциал к сокращению рынка. По моему прогнозу, из строящих девелоперов минимум 10% уйдут к концу года", - считает управляющий партнер компании DSO Consulting Сергей Дьячков.

В число наиболее крупных застройщиков Новосибирской области по объемам текущего строительства по состоянию на март вошли ГК "Расцветай" (строит 144 тыс. кв. м, доля в регионе - 4,4%), ГК "Стрижи" (105,5 тыс. кв. м, 3,2%), СК "Вира-строй" (93,2 тыс. кв. м, 2,8%), КМС (83,7 тыс. кв. м, 2,5%) и ГК АКД (80,3 тыс. кв. м, 2,4%).

"Из 170 компаний на первые 50 приходится около 80% стройки от общего объема. Поэтому если и уйдут 50% девелоперов, которые занимают свои микроскопические доли, то этого никто даже не заметит. По инсайдерской информации, две компании не планируют продолжать функционировать. Один из девелоперов намерен продать компанию застройщику", - говорит полномочный представитель Российской гильдии управляющих и девелоперов по Новосибирску Максим Марков.

Всего в январе-феврале 2021 года в Новосибирской области введено 198,2 тыс. кв. м жилья, что на 17% меньше, чем в аналогичный период 2020-го (239,9 тыс. кв. м).

Эскроу выбирает не всех

В числе основных причин, которые влияют на строительный рынок и способствуют его сокращению, эксперты называют рост цен на строительные материалы, изменения в законе о видах разрешенного использования земельных участков, ужесточение норм градостроительного проектирования (законодатели изменили порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и утверждения проекта правил землепользования и застройки) и отставание развития транспортной и социальной инфраструктуры в регионе. Основная же - это реформа отрасли, начавшаяся с работы девелоперов по эскроу-счетам. "Мелкие игроки, которые не могут привлечь проектное финансирование, уходят с рынка, а крупные, которые имеют хороший финансовый запас, только усиливают свои позиции", - говорит Сергей Николаев.

В феврале 2021 года, по его данным, из 129 разрешений на строительство, выданных застройщикам, Сбербанк профинансировал проекты в рамках эскроу-счетов 66 из них. Доля банка в общем объеме выданных кредитов девелоперам составила 62%, на долю банка "Дом.РФ" пришлись 12%, Газпромбанка - 8,6%.

С 1 июля 2019 года девелоперы России перешли на новую схему финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета. Деньги дольщиков застройщик по этой схеме не получает, их размещают на специальных счетах в аккредитованных банках, а стройка идет за счет банковского проектного финансирования. Как отмечают игроки рынка, банкам не интересны проекты с доходностью менее 15%. То есть мелкие и средние компании зачастую не могут получить финансирование и в этой ситуации вынуждены или уйти с рынка, или входить в крупные холдинги в ранге подрядчиков.

В то же время оставшиеся крупные застройщики продолжат работать над улучшением качества предложения и конкурентоспособности своего продукта, считает Максим Марков. "После того как несколько лет назад регион вышел на обеспеченность жильем 30 кв. м на человека (в Москве - менее 20 кв. м), застройщики начали корректировать продуктовые предложения. В частности, количество однокомнатных квартир и студий сократилось с 55-57% в 2016 году до 26-28% в 2020-м", - подчеркивает аналитик.

Эксперты подтверждают: так называемые дома-"человейники" стали пользоваться меньшим спросом. "Два года назад в лидерах были такие компании, как ГК "Дискус", ГК "Сибирь", ГК "Брусника", которые создавали большие и объемные проекты, где нельзя было добиваться комфортности продукта. Все делали ставку на количество. Сейчас в лидеры по продажам и объемам застройки вышли такие компании, как ООО "Сибирьинвест" Владислава Крючкова, ГК "Сибмонтажспецстрой" Анатолия Павлова. Они исторически работали в сегменте жилья комфорт-класса, и мы видим, что сейчас они предлагают на рынке довольно большой объем своего продукта", - комментировал ранее Максим Марков.

2020 год наметил ключевую тенденцию в строительной отрасли - формат жилых помещений изменился, отмечает директор компании "Брусника.Сибакадемстрой" Михаил Ансимов. "Длительная самоизоляция сместила фокус в сторону многофункционального жилья. Сегодня потребитель отдает предпочтение квартирам с большими спальнями, с отдельной гардеробной и местом отдыха, объединенной кухней-гостиной, рабочим кабинетом, разнообразными летними помещениями - террасами, балконами, лоджиями. Спрос на небольшие компактные квартиры изменился, так как в предыдущие годы рынок получил достаточно большое количество таких предложений", - говорит представитель отрасли.

В долгосрочной перспективе драйверами рынка жилья, по оценке Максима Маркова, станут именно эти тренды - желание улучшить жилищные условия, относительно низкая доля в Новосибирской области качественного жилищного фонда на душу населения и стремление государства поддержать строительный сектор. "Однако снижение реальных располагаемых доходов потребителей и рост закредитованности могут сдержать рост спроса после 2021 года", - считает он.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4751725**](http://www.kommersant.ru/doc/4751725)

Эксперт бизнеса (expbiz.ru), Москва, 30 марта 2021

Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?

1 июля текущего года для некоторых банков России прекратится действие программы льготной ипотеки. Какие изменения будут на рынке недвижимости? Повысятся ли цены на квартиры? В новой статье Pronovostroy разбирается в этих вопросах вместе с экспертами.

Профессионалы уверены в том, что окончание программы по льготной ипотеке негативно скажется на покупке в новостройке.

"Если программа льготной ипотеки будет остановлена, то весьма вероятно, что объем ежемесячных новых заключенных договоров долевого участия может существенно снизиться, так как до 90% покупателей совершают сделку с застройщиком с помощью ипотечных заемных денежных средств. Это означает, что строительная фирма может лишиться части своей ежемесячной выручки, от 10 до 70% от дохода", - уверен Сергей Романов, основатель юридического центра Romanoff & Sokolova, занимающийся защитой прав участников долевого строительства и владельцев жилой недвижимости.

В каких регионах льготная программа продолжится еще неизвестно. Центробанк и Правительство РФ примут решение о продлении по каждому региону в зависимости от спроса, предложения и роста цен на недвижимость.

"Чтобы успеть до конца действия мер поддержки, девелоперы уже во втором квартале 2021 года будут стараться вывести на рынок новые объекты. Восстановления предложения стоит ожидать ближе к концу года, когда, с одной стороны, расширится ассортимент проектов, а с другой - появятся ипотечные предложения от застройщиков и банков", - считает Надежда Коркка, управляющий директор компании "Метриум", участник партнерской сети CBRE.

Возможно, что после окончания льготной ипотеки не произойдут глобальные изменения на рынке недвижимости.

"Для покупателей кардинально ничего не изменится, банковские ставки будут держаться в районе 7,5%. Девелоперы и инвесторы тоже никак не пострадают, ведь рост стоимости квадратных метров не остановится, и не из-за отмены льготной ипотеки, а из-за снижения объемов ввода жилья в целом. Сейчас на рынке наблюдается дефицит качественных предложений, который продолжает расти", - объясняет Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании "СМУ-6 Инвестиции".

В целом, на изменение цен могут повлиять не только программы господдержки.

"Например, на фоне повышения ключевой ставки ряд банков повышает стоимость ипотеки, другие - снижают. С одной стороны, должен быть спрос, с другой, инвесторы и потенциальные покупатели могут изменить свои планы по покупке, что влияет на общий спрос и может скорректировать предложение на рынке", - считает Игорь Селезнев, начальник управления ипотечного кредитования МКБ.

Объем предложения сейчас на рынке очень низок. Этому свидетельствуют данные от компании "Дом.РФ". Только за последний месяц в Москве зафиксировали сокращения объема строительства на 212 тыс кв.м.

"В ближайшее время на рынок недвижимости будет выводиться ограниченное количество объектов более высокой ценовой категории, поэтому статистические показатели отразят увеличение цен. Это связано с повышением издержек застройщиков из-за инфляции, недостатка рабочей силы, перехода на проектное финансирование и эскроу счета. Но резкого подорожания жилья, как во втором полугодии прошлого года, при прочих равных условиях уже не будет. Ажиотажный спрос исчерпал себя, рост цен может вызвать падение интереса покупателей к покупке жилья, чего застройщики не могут себе позволить", - поясняет Ася Левнева, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО "Балтийская жемчужина".

По мнению специалистов, не стоит ожидать и резкого снижения цен на недвижимость после окончания льготной ипотеки, как на первичном, так и на вторичном рынке.

"Окончание льготной ипотеки возможно стабилизирует рост цен, но рассчитывать на то, что произойдет падение стоимости квадратного метра не стоит. В случае отмены программы льготной ипотеки, у девелоперов начнется новый этап, в котором важно задействовать все маркетинговые инструменты, стимулирующие спрос, к примеру, когда на проекте действуют специальные ипотечные условия", - считает Александр Козлов, коммерческий директор Концерн "РУСИЧ".

По прогнозам компании "Метриум", жилье может подорожать на 8-10% за год. Однако, если в период с июля по декабрь будет наблюдаться спад спроса, то вполне вероятна корректировка цен.

[**https://expbiz.ru/biznes-idei/uslugi/okonchanie-lgotnoj-ipoteki-chto-budet-s-tsenami-na-zhile.html**](https://expbiz.ru/biznes-idei/uslugi/okonchanie-lgotnoj-ipoteki-chto-budet-s-tsenami-na-zhile.html)

**Похожие сообщения:**

[**Пресс-релизы Russianrealty.ru, Москва, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](https://www.russianrealty.ru/tidings/company/995075/)

[**Finance.rnx.ru, Москва, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](http://finance.rnx.ru/text/109977.html)

[**Компании Урала (ufirms.ru), Екатеринбург, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](https://ufirms.ru/world-2/okonchanie-lgotnoy-ipoteki-chto-budet.html)

[**Business-Post (business-post.ru), Москва, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](https://business-post.ru/okonchanie-lgotnoj-ipoteki-chto-budet-s-cenami-na-zhile/)

[**Money-talks.ru, Москва, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](https://money-talks.ru/realty/2021/03/30/okonchanie-lgotnoj-ipoteki-chto-budet-s-tsenami-na-zhile.html)

[**I-busines.ru, Москва, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](https://i-busines.ru/okonchanie-lgotnoj-ipoteki-chto-budet-s-czenami-na-zhile.html)

[**Коммерческая тайна (delovoy.info), Ростов-на-Дону, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](https://delovoy.info/okonchanie-lgotnoj-ipoteki-chto-budet-s-czenami-na-zhile.html)

[**Новости недвижимости (realty-key.ru), Москва, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](http://www.realty-key.ru/news/okonchanie-lgotnoy-ipoteki-chto-budet-s-tsenami-na-zhile/)

[**Большие деньги (bigtransfers.ru), Москва, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](https://bigtransfers.ru/okonchanie-lgotnoj-ipoteki-chto-budet-s-cenami-na-zhile.html)

[**Именно (imenno.ru), Кострома, 30 марта 2021, Окончание льготной ипотеки: что будет с ценами на жилье?**](https://imenno.ru/2021/03/30/468784/)

[**https://pronovostroy.ru/news/12119155-okonchanie-lgotnoy-ipoteki-chto-budet-s-tcenami-na-zhile-/**](https://pronovostroy.ru/news/12119155-okonchanie-lgotnoy-ipoteki-chto-budet-s-tcenami-na-zhile-/)

ИА Эхо Севера (echosevera.ru), Архангельск, 30 марта 2021

Все, дескать, объективно

По данным экспертов, в прошлом году квадратный метр в новостройках в среднем подорожал на 20%.

Цена среднестатистической квартиры в России к декабрю достигла 4 миллиона рублей, то есть рост составил те же 20%.

В Москве новый квадратный метр с начала года подорожал на 17%, до 260 тысяч рублей. В северной столице - Санкт-Петербурге - цены выросли на 19%, до 150 тысяч рублей за м². Не отстает и провинция: заметнее всего (среди городов с населением от 300 тысяч человек) - практически на треть - увеличились цены на первичное жилье в Кемерово, Мурманске, Хабаровске, Туле и Набережных Челнах.

На этом фоне, средний рост цен на новостройки Группы "Аквилон" в Архангельской области не превысил в 2020 году 15%, что значительно ниже общероссийских показателей.

Чем же обусловлен рост цен?

Во-первых, в прошлом году существенно выросли цены на стройматериалы. Повышение стоимости металлопроката доходило до 100% в зависимости от региона и ассортимента. Материалы, в производстве которых применяют металл, подорожали на 70%. Строительная арматура подорожала вдвое. Цены растут практически на все виды строительных материалов. К примеру, шпаклевка и грунтовка подорожали в среднем на 10%, стекло - на 30%, песок - на 25%.

Во-вторых, пандемия и связанные с ней ограничения привели к существенному удорожанию рабочей силы, задействованной в строительной отрасли. Сокращение миграционных потоков вызвало острый дефицит кадров в строительстве и, как следствие, рост расходов на заработную плату, что неизбежно сказывается на стоимости новостроек.

Во-третьих, на рост стоимости жилья оказал влияние переход на проектное финансирование, предусмотренное изменениями в действующем законодательстве. Приобретая недвижимость в строящемся объекте, покупатель перечисляет деньги не на счет строительной организации, а на банковский депозит. Воспользоваться этими средствами застройщик может лишь после окончания строительства и передачи объекта дольщикам.

Использование эскроу-счетов приводит к тому, что девелоперы в среднем вынуждены платить на 5-7 тысяч рублей больше с каждого квадратного метра. В целом при переходе на проектное финансирование строек и аккумулирование средств дольщиков на эскроу-счетах вызвало удорожание новостроек в среднем на 10%.

В-четвертых, норму рентабельности для застройщика определяет банк при заключении соглашения о проектном финансировании. И она рассчитывается в том числе исходя из необходимости оплаты полученного кредита на строительство нового жилья. Тем самым цена квартир во многом определяется исходя из принятой модели финансирования проекта и задается для застройщика банком.

Кроме того, нужно учитывать, что покупатели в течение прошлого года активно скупали самые дешевые варианты квартир в строящихся объектах, из-за чего к новому году в объеме предложения резко выросла доля квартир подороже - отсюда и столь заметный рост средних показателей по увеличению стоимости жилья.

Большинство экспертов уверены, что и в текущем году цены на новое жилье будут расти, так как их стимулирует довольно высокий спрос на квартиры в новостройках. Рост цен провоцируют не только доступность относительно дешевых кредитов и повышенный спрос на жилье, но и нехватка предложения. На рост цены также повлияло и увеличение себестоимости проектов в связи со скачками курса рубля.

Сдержать рост цен на жилую недвижимость, в том числе и в Архангельской области, можно за счет увеличения объемов предложения жилья на рынке. А следовательно, необходимо всемерно поддерживать новые проекты, предусматривающие масштабное жилищное строительство.

Напомним, что сейчас Группа "Аквилон" возводит в Архангельске и Северодвинске 15 жилых комплексов общей площадью 280 тысяч м². Земельный банк Группы "Аквилон" для перспективного строительства в двух городах составляет 23 гектара. В стадии проектирования находится более 250 тысяч м² нового жилья. В планах - еще более 350 тысяч квадратных метров.

В столице Поморья в ближайшее время начнется реализация двух новых проектов: на земельном участке общей площадью 1,3 га (за зданием бывшей швейной фабрики и ТЦ "Бум"), приобретенном у частных собственников, проектируется жилой комплекс площадью порядка 24 тысяч метров в квадрате. Еще один жилой комплекс с детсадом планируется построить в районе пр. Обводный канал - ул. Поморская.

В городе корабелов в рамках первого в регионе масштабного инвестиционного проекта комплексного освоения территории, помимо 50 тысяч м² современного жилья, за счет компании будет построен и передан муниципалитету "под ключ" полностью готовый детсад и выполнено комплексное благоустройство общедоступной многофункциональной рекреационной зоны на берегу озера Театральное. Кроме того, на участке в районе ул. Первомайская планируется построить жилой комплекс площадью более 30 тысяч м².

[**https://www.echosevera.ru/2021/03/30/60631206eac91264d93053a3.html**](https://www.echosevera.ru/2021/03/30/60631206eac91264d93053a3.html)

**Похожие сообщения:**

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](http://holme.ru/news/60633684f1841e5dae5d58be/)

[**БезФормата Архангельск (arhangelsk.bezformata.com), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](https://arhangelsk.bezformata.com/listnews/rost-tcen-na-novoe-zhile/92471878/)

[**Лента новостей Архангельска (arkhangelsk-news.net), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](http://arkhangelsk-news.net/other/2021/03/30/49354.html)

[**БезФормата Архангельск (arhangelsk.bezformata.com), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](https://arhangelsk.bezformata.com/listnews/rost-tcen-na-novoe-zhile/92468925/)

[**Лента новостей Архангельска (arkhangelsk-news.net), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](http://arkhangelsk-news.net/society/2021/03/30/49348.html)

[**News29.ru, Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](https://www.news29.ru/novosti/ekonomika/Rost_cen_na_novoe_zhile_obuslovlen_obektivnymi_faktorami/91785)

[**БезФормата Архангельск (arhangelsk.bezformata.com), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](https://arhangelsk.bezformata.com/listnews/rost-tcen-na-novoe-zhile/92466428/)

[**ИА БеломорКанал (tv29.ru), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](https://tv29.ru/new/index.php/bk-ekonomika-2/26747-rost-tsen-na-novoe-zhile-obuslovlen-ob-ektivnymi-faktorami)

[**Регион 29 (region29.ru), Архангельск, 30 марта 2021, Рост объемов строительства может сдержать рост цен на новостройки**](https://region29.ru/2021/03/30/6062d649912abebfff7634e2.html)

[**Бизнес-класс (bclass.ru), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](https://www.bclass.ru/news/novosti/rost-tsen-na-novoe-zhile-obuslovlen-obektivnymi-faktorami/)

[**Лента новостей Архангельска (arkhangelsk-news.net), Архангельск, 30 марта 2021, В Группе "Аквилон" рассказали об объективных причинах роста цен на недвижимость**](http://arkhangelsk-news.net/society/2021/03/30/49333.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 30 марта 2021, Рост цен на квартиры в новостройках - не прихоть застройщиков**](https://news-life.pro/murmansk/280227368/)

[**ИА Rusnord (rusnord.ru), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на квартиры в новостройках - не прихоть застройщиков**](http://rusnord.ru/economic/50647-rost-cen-na-kvartiry-v-novostrojkah-ne-prihot-zastrojschikov.html)

[**Лента новостей Архангельска (arkhangelsk-news.net), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](http://arkhangelsk-news.net/economy/2021/03/30/49331.html)

[**Двина Сегодня (dvinatoday.ru), Архангельск, 30 марта 2021, Рост цен на новое жилье обусловлен объективными факторами**](http://dvinatoday.ru/fund/rost-tsen-na-novoe-zhile-obuslovlen-obektivnymi-faktorami/)

[**БезФормата Архангельск (arhangelsk.bezformata.com), Архангельск, 30 марта 2021, Чем больше новых проектов строительства жилья - тем стабильнее цены на него**](https://arhangelsk.bezformata.com/listnews/zhilya-tem-stabilnee-tceni/92451633/)

[**Правда Севера (pravdasevera.ru), Архангельск, 30 марта 2021, Чем больше новых проектов строительства жилья - тем стабильнее цены на него**](http://pravdasevera.ru/society/-5bs2cucc)

[**http://arh-info.ru/news/44920642-rost-ob-emov-stroitel-stva-mozhet-sderzhat-rost-cen-na-novostroyki.html**](http://arh-info.ru/news/44920642-rost-ob-emov-stroitel-stva-mozhet-sderzhat-rost-cen-na-novostroyki.html)

[**Arcticway.ru, Архангельск, 31 марта 2021, Рост объемов строительства может сдержать рост цен на новостройки**](http://arctic-news.ru/news/2021/03/31/rost-ob-emov-stroitel-stva-mozhet-sderzhat-rost-cen-na-novostroyki/)

[**Arhperspectiva.ru, Архангельск, 31 марта 2021, Рост объемов строительства может сдержать рост цен на новостройки**](http://www.arhperspectiva.ru/rielty/99764-rost-ob-emov-stroitel-stva-mozhet-sderzhat-rost-cen-na-novostroyki.html)

ТАСС, Москва, 30 марта 2021

ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование

Стороны также будут сотрудничать по вопросу развития ипотечного кредитования, в том числе для индивидуального жилищного строительства

ИВАНОВО, 30 марта. /ТАСС/. ДОМ.РФ и Ивановская область договорились о сотрудничестве в сфере проектного финансирования строительства многоквартирного жилья. Соответствующее соглашение было подписано между губернатором Станиславом Воскресенским и генеральным директором ДОМ.РФ Виталием Мутко, сообщила во вторник пресс-служба правительства региона.

"Ивановская область активно развивается с точки зрения жилищного строительства, и половина объема приходится на многоквартирные дома. Поэтому в текущих условиях важно помочь застройщикам наращивать темпы. Для достижения показателей нацпроекта по вводу жилья ДОМ.РФ договорился с региональным правительством о сотрудничестве в сфере проектного финансирования", - приводит пресс-служба слова Мутко.

В свою очередь Воскресенский подчеркнул значимость принятых решений, отметив, что стороны также нацелены на развитие ипотечного кредитования, в том числе для индивидуального жилищного строительства. "У госкомпании есть льготные программы ипотеки для индивидуальной жилищной застройки, а у нас все-таки в области почти половина строительства - это именно ИЖС. Вот для них мы посмотрим, какие могут быть программы, чтобы людям такие продукты были доступны", - добавил губернатор.

Соглашение между правительством Ивановской области и ДОМ.РФ подписано сроком на три года с возможностью пролонгации.

Как уточнили ТАСС в департаменте жилищного строительства и архитектуры Ивановской области, в 2020 году в регионе зафиксирован рост числа выданных ипотечных кредитов. Всего жители Ивановской области получили в банках свыше 8,8 тыс. ипотечных кредитов, это почти на 27% больше, чем в 2019 году. При этом каждый десятый жилищный кредит в регионе был выдан по программе льготной ипотеки под 6,5% годовых. В этом году Ивановская область намерена ввести в эксплуатацию 355 тыс. кв. м жилья, что почти на 7,4% больше, чем годом ранее.

[**https://tass.ru/nedvizhimost/11026299**](https://tass.ru/nedvizhimost/11026299)

**Похожие сообщения:**

[**Бизнес Онлайн (bizon.ru), Долгопрудный, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Ивановская область договорились о сотрудничестве в сфере проектного финансирования строительства многоквартирного жилья**](https://bizon.ru/news/view/news_id/562414)

[**PromPR (prompr.ru), Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Ивановская область договорились о сотрудничестве в сфере проектного финансирования строительства многоквартирного жилья**](https://prompr.ru/news/id/562414)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=DAD4A7FE-94A7-7642-97E8-40EC21639B7A)

[**Finanz.ru, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование - власти**](https://www.finanz.ru/novosti/aktsii/dom-rf-pomozhet-zastroyshchikam-ivanovskoy-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie-vlasti-1030257693)

[**Новости обо всем (newsae.ru), Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](https://newsae.ru/ekonomika_i_biznes/30-03-2021/dom_rf_pomozhet_zastroyschikam_ivanovskoy_oblasti_poluchit_proektnoe_finansirovanie/)

[**https://stnews.ru/rossiya/90647-domrf-i-ivanovskaya-oblast-budut-sotrudnichat-v-sfere-proektnogo-finansirovaniya.html**](https://stnews.ru/rossiya/90647-domrf-i-ivanovskaya-oblast-budut-sotrudnichat-v-sfere-proektnogo-finansirovaniya.html)

[**http://www.ivx.ru/news/2021/03/30/news\_31189.html**](http://www.ivx.ru/news/2021/03/30/news_31189.html)

[**Пучежские вести (puch-vesti.ru), Пучеж, 31 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](http://puch-vesti.ru/articles/media/2021/3/31/dom-rf-pomozhet-zastrojschikam-ivanovskoj-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie/)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 31 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/zastroyshikam-ivanovskoy-oblasti/92477882/)

[**https://job.rin.ru/novosti/128203/dom-rf-pomozhet-zastrojschikam-ivanovskoj-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie.html**](https://job.rin.ru/novosti/128203/dom-rf-pomozhet-zastrojschikam-ivanovskoj-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie.html)[**https://ctnews.ru/post/v-ivanovskoj-oblasti-zastrojshiki-poluchat-specialnye-usloviya-po-proektnomu-finansirovaniyu**](https://ctnews.ru/post/v-ivanovskoj-oblasti-zastrojshiki-poluchat-specialnye-usloviya-po-proektnomu-finansirovaniyu)

[**http://finansenew.ru/estate/dom-rf-pomojet-zastroishikam-ivanovskoi-oblasti-polychit-proektnoe-finansirovanie**](http://finansenew.ru/estate/dom-rf-pomojet-zastroishikam-ivanovskoi-oblasti-polychit-proektnoe-finansirovanie)

[**Местные вести (mestnievesti.ru), Подольск, 31 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](https://mestnievesti.ru/country/2021/dom-rf-pomozhet-zastrojshhikam-ivanovskoj-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie)

[**Медиацентр (maumediacenter.ru), Подольск, 31 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](https://maumediacenter.ru/country/dom-rf-pomozhet-zastrojshhikam-ivanovskoj-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie.html?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=dom-rf-pomozhet-zastrojshhikam-ivanovskoj-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie)

[**https://tsargrad.tv/news/ivanovskaja-oblast-i-domrf-dogovorilis-o-sotrudnichestve\_338792**](https://tsargrad.tv/news/ivanovskaja-oblast-i-domrf-dogovorilis-o-sotrudnichestve_338792)

[**https://kineshemec.ru/news/obshhestvo-zhizn/domrf-pomozhet-zastrojshhikam-ivanovskoj-oblasti-poluchit-finansirovanije-po-projektam-30391.html**](https://kineshemec.ru/news/obshhestvo-zhizn/domrf-pomozhet-zastrojshhikam-ivanovskoj-oblasti-poluchit-finansirovanije-po-projektam-30391.html)

[**Любимый город (lyubimiigorod.ru), Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить финансирование по проектам**](https://lyubimiigorod.ru/kineshma/news/10410394)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить финансирование по проектам**](https://kineshma.bezformata.com/listnews/dom-rf-pomozhet-zastroyshikam-ivanovskoy/92468818/)

[**Департамент строительства и архитектуры Ивановской области (dsa.ivanovoobl.ru), Иваново, 30 марта 2021, "Заключено соглашение о сотрудничестве между Ивановской областью и АО "ДОМ.РФ"**](http://dsa.ivanovoobl.ru/news/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить финансирование по проектам**](https://news-life.pro/ivanovo-obl/280257554/)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Правительство Ивановской области договорились о сотрудничестве (ФОТО)**](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/dom-rf-i-pravitelstvo-ivanovskoy-oblasti/92466846/)

[**Ivanovocat (ivanovocat.ru), Иваново, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Правительство Ивановской области договорились о сотрудничестве (ФОТО)**](http://ivanovocat.ru/news/domrf-i-pravitelstvo-ivanovskoy-oblasti-dogovorili_222446/)

[**Russia24.pro, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Правительство Ивановской области договорились о сотрудничестве (ФОТО)**](https://russia24.pro/ivanovo-obl/280236544/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Правительство Ивановской области договорились о сотрудничестве (ФОТО)**](https://news-life.pro/ivanovo-obl/280236544/)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 30 марта 2021, Частных застройщиков поддержат ипотекой**](https://shuya.bezformata.com/listnews/zastroyshikov-podderzhat-ipotekoy/92459493/)

[**Слухи и факты (1000inf.ru), Иваново, 30 марта 2021, Станислав Воскресенский договорился с Виталием Мутко**](https://1000inf.ru/news/98886/)

[**Местный спрос (mspros.ru), Шуя, 30 марта 2021, Частных застройщиков поддержат ипотекой**](http://mspros.ru/main?article=1865106)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 30 марта 2021, Корпорация "ДОМ.РФ" и правительство Ивановской области договорились о сотрудничестве**](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/dom-rf-i-pravitelstvo-ivanovskoy/92456518/)

[**Департамент внутренней политики Ивановской области (dvp.ivanovoobl.ru), Иваново, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](http://dvp.ivanovoobl.ru/news/)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/zastroyshikam-ivanovskoy-oblasti/92454865/)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 30 марта 2021, Станислав Воскресенский договорился с Виталием Мутко**](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/voskresenskiy-dogovorilsya-s-vitaliem-mutko/92454036/)

[**Наше слово (nashe-slovo.ru), Иваново, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](http://www.nashe-slovo.ru/dom-rf-pomozhet-zastrojshhikam-ivanovskoj-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie/)

[**Официальный сайт Правительства Ивановской области (ivanovoobl.ru), Иваново, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](http://www.ivanovoobl.ru/news/35425)[**http://kstati.news/news/society/stanislav-voskresenskiy-podpisal-sudbonosnoe-soglashenie-s-dom-rf/?utm\_source=kstati&utm\_medium=trafic&utm\_campaign=test**](http://kstati.news/news/society/stanislav-voskresenskiy-podpisal-sudbonosnoe-soglashenie-s-dom-rf/?utm_source=kstati&utm_medium=trafic&utm_campaign=test)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 30 марта 2021, Станислав Воскресенский подписал судьбоносное соглашение с ДОМ.РФ**](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/podpisal-sudbonosnoe-soglashenie-s-dom/92464017/)

[**https://i3vestno.ru/novosti/-42413**](https://i3vestno.ru/novosti/-42413)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 30 марта 2021, ДОМ.РФ даст денег ивановским застройщикам и новоселам**](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/dast-deneg-ivanovskim-zastroyshikam/92463648/)

[**http://ivanovo.jjew.ru/news/4080009/**](http://ivanovo.jjew.ru/news/4080009/)

[**https://www.ivanovonews.ru/news/1077549/**](https://www.ivanovonews.ru/news/1077549/)

[**Иваново37 (иваново37.рф), Иваново, 30 марта 2021, Застройщики региона получат спецусловия для проектного финансирования**](https://иваново37.рф/zastroishiki-regiona-polychat-specysloviia-dlia-proektnogo-finansirovaniia/)

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование - власти**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование - власти**

[**https://vek.news/news/17566**](https://vek.news/news/17566)

[**БезФормата Иваново (ivanovo.bezformata.com), Иваново, 30 марта 2021, Виталий Мутко: "Важно помочь ивановским застройщикам"**](https://ivanovo.bezformata.com/listnews/vazhno-pomoch-ivanovskim-zastroyshikam/92456208/)

[**https://дом.рф/media/news/dom-rf-pomozhet-zastroyshchikam-ivanovskoy-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie/**](https://дом.рф/media/news/dom-rf-pomozhet-zastroyshchikam-ivanovskoy-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie/)

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Ивановская область будут сотрудничать в сфере проектного финансирования**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/domrf-i-ivanovskaya-oblast-budut-sotrudnichat-v-sfere-proektnogo-finansirovaniya/)

[**Пресс-релизы Arb.ru, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](https://arb.ru/b2b/press/dom_rf_pomozhet_zastroyshchikam_ivanovskoy_oblasti_poluchit_proektnoe_finansirovanie-10461591/)

[**Строительная газета (stroygaz.ru), Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Ивановская область будут сотрудничать в сфере проектного финансирования**](https://www.stroygaz.ru/news/item/dom-rf-i-ivanovskaya-oblast-budut-sotrudnichat-v-sfere-proektnogo-finansirovaniya/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Ивановская область будут сотрудничать в сфере проектного финансирования**](https://news-life.pro/ivanovo-obl/280245347/)

[**Russia24.pro, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ и Ивановская область будут сотрудничать в сфере проектного финансирования**](https://russia24.pro/ivanovo-obl/280245347/)

[**Пресс-релизы Vedomosti.ru, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ поможет застройщикам Ивановской области получить проектное финансирование**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/03/30/domrf-pomozhet-zastroischikam-ivanovskoi-oblasti-poluchit-proektnoe-finansirovanie)

ТАСС # Единая лента, Москва, 30 марта 2021

ДОМ.РФ планирует запустить механизм инфраструктурных облигаций в апреле - Мутко

МОСКВА, 30 марта. /ТАСС/. ДОМ.РФ планирует начать финансировать проекты с использованием механизма инфраструктурных облигаций в апреле 2021 года. Об этом сообщил журналистам во вторник генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

"Мы готовы в середине апреля выдавать деньги физически [по механизму инфраструктурных облигаций]", - сказал Мутко.

Он добавил, что пилотные проекты по программе реализуют в Тюмени, Тульской и Ростовской областях, а также на Сахалине. Ранее в компании отмечали, что в целом не более 50 регионов России соответствуют критерию по уровню госдолга для того, чтобы воспользоваться инфраструктурными облигациями. Кроме того, применение этого механизма предлагается расширить на объекты социального обслуживания населения, внеуличной транспортной, IT-инфраструктуры, в том числе телекоммуникационные сети.

Ранее правительство РФ утвердило правила финансирования строительства объектов с помощью механизма инфраструктурных облигаций. Программа должна обеспечить доступное финансирование строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры для строительства жилья. Денежные средства будут выдаваться на срок до 15 лет под льготную ставку, которая будет обеспечиваться субсидией из федерального бюджета. ДОМ.РФ выступает поручителем по облигациям, займы строительным компаниям выдаются под гарантию субъекта РФ. Для этих целей ДОМ.РФ создал специализированное общество проектного финансирования, которое в ближайшее время приступит к размещению ценных бумаг.

**Похожие сообщения:**

**ТАСС # Лента экономической и деловой информации, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ планирует запустить механизм инфраструктурных облигаций в апреле - Мутко**

**ТАСС # Российские новости, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ планирует запустить механизм инфраструктурных облигаций в апреле - Мутко**

**ТАСС # Федеральные округа России, Москва, 30 марта 2021, ДОМ.РФ планирует запустить механизм инфраструктурных облигаций в апреле - Мутко**

Общественный совет при Минстрое России (osminstroy.ru), Москва, 30 марта 2021

Рифат Гарипов: противоречия эскроу устранит господдержка низкомаржинальных проектов

Начиная с 17 января этого года, региональным застройщикам, работающим с применением счетов эскроу, доступно участие в программе субсидирования процентной ставки в проектном финансировании.

На сегодня общая сумма договоров по счетам эскроу между строителями и банками составляет 1,3 трлн рублей. Но статистика по проектному финансированию жилищного строительства в регионах неоднородна. По данным Росреестра, в Москве в январе-феврале заключено 10,9 тыс. договоров долевого участия, в Санкт-Петербурге 1,7 тысяч, в Ленобласти - 2,5 тысячи.

Параллельно с ростом интереса к эскроу, аналитики фиксируют и опасения отрасли относительно повышения стоимости жилья. Так, крымские эксперты сообщают о 30%-м росте цен на новостройки в привлекательных районах региона.

По словам главы Комиссии по проектному финансированию Общественного совета Минстроя РФ Рифата Гарипова, выровнять показатели по эскроу поможет программа мер поддержки региональных застройщиков с низкой прибылью. "Банки уже отбирают потенциальных участников программы, а эффект от нее может проявиться в ближайшие месяцы", - сообщил Рифат Гарипов.

На субсидирование процентов по кредитам предполагается направить около 6,8 млрд рублей. Возмещение недополученных доходов банкам будет рассчитано как разница между ключевой ставкой ЦБ, увеличенной на 7,5 процентного пункта, и фактической ставкой по договору. Воспользоваться программой смогут застройщики из регионов с прибылью от 5 до 15%.

Одним из первых участников программы стала группа компаний "Квартал" из Ханты-Мансийского автономного округа. "Квартал" реализует проект по строительству девятиэтажного дома на 68 квартир со сроком сдачи во втором квартале 2022 года.

"Квартал" стал наглядным примером того, что опасения критиков эскроу напрасны: некрупные компании привлекают банковское финансирование под свои проекты, так же, как и крупные девелоперы", - отметил Рифат Гарипов.

Сейчас на площадке Общественного совета Минстроя России обсуждают перспективы субсидирования кредитов низкомаржинальных застройщиков в практике эскроу.

По мнению депутата Государственной Думы, председателя Экспертного совета при Комитете по транспорту и строительству Владимира Ресина, переход на финансирование через эскроу-счета стал важнейшим шагом по обеспечению безопасности средств потребителей. "В то же время, - отмечает он, - нельзя забывать и о мерах поддержки застройщиков, особенно когда речь идет о социально значимых и, как правило, низкодоходных проектах". Владимир Ресин считает, что меры государственного регулирования должны быть направлены на обеспечение стабильности рынка, для чего не обойтись без субсидирования.

[**https://osminstroy.ru/news/rifat-garipov--protivorechiya-eskrou-ustranit-gospodderzhka-nizkomarzhinalnykh-proektov-/**](https://osminstroy.ru/news/rifat-garipov--protivorechiya-eskrou-ustranit-gospodderzhka-nizkomarzhinalnykh-proektov-/)

**Похожие сообщения:**

[**http://www.rossk.ru/new-section/4/protivorechiya-eskrou-ustranit-gospodderzhka-nizko/**](http://www.rossk.ru/new-section/4/protivorechiya-eskrou-ustranit-gospodderzhka-nizko/)

[**https://bm24.ru/ekonomika/protivorechiya\_eskrou\_ustranit\_gospodderzhka\_nizkomarzhinalnykh\_proektov/**](https://bm24.ru/ekonomika/protivorechiya_eskrou_ustranit_gospodderzhka_nizkomarzhinalnykh_proektov/)

Пензенская правда (pravda-news.ru), Пенза, 30 марта 2021

Как и чем помогает пензенцам программа "Ипотека с господдержкой"

Автор: Новосельцев Никита

Год назад, весной, в России по инициативе президента Владимира Путина была запущена льготная ипотека c господдержкой под 6,5% годовых. Это подстегнуло развитие жилищного строительства и способствовало оживлению рынка недвижимости.

Открывая доступ к ресурсу

Пензенцы быстро оценили возможности программы. "А как бы мы еще смогли купить квартиру в новостройке? Семья молодая, муж только-только начинает зарабатывать приличные деньги, а я в ближайшие два-три года буду в декретном отпуске. Материнский капитал (466 тыс. рублей), конечно, хорошее подспорье при покупке квартиры, но он нас не спас бы! А с ипотечным кредитом нам удалось купить пусть однокомнатную, но свою!", - Ольга Белова не скрывает своей радости. Молодая семья уже готовится к переезду.

И таких историй в нашем регионе за последний год много! По данным Отделения Пенза Волго-Вятского ГУ Банка России, жители Пензенской области в 2020 году взяли почти 16 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на общую сумму более 30 млрд рублей. В итоге совокупный кредитный портфель жителей региона на 1 января 2021 года составил свыше 136 млрд рублей, что на 14% больше, чем на начало прошлого года.

Это больше, чем в 2019 году на 46,3% по количеству и на 58,9% - по объему выданных средств.

"В прошлом году запуск государственных программ льготной ипотеки (ипотека под 6,5%, сельская ипотека), а также последовательное снижение Банком России ключевой ставки до 4,25% годовых сделали ипотечные жилищные кредиты более доступными для граждан. Так, в нашем регионе средняя процентная ставка по ним снизилась за год на 2,36 п. п. и в декабре 2020 года составляла 6,58%", - отметил и. о. управляющего Отделением Пенза Волго-Вятского ГУ Банка России Роман Тюняев.

При этом доля просроченной задолженности по ипотеке остается на низком уровне - 0,6%. Во многом такие показатели объясняются популярностью программы льготного ипотечного кредитования и активной работой Агентства ипотечного кредитования Пензенской области.

Как ипотека работает на регион

Фактически, приобретая квартиры в новостройках, жители инвестируют в строительную отрасль региона. А второй отсроченный результат таких мер - молодежь остается работать в регионе: собственное жилье становится мощным стимулом обосноваться в Пензе.

По данным регионального отделения Волго-Вятского ГУ Банка РФ, количество счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в Пензенской области на 1 декабря 2020 года составило 4342 (рост на 15%). Объем размещенных на счетах эскроу средств на начало декабря составил 8,4 млрд рублей, что на 1,26 млрд рублей, или 17,7%, больше, чем месяцем ранее.

Это значит, что новое жилье в регионе строится и строится активно. В 2020 году прирост объема ввода жилья в Пензенской области составил 0,5%. Это первое место по ПФО и 14-е - по России по вводу жилья.

Пока в регионе есть собственные меры поддержки молодых семей, например губернаторский жилищный сертификат, который обеспечивает выплаты в размере 328 тыс. рублей на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка, молодые специалисты не спешат уезжать в столицы. Понимают - там жилье еще дороже!

Без АИК никак не обойтись

- Еще одна инициатива региона помогла в 2020 году в значительной степени стимулировать спрос на рынке жилищного строительства в регионе - за счет финансирования из бюджета процентная ставка льготной ипотеки в Пензенской области была снижена до 3,1%. В 2019 году, когда минимальная ставка по ипотеке составляла 6,7%, было выдано 118 льготных ипотечных займов на сумму порядка 280 млн рублей. А на 15 марта 2021 года заключено свыше 1500 льготных ипотечных кредитов на сумму более 3 млрд рублей. Кроме того, Агентство ипотечного кредитования берет на себя всю работу с заемщиками, начиная с оценки их платежеспособности и помощи в оформлении пакета документов и до сопровождения сделки. Естественно, мы видим востребованность наших услуг, - рассказывает директор ООО "АИК Пензенской области" Евгений Рыжов.

Подобные агентства действуют только в 16 городах России. АИК активно сотрудничает с мощным российским инвестором - госкорпорацией АО "ДОМ.РФ". Денежные средства предоставляются Агентству ипотечного кредитования Пензенской области Банком "ДОМ.РФ" под 10,3%.

Учитывая высокую эффективность работы АИК Пензенской области, которое на протяжении всего времени входит в топ-5 региональных агентств России, а также внушительную сумму выданных кредитов в течение пяти месяцев (1,5 млрд рублей), Банк "ДОМ.РФ" в 2020 году снизил процентную ставку для Пензенской области до 7,5%.

В результате теперь каждый четвертый ипотечный кредит обходится областному бюджету бесплатно, а это значит, что дополнительно сотни пензенских семей получили возможность улучшить свои жилищные условия без нагрузки на бюджет региона.

- За два с половиной месяца 2021 года агентство выдало более 300 ипотечных кредитов на сумму около 745 млн рублей, реализовано 12,5 тыс. кв. метров жилья в новостройках. Из них свыше 250 млн рублей за счет экономии, - подтвердил Евгений Рыжов.

Что будет дальше?

Программа льготной ипотеки в России действует до 1 июля 2021 года. А что потом ждет тех, кто пока только решается на покупку своего жилья? Скажем честно: неизвестно, как поведет себя рынок жилья после того, как программа свернется.

Пензенская область исключена из числа регионов, которые дальше будут участвовать в программе "Льготная ипотека с господдержкой". Об этом на днях заявила глава Центробанка РФ Эльвира Набиуллина. Она отметила негативные последствия введения льготной ипотеки: "Дополнительный спрос, который стимулируется льготной ипотекой, уходит прежде всего в рост цен - мы это видим по ряду регионов, где этот эффект уже стал негативным с точки зрения доступности жилья".

Однако, по ее мнению, в 24 субъектах РФ, где не наблюдается роста цен на квадратные метры, можно было бы продлить действие этой антикризисной меры. В число таких субъектов, например, вошла соседняя Мордовия. Окончательное решение о продлении такой программы, облегчающей семьям с детьми и молодым гражданам доступ к покупке недвижимости, пока не принято.

Президент Владимир Путин поручил Правительству и ЦБ РФ представить предложения по реализации льготных ипотечных программ в 2021-24 годах, рассмотрев возможность снижения процентной ставки по программе льготной ипотеки для семей, имеющих двух и более детей.

До 1 июля 2021 года есть еще время взять дешевый ипотечный кредит. А что будет дальше - покажет время.

[**https://pravda-news.ru/news/obshchestvo/kak-i-chem-pomogaet-penzentsam-programma-ipoteka-s-gospodderzhkoy-/**](https://pravda-news.ru/news/obshchestvo/kak-i-chem-pomogaet-penzentsam-programma-ipoteka-s-gospodderzhkoy-/)

**Похожие сообщения:**

[**Лента новостей Пензы (penza-news.net), Пенза, 30 марта 2021, Как и чем помогает пензенцам программа "Ипотека с господдержкой"**](http://penza-news.net/society/2021/03/30/135470.html)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 30 марта 2021, Как и чем помогает пензенцам программа "Ипотека с господдержкой"**](https://news-life.pro/mordovia/280175329/)

Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 30 марта 2021

Девелоперы привлекают паевые инвестиции

Ударные стройки коллективизма

Девелоперские компании ищут альтернативные варианты получения средств на новые проекты. Так, MR Group Романа Тимохина и Виктора Лабуздко создает ЗПИФ, куда внесены доли компании - застройщика жилого комплекса Symphony 34. Привлеченные деньги компания намерена реинвестировать в покупку площадок. Участники рынка прогнозируют высокую доходность вложений в фонд, но предупреждают, что придется разделить риски с застройщиком.

MR Group сформировала закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ), куда компания внесла доли своей "дочки" - застройщика ЖК Symphony 34 в районе метро "Дмитровская". Об этом "Ъ" рассказали в самой компании. Девелопер планирует начать строительство четырех башен бизнес-класса летом текущего года.

Представитель MR Group Евгения Старкова пояснила, что покупатель пая приобретает долю в проекте и вместе с застройщиком получает право на прибыль от реализации всех квартир в комплексе.

К тому же с ростом цен на недвижимость инвестор может рассчитывать на увеличение стоимости пая. Сам девелопер остается держателем 51% паев в фонде, а остальные 49% предлагаются квалифицированным инвесторам на бирже.

Такой инвестпродукт принципиально отличается от рентных ЗПИФов, где доход инвестора складывается за счет денежных потоков от сдачи недвижимости в аренду. Так, к примеру, поступают "Сбер Управление активами" и "ВТБ Капитал Управление активами", активно скупающие для этих целей складские объекты. В таком случае доходность фондов составляет 7-12% годовых, говорит заместитель гендиректора "КСП Капитал УА" Дмитрий Ярцев.

Пайщик фонда, куда внесен девелоперский проект, зарабатывает на росте стоимости пая и получает прибыль по окончании проекта. В этом случае средняя доходность - 15-20% годовых, оценивает господин Ярцев.

В MR Group прогнозируют, что суммарная доходность ее фонда за пять лет может составить 96%, или около 19% годовых.

Но и риски, связанные с реализацией девелоперского проекта, значительно выше, добавляет гендиректор "Сбер фонды недвижимости" Екатерина Черных. В случае неисполнения девелопером своих обязательств инвесторы не получат прибыли.

Инвесторами, желающими вкладывать в девелоперские ЗПИФы, двигает стремление заработать больше за счет роста цен на жилье, говорит гендиректор We Know Александр Галицын. Партнер Colliers Владимир Сергунин напоминает, что в 2020 году цены на первичном рынке жилья Москвы выросли на 20%.

К тому же порог входа в ЗПИФ значительно ниже стоимости квартиры в проекте: стоимость пая начинается от 3 млн руб., в то время как минимальная стоимость квартиры в новостройках столицы может составлять 7-8 млн руб., оценивает господин Сергунин.

Помимо прочего инвестору не придется связываться с операционной частью по перепродаже квартиры и соревноваться при реализации актива с другими инвесторами и самим девелопером, добавляет госпожа Черных. Директор по инвестициям и управлению активами Knight Frank Сергей Кузичев отмечает, что традиционный способ инвестирования средств в банковские депозиты и облигации не устраивает инвесторов из-за низкой доходности, поэтому на такие ЗПИФы может быть высокий спрос.

Руководитель группы по инвестициям JLL Микаэл Казарян указывает, что биржевой ЗПИФ - редкий до настоящего момента инструмент для привлечения коллективных инвестиций на рынке жилой недвижимости в России. Но в последние полгода значительно возросло число обращений в управляющую компанию с целью оценить возможность привлечения инвестиций в девелоперский проект с помощью ЗПИФа, рассказывает Дмитрий Ярцев. Впрочем, отказаться от традиционного проектного финансирования жилых проектов застройщик не спешит. ЖК Symphony 34 уже получил кредит в банке "Дом.РФ", а средства, заработанные на продаже паев, пойдут на развитие будущих проектов, пояснила госпожа Старкова.

[**https://www.irn.ru/articles/41414.html**](https://www.irn.ru/articles/41414.html)

Новый компаньон, Пермь, 30 марта 2021

Устойчивость к карантину

Как изменился рынок недвижимости за 2020 год

Основным драйвером для строительного комплекса становится государство, которое может предложить те или иные механизмы поддержки отрасли, а также покупательского спроса. Такой вывод озвучила на Камском форуме вице-президент Российской гильдии риелторов (РГР) Эльвира Епишина. Исходя из данных, полученных в ходе опросов, которые провела организация, эксперты считают, что рынок исчерпал возможности для роста. И спрос будет сокращаться из-за выросших в прошлом году цен. При этом введение эскроу-финансирования все больше будет содействовать монополизации рынка недвижимости. Уже сегодня в крае на пять застройщиков приходится почти половина рынка, и эта тенденция будет усиливаться.

ЛУЧШЕ ЕКАТЕРИНБУРГА

Пандемия остановила рост объемов ввода жилья, особенно в регионах, где был достаточно жесткий карантин, заявила председатель комитета по аналитике РГР, вице-президент организации Эльвира Епишина. Но в целом можно сказать, что результаты неплохие. Снижение ввода составило 10-13%, а не 30%, как ожидалось. В абсолютных цифрах было сдано 80,6 млн кв. м, в том числе многоквартирного жилья - почти 42 млн кв. м.

По результатам блиц-опроса руководителей агентств недвижимости из разных регионов, в жесткой фазе коронавируса встал рынок строительства в Москве, Московской области, Сочи, Саратове, Севастополе, Астрахани и Волгограде. Наибольшее снижение спроса зафиксировано в Саратове, Севастополе и Астрахани. В сравнении с этой группой городов в Перми ситуация была значительно мягче.

НЕРАВНОМЕРНОЕ РАЗВИТИЕ

На основе экспертного опроса в РГР был составлен рейтинг факторов, определявших состояние рынка недвижимости, по их значимости и продолжительности воздействия на рынок. На первом месте предсказуемо оказалась льготная ипотека. На второе место эксперты ставят саму пандемию. На третьем месте с минимальным отрывом оказался еще один коронавирусный тренд - ослабление рубля и рост курса доллара и евро. Кроме того, в числе значимых факторов назвали снижение ставок по депозитам, снижение предложения на рынке и программу господдержки семей, которая помогла семьям сформировать первоначальный взнос.

Интересно, что большинство из этих факторов в какой-то части подстегнули спрос на жилье. Кроме мер финансовой поддержки и льготного кредитования, такой эффект дало ослабление национальной валюты и стремление людей защитить свои сбережения. Как результат, общим для всех регионов стало вымывание ликвидного предложения в большинстве регионов, это малоформатное жилье, студии, однокомнатные квартиры, небольшие "двушки". Именно малый формат масс-маркета и дал основной прирост цен во всех регионах. Надо сказать, что в дальнейшем значительная часть этих квартир выйдет на рынок аренды как раз потому, что они были куплены не столько для улучшения жилищных условий, сколько в инвестиционных целях. Общим для всех регионов было неравномерное развитие рынка недвижимости: замедление или стагнация в первой половине года и возвращение покупательского спроса во второй: разгон цен и спроса начался в июле-августе, а их пик пришелся на октябрь-ноябрь. В большинстве городов цены первичного жилья росли более быстрыми темпами, чем вторичного.

Список тенденций минувшего года дополнил Константин Подвальный, управляющий Пермским отделением Волго-Вятского банка ПАО Сбербанк. Он отметил, что аналитики отмечают сразу две тревожные тенденции, связанные с демографией. Первая из них состоит в уменьшении численности работоспособного и молодого населения. А это ядро целевой аудитории. Такая ситуация сохранится еще некоторое время: следующая волна целевой аудитории - та группа, которой сейчас нет 18 лет, тоже сокращается. Таким образом, демографическая яма 1995 года проявляется не только на рынке труда, но и на рынке недвижимости. Второй фактор - это изменение потребительского поведения молодежи. Она тяготеет к экономике шеринга, это заметно в городах с развитой сетью автомобильных каршерингов, то же касается и жилья. Аналитики ожидают появления в Перми доходных домов, когда молодежь будет снимать квартиры, не стремясь купить их даже по льготной ипотеке. Это может произойти на горизонте пяти лет и неминуемо повлияет на объем спроса и снизит цены.

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Прошедший 2020-й стал первым полноценным годом работы системы проектного финансирования, и сейчас можно подвести его итоги.

Константин Подвальный назвал два основных последствия перехода на эскроу-счета для рынка. С одной стороны, он внес свой вклад в повышение цен. С другой - привел к увеличению концентрации рынка.

Если говорить о концентрации, то ее увеличение вполне объяснимо. Сами по себе условия проектного финансирования требуют соответствия определенным критериям. Не все застройщики могут им соответствовать, поэтому их количество сократилось. По словам Константина Подвального, сейчас в Пермском крае картина примерно такая: на топ-5 застройщиков приходится примерно 45% рынка, и тенденция эта растущая. То же самое характерно и для других регионов. С одной стороны, это неплохо, поскольку означает большую надежность таких застройщиков. Но с другой стороны, монополизация может отразиться на конечной цене. Сохранение этой тенденции ожидается и в 2021 году.

Закономерно, что при снижении объемов строительства в 2020 году (как в целом по России, так и в Пермском крае) динамика эскроу-финансирования была, наоборот, положительной.

Причем Пермский край находится среди лидеров Приволжского федерального округа: на это влияет небольшой остаток строек, финансировавшихся по старому законодательству, а также хорошие продажи.

30% ОПТИМИСТОВ

Эльвира Епишина представила результаты опросов профессионального сообщества, проведенных Российской гильдией риелторов. Оказалось, что в 2021 году 45% риелторов ожидают стагнацию, так как считают, что рынок исчерпал возможности для роста, спрос будет сокращаться из-за выросших в прошлом году цен. В то же время 15% профессионалов верят в снижение цен и дальнейшую рецессию рынка. Оптимистично ситуацию оценивают почти 30% опрошенных специалистов: они полагают, что потенциал роста не исчерпан и в 2021 году цены могут подрасти на 5-20%.

Впрочем, если смотреть на итоги первых двух месяцев, то рост в 4-5% уже наблюдается. В Перми с начала года на 5% поднялась средняя цена на "вторичке", на первичном рынке - на 2%. В других городах складывается похожая тенденция: темпы роста цен на "первичку" снижаются, "вторичка" начинает ее догонять. Можно говорить о том, что из-за высоких цен на первичную недвижимость начинается отток покупателей на вторичный рынок и цены там растут.

В заключение Эльвира Епишина отметила: если 12 лет назад были возможны достаточно надежные прогнозы на срок до трех лет, то теперь речь может идти только о краткосрочных. "Это связано с тем, что основным драйвером строительного комплекса становится государство и его поддержка самой отрасли и населения", - сказала она.

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Пермь (perm.bezformata.com), Пермь, 30 марта 2021, Устойчивость к карантину**](https://perm.bezformata.com/listnews/ustoychivost-k-karantinu/92445342/)

[**Новый компаньон (newsko.ru), Пермь, 30 марта 2021, Устойчивость к карантину**](https://www.newsko.ru/articles/nk-6475169.html)

Российская газета # Экономика Поволжья, Пермь, 30 марта 2021

Торговля требует места

Автор: Трапезников Алексей

В Перми выросли цены и спрос на коммерческую недвижимость

Новые помещения, где могут разместиться магазины или предприятия сферы обслуживания в Перми, по данным аналитического центра "КД-Консалтинг", подорожали за год в среднем на 14,4 процента. По мнению экспертов рынка недвижимости, причиной этого ценового тренда стал дефицит больших и качественных помещений, предназначенных для торговли. На вторичном рынке коммерческой недвижимости подобного ажиотажа нет, а цены за год выросли всего на 0,4 процента.

Сегодня в краевом центре один квадратный метр новой торговой недвижимости стоит в среднем 88,7 тысячи рублей, на вторичном рынке - 69,6 тысячи. Недостатка предложений на вторичном рынке не наблюдается, тем не менее покупатели в большинстве случаев не боятся переплатить и приобретают или берут в аренду помещение под магазин в новом здании. По словам директора агентства недвижимости "Эстэко" Анатолия Абатурова, причиной такого предпочтения покупателей является удобство торговой недвижимости.

- В Перми сложно найти торговую недвижимость подходящей площади, - пояснил он. - Дело в том, что большая часть помещений в этом сегменте рынка находится в старых зданиях и была когда-то переведена из жилого в нежилой фонд. Это, как правило, небольшие помещения площадью до 200 квадратных метров. Но как быть торговым сетям, которым, например, необходимо разместить продуктовый магазин площадью 400-500 квадратов? Чаще всего предприниматели обращают внимание на помещения в новых домах, специально запланированные девелоперами под магазины. В результате появляется спрос на помещения большей площади и цены на новую коммерческую недвижимость растут.

Еще сильнее от формата коммерческой недвижимости зависят предприятия общественного питания. Владельцам ресторанов, например, приходится арендовать или приобретать помещения, где раньше уже размещались кафе, или помещения в новых объектах с предусмотренной вентиляцией. Сегодня данная функция (вентиляция) - требование закона, и самостоятельная ее установка получается слишком затратной, ведь трубы надо выводить по стенам дома.

Кроме того, проект придется согласовывать со всеми владельцами квартир.

Главная проблема рынка коммерческой недвижимости Перми, по мнению

Анатолия Абатурова, заключается в отсутствии у девелоперов концепции объекта. Кто сможет разместиться в новом здании, строительная организация не представляет, а потому предлагает помещения для кого угодно. В то же время девелоперы Москвы, Санкт-Петербурга и некоторых других крупных российских городов более прозорливы, поскольку стремятся еще на этапе строительства здания вести переговоры с потенциальными покупателями или арендаторами. В результате новый торговый центр к окончанию строительства оказывается полностью занят.

Ограничивают развитие регионального рынка коммерческой недвижимости и финансовые возможности местных девелоперов. Строительство торгового центра может принести гораздо больше дивидендов, но спустя 10-15 лет. Жилая недвижимость окупается намного быстрее - всего за три-четыре года. Именно такой вариант выбирает большинство строительных компаний, работающих в

Пермском крае. Крупные объекты коммерческой недвижимости, как правило, строят девелоперы из других регионов.

Так, в этом году, по мнению директора компании "КД-Консалтинг" Алексея

Скоробогача, важным событием на рынке коммерческой недвижимости краевой столицы станет открытие самого большого в Перми торгового центра "Планета".

Благодаря этому в город придут новые торговые и развлекательные операторы, произойдет перераспределение потоков покупателей между торговыми центрами.

К соперничеству присоединится и ТРЦ "Эспланада", который появится в самом центре Перми и привлечет большой поток посетителей.

В дальнейшем борьба за покупателя заставит девелоперов относиться с большим вниманием к разработке концепции торгового объекта. Это приведет к тому, что в Перми начнут строить гораздо более крупные торговые объекты, тогда как небольшие магазины низкого качества постепенно исчезнут. Наиболее вероятные территории, где в ближайшем будущем появятся крупные торговые центры площадью более 50 тысяч квадратных метров, - микрорайоны Ива,

Крохалевка и жилой комплекс "Арсенал".

Что касается бизнес-центров, то их перспективы, по мнению экспертов, менее радужны. На сегодняшний день в Перми в данном сегменте рынка наблюдается профицит, поэтому строительство новых объектов этого класса является неперспективным вложением средств. Существующие офисные помещения в целях удержания арендаторов будут предлагать более качественные площади и сервис. Например, они могут обзаводиться новыми парковками. .

Между тем

Пермский край и "ДОМ.РФ" подписали меморандум о совместной реализации в регионе комплексных проектов с использованием механизма инфраструктурных облигаций. Их запуск намечен на текущий год. Сегодня Прикамье входит в число регионов-лидеров по объемам возведения жилья - ведется строительство

126 многоквартирных домов площадью более 1,2 миллиона квадратных метров.

Основная часть - почти 80 процентов - возводится с применением эскроу-счетов. Одним из пилотных проектов, реализуемых с помощью новой модели финансирования инфраструктуры, может стать проект развития инновационного кластера "Новый Звездный", где возводится несколько крупных промышленных объектов для госкомпаний "Роскосмос" и "Ростех". Эти объекты требуют инфраструктуры для работников, в частности порядка 50 тысяч квадратных метров жилья и социальных объектов. Механизм облигаций позволит привлечь финансирование для такого масштабного проекта. Еще один проект, который планируется реализовать с применением инфраструктурных облигаций, предполагает развитие большой площадки в Дзержинском районе Перми. Здесь намечено строительство около 400 тысяч квадратов жилья, краевой музыкальной школы для одаренных детей, универсального дворца спорта на 10,5 тысячи мест и новых социальных объектов.

Важным событием на рынке коммерческой недвижимости краевой столицы станет открытие самого большого в Перми торгового центра "Планета".

Барнаульский городской портал (barnaul-altai.ru), Барнаул, 29 марта 2021

Ввод многоквартирного жилья обрушился в Алтайском крае

Объем построенного жилья в Алтайском крае в феврале снова показал отрицательную динамику. Так, по данным Дом.рф, в минувшем месяце сдано лишь 59 тыс. кв. м, что на четверть меньше, если сравнить с аналогичным периодом 2020 года. Всего же за январь и февраль 2021-го в регионе ввели в эксплуатацию 77 тыс. кв. м. Данный показатель на 36% отстает от уровня начала 2020-го.

Любопытно, что застройщики индивидуального жилья в крае наоборот показывают положительную динамику. Так, из общего объема за два месяца в частных домах сдано 43 тыс. кв. м в совокупности, а это на 6% выше, чем за январь-февраль прошлого года. При этом в многоквартирных домах возведено лишь 34 тыс. кв. м, что сразу на 57% ниже.

Такая тенденция выглядит странно на фоне общероссийских показателей - в начале этого года в стране впервые за последние месяцы начал расти ввод жилья. Прибавка составила 13% как в сегменте индивидуальных, так и многоквартирных домов. А общий объем построенных площадей достиг почти 11,2 млн кв. м.

Однако, в некоторых регионах, включая Алтайский край, наблюдается существенный провал. Это может быть связано с осторожностью застройщиков высотных объектов, с которой они начинали проекты 2-2,5 года назад, когда отрасль готовилась к переходу на невыгодное проектное финансирование. Начать возведение домов тогда рискнул далеко не каждый, а именно заложенные в то время стройки и сдаются сейчас.

Также, влияет и общая тенденция к частому нарушению графиков: кто-то отодвигает ввод на более поздний срок в силу разных причин, а кто-то сдал новостройки в эксплуатацию досрочно еще до нового года. Напомним, в 2020-м в Алтайском крае было возведено в общей сложности 827 тыс. кв. м жилья (+9% по отношению к 2019-му). Из этого объема 486 тыс. кв. м пришлось на многоквартирный сектор (+14%) и 341 тыс. кв. м - на индивидуальный (+2%).

[**https://www.barnaul-altai.ru/news/citynews/?id=156534**](https://www.barnaul-altai.ru/news/citynews/?id=156534)

Ведомости (vedomosti.ru), Москва, 29 марта 2021

Хуснуллин заявил о планах решить проблему обманутых дольщиков в 2023 году

Правительство России планирует решить проблему обманутых дольщиков в 2023 году, заявил вице-премьер Марат Хуснуллин в интервью программе "Познер" на Первом канале.

"У нас в стране было 200 тыс. (обманутых. - прим.) дольщиков, за прошлый год мы решили проблему 48 тыс., а за 2019 г. - 16 тыс., то есть за прошлый год мы приняли в три раза больше решений. Я считаю, что в 2023 году основной объем всех дольщиков закончим", - цитирует "Интерфакс" Хуснуллина.

По его словам, проблемы обманутых дольщиков и достройки проблемных домов в Москве в основном решены.

В России с лета 2019 г. действуют новые правила финансирования многоквартирного строительства. Теперь при покупке квартиры в строящемся доме гражданин перечисляет деньги не напрямую застройщику, а на специальный банковский счет эскроу, где они хранятся до сдачи дома в эксплуатацию. В случае банкротства девелопера средства в полном объеме возвращаются гражданам, что исключает появление новых обманутых дольщиков.

По данным единой государственной информационной системы жилищного строительства наш.дом.рф, по состоянию на 23 марта 2021 г. с использованием счетов эскроу в стране реализовывались многоквартирные проекты площадью 51,9 млн кв. м жилья - 56,5% всего многоквартирного строительства в стране.

[**https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/03/29/863654-husnullin-zayavil-o-planah-reshit-problemu-obmanutih-dolschikov-v-2023-godu**](https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/03/29/863654-husnullin-zayavil-o-planah-reshit-problemu-obmanutih-dolschikov-v-2023-godu)

**Похожие сообщения:**

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 30 марта 2021, Проблема обманутых дольщиков в России должна быть решена в 2023 году**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/problema-obmanutyh-dolshchikov-v-rossii-doljna-byt-reshena-v-2023-godu/)

[**Stroitelstvo.org, Красноярск, 30 марта 2021, В Пушкинском районе открыли новое здание школы &#x2116; 460**](http://stroitelstvo.org/news.php?id=11470)

[**АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 30 марта 2021, Проблема обманутых дольщиков в России должна быть решена в 2023 году**](https://asninfo.ru/news/95736-problema-obmanutykh-dolshchikov-v-rossii-dolzhna-byt-reshena-v-2023-godu)

[**https://sntat.ru/news/business/31-03-2021/marat-husnullin-u-vladimira-poznera-kratkiy-pereskaz-intervyu-5816256**](https://sntat.ru/news/business/31-03-2021/marat-husnullin-u-vladimira-poznera-kratkiy-pereskaz-intervyu-5816256)

[**Татарский национальный центр Московской области (tnc-mo.ru), Москва, 31 марта 2021, Марат Хуснуллин у Владимира Познера. Краткий пересказ интервью**](http://tnc-mo.ru/3284-marat-khusnullin-u-vladimira-poznera-kratkij-pereskaz-intervyu)

[**https://news.myseldon.com/ru/news/index/248115208**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/248115208)

[**https://radio1.news/article/ekspert-rasskazal-zhdat-li-novogo-vitka-tsen-na-nedvizhimost-v-podmoskove/**](https://radio1.news/article/ekspert-rasskazal-zhdat-li-novogo-vitka-tsen-na-nedvizhimost-v-podmoskove/)

[**https://www.business-gazeta.ru/article/504052**](https://www.business-gazeta.ru/article/504052)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 30 марта 2021, "Набиуллину я глубоко уважаю и люблю": как Хуснуллин комментировал Познеру статью "БИЗНЕС Online"**](https://news-life.pro/crimea/280154689/)

[**https://sib.fm/news/2021/03/30/v-2023-godu-planiruetsya-reshit-problemy-vseh-dolschikov-strany**](https://sib.fm/news/2021/03/30/v-2023-godu-planiruetsya-reshit-problemy-vseh-dolschikov-strany)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 30 марта 2021, В 2023 году планируется решить проблемы всех дольщиков страны**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/248101685)

[**Бизнес Online (business-gazeta.ru), Казань, 29 марта 2021, Хуснуллин рассказал, когда могут решить проблему обманутых дольщиков**](https://www.business-gazeta.ru/news/503986)

[**http://rosinvest.com/novosti/1436733**](http://rosinvest.com/novosti/1436733)

Голоса городов (golosagorodov.info), Москва, 29 марта 2021

Объем жилого строительства в Петербурге за год сократился более чем на 2 млн кв. метров

Эксперт назвал основные причины этого тренда.

Объем жилого строительства в Санкт-Петербурге за год - с марта 2020 года по март 2021 года - сократился на 17,15%, с 12,9 млн кв. м. до 10,7 млн кв. м. Руководитель агентства недвижимости "Георгия Патанина", которое специализируется на первичном рынке города, Георгий Патанин рассказал о том, с чем связан такой тренд на снижение числа строящихся объектов.

Георгий Патанин, руководитель агентства недвижимости "Георгия Патанина":

- На мой взгляд, этот тренд связан отчасти с переходом на проектную схему финансирования. Второй причиной является желание застройщиков заработать больше, так как чем меньше предложения на рынке, тем выше цены и соответственно прибыль строительной компании.

Сейчас уже наблюдается дефицит предложения, причем достаточно давно. На мой взгляд, это одна из основных причин роста стоимости квадратного метра в Петербурге.

Сейчас рынок ждет новых стартов. На мой взгляд, это связано с тем, что льготную ипотеку отменят уже летом. Этот фактор заставил застройщиков торопиться с выводом новых проектов.

На данный момент, во всех сегментах наблюдается дефицит. Например, в элитной недвижимости найти квартиру около 100 млн большая проблема, как и в массовом сегменте квартиру за 6 млн.

Если говорить о том, наблюдается ли в каком-то из сегментов более острый дефицит, то проектов класса "бизнес", "бизнес лайт" стало больше, чем проектов комфорт. Это связано с тем, что строители стремятся выжать как можно больше денег с участка, а фактически это проекты максимум комфорт+. Кроме того, сейчас с классами жилых комплексов большая неразбериха.

[**https://www.golosagorodov.info/nedvizhimost/aktualnye-materialy/obem-zhilogo-stroitelstva-v-peterburge-za-god-sokratilsya-bolee-chem-na-2-mln-kv-metrov.html**](https://www.golosagorodov.info/nedvizhimost/aktualnye-materialy/obem-zhilogo-stroitelstva-v-peterburge-za-god-sokratilsya-bolee-chem-na-2-mln-kv-metrov.html)

ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 29 марта 2021

Повышение ключевой ставки ЦБ: влияние на ипотеку, спрос и цены

Автор: Андрей Колочинский, управляющий партнер "ВекторСтройФинанс"

Последнее время влияние на размер ипотечных ставок на первичном рынке недвижимости оказывал не столько размер ключевой ставки, сколько программа льготной ипотеки под 6,5% годовых. В марте средний размер ставки по этой программе находился на уровне 5,8%. В краткосрочной перспективе условия кредитования для большинства покупателей новостроек останутся беспрецедентно выгодными. Но по базовым ипотечным продуктам ставка может увеличиться с актуальных 7,8% до 8% годовых.

В значительной степени увеличение размера ключевой ставки отразится на стоимости ипотеки для готового жилья. До недавнего времени средневзвешенный размер ипотечной ставки на вторичном рынке находился на уровне 7,9%, с учетом изменений средняя ставка может подрасти до 8,2% годовых.

Несмотря на то, что банки всегда охотнее повышают ставки, чем опускают, увеличение ипотечных ставок будет происходить постепенно. В краткосрочной перспективе можно ожидать рост на четверть процентного пункта, но, если к концу года размер ключевой ставки увеличится до 5%, корректировка ипотечных ставок на первичном и вторичном рынках жилья будет более заметной. Учитывая самые пессимистичные прогнозы, средняя ставка может вырасти до 8,5%.

Под влиянием роста ипотечных ставок изменится покупательский спрос. Пока доступна льготная ипотека, ухудшение условий кредитования на вторичном рынке может переориентировать часть клиентов, нацеленных на покупку готового объекта, на рынок новостроек. В преддверии завершения программы можно ожидать всплеск покупательской активности - осознавая грядущий рост ставок, граждане поспешать воспользоваться выгодными условиями кредитования.

Однако уже в июле с завершением программы субсидирования покупатели новостроек и "вторички" окажутся в равных условиях. В такой ситуации застройщики скорее всего поддержат своих клиентов - будут разрабатывать совместные взаимовыгодные программы с кредитными организациями, начнут субсидировать ставку за счет собственных средств. К сожалению, даже с учетом этих мер, во второй половине года можно прогнозировать уменьшение количества сделок.

Не стоит забывать еще про один фактор, способный оказать влияние на инвестиционный спрос в сегменте новостроек. Речь идет о росте процентов по банковским депозитам, который предвидится в ближайшее время. Несмотря на то, что покупка новостройки по-прежнему остается самым привлекательным способом инвестирования денежных средств, незначительное улучшение условий по банковским вкладам может переориентировать частных инвесторов с рынка недвижимости в банковский сектор.

В заключении прогноз по ценам на жилье. Несмотря на прогнозируемое снижение покупательской активности, рост цен в сегменте новостроек продолжится, но его темпы замедлятся. По итогам года он может составить 10%. Помимо спроса на ценообразование будут оказывать влияние такие факторы как дефицит рабочей силы, продолжающийся переход на эскроу-счета, удорожание строительных материалов и услуг, в высокобюджетных проектах с высокой долей импорта - курсовая разница.

Произошедший и теперь уже неизбежный будущий рост ключевой ставки в целом не приведет к драматическим изменениям на рынке недвижимости. Опыт показывает, что мы научились выживать и в более сложных условиях - достаточно вспомнить кризис 2015 года, когда средневзвешенная ставка по ипотеке находилась на уровне 13-14% годовых.

[**http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/povyishenie-klyuchevoy-stavki-tsb-vliyanie-na-ipoteku-spros-i-tsenyi**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/povyishenie-klyuchevoy-stavki-tsb-vliyanie-na-ipoteku-spros-i-tsenyi)

Циан (cian.ru), Москва, 29 марта 2021

Что будет с ценами после 1 июля? Риелторы запасаются попкорном

На 3-й Циан.Конференции эксперты и аналитики поделились прогнозами, что будет со спросом и ценами на первичном и вторичном рынке жилья, обсудили кадровый голод и поделились рецептами, как агентствам недвижимости выдержать конкуренцию в новых условиях.

"Первичка": лоты с эскроу впервые перевесили ДДУ

"В 2020 году на первичном рынке произошел рекордный рост цен, которого не было все десятилетие. Это случилось на фоне всех событий - продолжается пандемия, не закончились сложности, связанные с эпидемиологической ситуацией, не растут доходы населения, непростая ситуация на рынке труда", - перечисляет руководитель Аналитического центра Циан Алексей Попов.

По его словам, какую-то логику в решениях некоторых участников рынка найти достаточно сложно, остается наблюдать за отдельными интересными тенденциями и на их основании делать выводы.

Так, за последний год рекордный рост цен фактически обнулил эффект от льготной ипотеки.

"Выгода от программы льготной ипотеки оказалась в карманах у застройщиков. Рыночную ставку 8,5% снизили до льготной 6,5%. Скидка 2 п. п. при медианном сроке выплаты кредита - это примерно 18%. За год в Москве, Петербурге и других городах-миллионниках цены выросли сильнее. Причина одна - дорогие новые предложения, которые только выходят на рынок".

Алексей Попов, руководитель Аналитического центра Циан

Эксперт отметил еще одну интересную тенденцию: впервые количество лотов в продаже по эскроу-счетам больше, чем по старой схеме - ДДУ. "Переход на эскроу означает усиление роли банков на рынке жилья", - уверен он.

По словам Алексея Попова, в результате сократилась премия покупателю за ожидание завершения стройки. Три года назад она составляла около 30%, теперь - 10% а то и вовсе отсутствует. "В эпоху эскроу у застройщиков не так много мотивации давать большие скидки на котловане", - считает аналитик.

Одним из слагаемых взлета стоимости новостроек профессионалы рынка называют скорое завершение программы льготной ипотеки (если ее не продлят еще раз).

По мнению Дмитрия Рубина, президента Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, генерального директора АН "Первый центр новостроек", в конце мая - июне спрос снова взметнется вверх: люди будут пытаться запрыгнуть в последний вагон.

"Мне кажется, что застройщики будут максимально повышать цены перед 1 июля - мы увидим еще один всплеск роста цен во II квартале - в среднем процентов на 6-7-8. А что будет после 1 июля... честно говоря, мне хочется купить попкорн и посмотреть, что будет дальше", - подытожил Дмитрий Рубин.

Василий Павлов, директор по маркетингу АН "Итака" полагает, что в ближайшее время интерес к новостройкам и цены на них продолжат расти, но после отмены льготной ипотеки спрос приостановится совсем. "Застройщики попробуют цены не снижать, но если у вас есть большой отдел продаж новостроек, с июля он план не выполнит", - предупреждает эксперт.

Вторичный рынок: "Нас ждут тяжелые лето и начало осени"

I квартал 2021-го ознаменовался подъемом и на вторичном рынке. "Поменьше, чем на новостройки, но цены растут, - уточнил Алексей Попов. - Объяснений этому меньше: льготной ипотеки нет, стройматериалы не дорожают, строители не разъезжаются".

Тем не менее впервые с начала 2010-х владельцы жилья начали не предоставлять скидки, а повышать цены в процессе продажи, подчеркнул аналитик.

Руководители риелторских компаний одной из причин интереса к вторичному жилью считают высокие цены на новостройки. "Клиенты сейчас ориентируются на "вторичку". У покупателей нормальный бюджет, но они не смогут за эти деньги купить то, что хотят, и начинают искать жилье на вторичном рынке. Этот тренд будет сохраняться еще очень долго", - предполагает Дмитрий Рубин.

Многие эксперты отметили снижение объема предложения на вторичном рынке. По мнению Алексея Попова, это происходит из-за сокращения сроков экспозиции объектов - их быстро раскупают, а количество выставляемых на продажу квартир остается прежним.

Дмитрий Рубин указывает, что оно даже снижается: "Многие люди отказались продавать свою "вторичку". Они говорят: мы подождем, пока все успокоится, потому что не знаем, за какую цену продавать. Те, кто продал во II-III квартале 2020-го года, плачут, что дешево продали - сейчас их квартиры стоят значительно дороже. Рост на 1-2-3 млн рублей за полгода - это нормальная история, и люди начинают немного паниковать".

По словам Екатерины Романенко, президента АН "Экотон", количество выставленных на продажу объектов упало примерно вдвое по сравнению с прошлым годом. "Думаю, будет определенная стагнация, пока до людей не дойдет, что надо корректировать цены. Нас ждут тяжелые лето и начало осени".

Прогноз Василия Павлова, директора по маркетингу АН "Итака", более сдержанный: "На "вторичке" приостановился рост цен, потому что они и так уже высоки, то есть до середины лета они расти не будут, но останутся стабильными".

Время арендаторов

В пандемию падение спроса и, соответственно, снижение цен произошли лишь в сегменте аренды, да и то не во всех категориях.

Отвечая на вопрос из чата конференции о том, как влияет дистанционная работа на рынок аренды, аналитик Алексей Попов назвал связанные с этим долгосрочные тренды: во всех городах, во всех странах мира снизилась привлекательность локаций в центре города, так как люди поехали на окраины или за город.

Многие сотрудники столичных компаний перебрались в регионы, получая при этом московскую или петербургскую зарплату. "Если компании массово перейдут на удаленную или частично удаленную занятость, это способно привести к серьезным изменения в структуре миграции в нашей стране", - такую точку зрения высказал эксперт.

Он также сообщил, что ставки на аренду жилья в Москве восстановились до допандемийных значений и даже начали подрастать. В то же время в Петербурге и регионах повышения стоимости не произошло.

Серьезные дисконты на аренду принесли большое оживление в сегмент элитного жилья. "Год начался прекрасно: многие арендаторы нашего сегмента понимают, что это выгодный продукт, огромное количество классных квартир сейчас свободно и по ним происходят сделки. По-моему, у нас будет рекордным март за весь период работы компании", - радуется Данила Савченко, генеральный директор АН Apple Real Estate. Он также обращает внимание, что существенно вырос спрос на загородное элитное жилье.

Сочетание технологий с психологией

Несмотря на ошеломляющие успехи по отдельным направлениям, руководители риелторских компаний пожаловались на неопределенность и нестабильность ситуации, а также внутренние проблемы, накопившиеся в отрасли. Одной из главных назвали кадровый голод и кризис рекрутинга.

"Нам сейчас очень трудно набрать людей, - сокрушается Екатерина Романенко. - Профессия, где ты ведешь себя как предприниматель, не имеешь зарплаты, не всем нравится. Сменилось поколение - оно принципиально другое. Прежнее хотело и умело работать, это было поколение "надо", которое ценило свободный график, возможность заработать больше, новые знания. А сейчас пришло поколение "хочу", у которого мотивация перевернута с ног на голову, которое хочет комфорта, которое очень внимательно относится к своим переживаниям". По ее словам, выходом может стать сочетание "технологий с психологией".

Дмитрий Щегельский, генеральный директор агентства недвижимости "Бенуа", президент некоммерческого партнерства "Объединение агентств недвижимости" коснулся принципов отбора и обучения риелторов, которые должны обладать предпринимательскими навыками и фундаментальными знаниями. По мнению Щегельского, набирать всех подряд на стажировку в агентство недвижимости не имеет смысла: риелтор должен иметь склонность к предпринимательству (а это редкое качество), обладать сознательной трудоспособностью, добросовестно выполнять задания менеджера, быть покладистым и не склонным к бесконечным спорам.

Эксперт также отметил необходимость фундаментального обучения и призвал сделать его платным, чтобы не девальвировать специальность.

Кирилл Кашин, проректор НОУ "Институт Недвижимости" и совладелец АН "Перспектива 24 Ульяновск", рассказал о стандартах профессии и образования, которые должны стать конкурентными преимуществами "белого" риелтора. В первую очередь это диплом государственного образца, правовой статус (договор с агентством недвижимости, оформление ИП или самозанятости), страхование ответственности и репутация, которую подтверждают отзывы клиентов и профили в соцсетях.

"Наша работа вечна, мы обречены на успех"

Ольга Власова, руководитель проекта "Недвижимость" фонда развития профессиональных квалификаций Торгово-промышленной палаты РФ, напомнила, что система регулирования риелторской деятельности уже существует: профессиональный стандарт "Специалист по операциям с недвижимостью" Минтруд разработал и утвердил еще в конце 2019 года.

По мнению Данилы Савченко, зачастую в риелторских компаниях не хватает контроля за работой агентов. Руководитель АН Apple Real Estate поделился опытом, что в его компании уровень сервиса отслеживают через звонки клиентам с просьбой оценить работу агента, а также с помощью тайных покупателей.

Екатерина Румянцева, председатель совета директоров, партнер и сооснователь Kalinka Group, привела в качестве примера разработанную в компании систему обучения брокеров: от стажера до руководителя отдела продаж и дальше - до партнера.

Совладелец АН "Панорама" Александр Котляр подчеркнул преимущества традиционного агентства недвижимости перед независимыми риелторами: "Агенты всегда смотрят на лидера. Если не на кого равняться - компания не добьется успеха".

В то же время на рынке брокерских услуг развиваются новые формы сотрудничества. Сергей Шулик, управляющий партнер компании "Макромир", рассказал о бизнесе на основе комьюнити или сообщества - объединения профессионалов с общими целями, идеями, ценностями и интересами.

Дмитрий Рубин обратил внимание на еще одну значимую тенденцию: некоторые застройщики начали воспринимать агентов не как партнеров, а как конкурентов, которые отбирают у них клиентов.

Виной тому - низкая квалификация агентов, большие комиссионные, уводящие покупателей на другие объекты, брокеры и накопленный негатив по отношению к нечестным агентствам (к сожалению, есть и такие). Из-за этого застройщики начали снижать комиссионные выплаты, а нередко и вовсе отказываться от услуг агентств. В результате многие активные, опытные риелторы уходят на "вторичку" - стремительно растет конкуренция.

Но даже в таких непростых и подчас непредсказуемо меняющихся условиях риелторы смотрят в будущее с оптимизмом. "Мы нужны клиентам: не все идут на агрегаторы, не все хотят совершать сделку самостоятельно, звонков в агентство достаточно много", - поделилась наблюдениями Екатерина Романенко.

Но наиболее категорично высказался Александр Котляр: "Мы будем нужны постоянно, наша работа вечна. Мы обречены на успех!"

[**https://www.cian.ru/stati-chto-budet-s-tsenami-posle-1-ijulja-rieltory-zapasajutsja-popkornom-316004/**](https://www.cian.ru/stati-chto-budet-s-tsenami-posle-1-ijulja-rieltory-zapasajutsja-popkornom-316004/)

Эксперт # Северо-Запад (expertnw.com), Санкт-Петербург, 29 марта 2021

Оптимизм, но - сдержанный

Автор: Дмитриев Георгий

Банковский сектор Северо-Запада справился с основными вызовами прошлого года. Задача на среднесрочную перспективу - закрепить те позитивные наработки, которые помогли финансовым институтам минимизировать риски.

Банки достойно прошли через тяжелый 2020 год, смогли оказать очень существенную поддержку экономике, заемщикам, когда они наиболее остро нуждались в кредитных ресурсах, но при этом сохранили запас капитала, прочности, а также показали прибыли, - такое мнение высказал на пресс-конференции в Москве некоторое время назад директор департамента обеспечения банковского надзора Банка России Александр Данилов. "В отличие от предыдущих кризисов, банки в прошлом году не только не закручивали гайки, но, наоборот, увеличили темпы кредитования. Мы видим, к примеру, что кредиты юрлицам выросли почти на 9%, что практически в два раза выше, чем годом ранее", - уточняет он.

Ипотека - в динамике

По данным Северо-Западного ГУ Банка России, совокупный портфель кредитов юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и жителям Северо-Западного федерального округа (СЗФО) за 2020 год вырос на 12,7% и составил на 1 января 2021 года почти 6 трлн рублей, из которых на заемщиков из Петербурга приходилось 3,5 трлн рублей. В том числе портфель кредитов юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям Северо-Запада за минувший год увеличился на 12,1% и составил на 1 января 2021 года 3,6 трлн рублей. В Петербурге он вырос на 6,1% - до 2,4 трлн рублей. Прирост был значительно выше, чем в 2019-м. Основную долю в корпоративном кредитном портфеле СЗФО и Санкт-Петербурга сохранили предприятия обрабатывающих отраслей (на 1 января текущего года - 35,6% в СЗФО и 28,9% в Петербурге), организации сферы недвижимости и аренды (19,8% и 26,6% соответственно), а также предприятия оптовой и розничной торговли (10,8% и 12,1% соответственно). Совокупный объем задолженности малого и среднего предпринимательства в СЗФО за 2020 год увеличился на 53,6% - до 710,4 млрд рублей, в Петербурге - на 26,6%, до 354,7 млрд рублей.

В росте темпов кредитования физических лиц в первую очередь "виновата" ипотека, масштабная программа государственной поддержки, в том числе "Льготная ипотека 6,5%". Жители СЗФО в 2020 году получили ипотечные жилищные кредиты на 542,2 млрд рублей, что в 1,5 раза больше, чем в 2019 году. При этом количество выданных кредитов выросло в 1,3 раза по сравнению с 2019 годом и составило почти 200 тыс. Рекордные выдачи зафиксированы и в целом по России, при этом Александр Данилов обращает внимание на высокую (порядка 10% от общего объема выдач) долю рефинансированных кредитов. "Есть ряд негативных моментов. В первую очередь то, что высокий спрос вызвал рост цен на недвижимость, что нивелировало в значительной степени ту выгоду, которую заемщики получают от более низких ставок. Кроме того, даже если на текущий момент рынок не перегрет, то в дальнейшем, при сохранении текущих тенденций, это может привести к накоплению рисков", - полагают в Банке России.

По итогам 2020 года рекордные показатели по выдаче ипотеки продемонстрировали практически все основные игроки Северо-Запада. В частности, ВТБ выдал в Петербурге и Ленинградской области 24,6 тыс. жилищных кредитов на сумму 78,9 млрд рублей, на треть по количеству и на 40% по объему увеличив показатели предыдущего года. Ипотечный портфель вырос на 16,5% и составил 172 млрд рублей. "За год мы утроили объемы рефинансирования ипотеки, до 21,5 млрд рублей, тем самым помогли более 7 тыс. клиентов комфортнее обслуживать кредиты. Более 8,5 тыс. жителей Петербурга и Ленобласти приобрели жилье с помощью банка, оформив ипотеку по льготной ставке в рамках госпрограммы, выдачи по которой на начало марта превысили 30 млрд рублей", - говорит начальник управления розничных продаж ВТБ в Петербурге и Ленобласти Александр Вялков.

"Пожалуй, наиболее динамично в прошедшем, "карантинном", году себя показала ипотека. Рост объема выдач филиала Банка Уралсиб в Петербурге в 2020 году составил 42% по отношению к 2019 году. На повышение спроса повлияло несколько факторов: общее снижение ставок и действие программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой, стартовавшей в апреле", - подтверждает заместитель управляющего филиалом ПАО "БАНК УРАЛСИБ" в Санкт-Петербурге Ирина Гладких.

"Наиболее динамично в 2020 году росло ипотечное кредитование. Портфель таких займов в Северо-Западном банке за прошлый год увеличился на 24% и достиг 619 млрд рублей. Ипотечный портфель Сбербанка по Петербургу увеличился на 25% - до 358,6 млрд рублей (это 58% всего ипотечного портфеля Северо- Западного банка). Лидеры по темпу прироста ипотечного портфеля: Ленобласть - 32%, Мурманская область - 29% и Псковская область - 26%. В общем портфеле займов физлиц ипотека стабильно занимает лидирующую позицию - 60,8%", - заявляют в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк.

Поддержать партнеров

Очевидно, что одной из ключевых историй для банков стало выстраивание качественного взаимодействия с клиентами, в том числе по отраслевым проектам. "Несмотря на непростые условия 2020 года, банк на территории Северо-Запада показал уверенный рост по ключевым показателям, - объясняет председатель Северо-Западного банка ПАО Сбербанк Виктор Вентимилла Алонсо. - При этом одним из важнейших направлений стала работа по антикризисным госпрограммам и собственным программам банка по поддержке клиентов. Только по направлению корпоративного кредитования, включая программы рефинансирования, мы выделили бизнесу СЗФО более 70 млрд рублей".

"Главной тенденцией прошлого года стал, без сомнения, переход к проектному финансированию в строительной отрасли. Уже с начала года банки начали заключать крупные сделки в этой сфере - в первую очередь, с крупными застройщиками, которые имели опыт реализации сделок проектного финансирования до того, как оно стало обязательным для участников рынка жилищного строительства. В конце года на рынок вышли и те застройщики, для которых такая работа с банками была внове. С мая 2020-го банк "Открытие" запустил финансирование уже восьми крупных проектов в Петербурге и Ленобласти, совокупный бюджет которых превысил 30 млрд рублей. Мы ожидаем, что в 2021 году рынок проектного финансирования продолжит стремительно развиваться и сделки объемом свыше 5 млрд рублей станут обыденным явлением. Как следствие, продолжится оживление и на рынке земельных участков под застройку", - констатирует старший вице-президент, управляющий Северо-Западным филиалом банка "Открытие" Михаил Иоффе.

Из депозитов в облигации

Еще одна тенденция, на которой акцентирует внимание Александр Данилов, - рост вложений банков в облигации федерального займа (ОФЗ). Банки всегда были основными покупателями облигаций, но в минувшем году их доля значительно выросла. Не отстают от банков и клиенты: депозитные счета стали пользоваться меньшей популярностью из-за низкой доходности. Новый фаворит - брокерские счета. "Еще одной важной тенденцией прошлого года стал все возрастающий интерес со стороны крупных корпоративных клиентов к заимствованиям на облигационном рынке, в том числе за счет роста спроса со стороны как институциональных, так и частных инвесторов, которые стали перекладывать свои сбережения из банковских депозитов в ценные бумаги с фиксированной доходностью", - подтверждает Михаил Иоффе. Очевидно, что в конце прошлого года процентные ставки на финансовых рынках достигли минимума, и многие клиенты поспешили этим воспользоваться, зафиксировав для себя на несколько лет вперед рекордно низкий и очень выгодный процентный уровень привлеченных финансовых ресурсов, говорит он.

Впрочем, ситуация с депозитами может быть скорректирована после того, как 19 марта Банк России повысил ключевую ставку на 0,25 процентного пункта - до 4,5% годовых. Это стало первым ужесточением денежно-кредитной политики в стране с конца 2018 года. "Произошедший и теперь уже почти неизбежный будущий рост ключевой ставки будет трансформироваться в рост ставки по депозитам населения, прежде всего наиболее популярной срочности: от полугода до года и чуть больше года. Рост безрисковой кривой доходности ОФЗ уже отразился и на росте ставок для корпоративного сектора, особенно для наиболее надежных заемщиков, которые привлекают капитал с минимальными к ОФЗ спредами. Кредитные ставки для населения при этом могут быть затронуты в меньшей степени. Ставки по ипотеке пока по-прежнему заякорены на действующую госпрограмму льготной ипотеки. Ставки по кредитам без обеспечения могут существенно не измениться, поскольку в меньшей степени определяются стоимостью фондирования банков и в большей степени - надбавками за риск. Эти надбавки - на фоне ожидаемого роста экономики, доходов населения и снижения безработицы - должны сокращаться", - полагает старший экономист аналитического управления "Открытие Research" банка "Открытие" Максим Петроневич.

"На рынке присутствовали определенные ожидания по повышению ключевой ставки, хотя пока это практически не отразилось на средневзвешенной ставке по депозитам, которая остается на уровне около 4,5%", - уточняет начальник управления "Сбережения" ВТБ Максим Степочкин. Этот уровень, по его словам, комфортен, с одной стороны, для кредитных организаций, с другой - остается стабильным в течение уже нескольких месяцев и стал привычным для вкладчиков "Вкладчики, срок депозитов которых закончился, в ожидании повышения ставок на рынке могли временно размещать средства на накопительных счетах. Сейчас при появлении выгодных предложений средства на счетах до востребования снова будут размещаться в срочные продукты. Также при повышении ставок по рублевым вкладам активизируется тренд на дедолларизацию пассивов в массовом сегменте: в условиях некоторого снижения стоимости валюты вкладчики предпочтут переложить средства в рублевые продукты с фиксированным доходом", - считает Максим Степочкин.

С запасом прочности

Первые месяцы 2021 года прошли для банковского сектора в соответствии с прогнозными ожиданиями. Как уточняют в Банке России, в феврале произошло оживление корпоративного и розничного кредитования после сезонно низких темпов в январе. Кроме того, существенно увеличился объем депозитов в Банке России на фоне сокращения кредитов банкам. Возобновился рост вкладов населения после сезонного январского оттока, значительно выросли средства юридических лиц и государства. При этом банки почти полностью погасили задолженность перед Банком России по операциям репо и сократили привлечения от других банков. Прибыль банковского сектора России за февраль составила 168 млрд рублей, что почти на 20% ниже январского результата, но на четверть выше средней прибыли за 2020 год. Снижение прибыли было обусловлено отрицательной валютной переоценкой (минус 6 млрд рублей после плюс 49 млрд рублей в январе) на фоне укрепления курса рубля.

"С учетом того запаса прочности, с учетом прибыльности, которую банки показывают, можно, наверное, со сдержанным оптимизмом смотреть на этот год. Понятно, что какие-то проблемы будут вызревать, могут быть новые вызовы, но запас прочности, который есть, достаточно существенный и дает нам этот оптимизм", - полагает Александр Данилов. "Любой бизнес - живой организм, он приспособится к внешним вызовам, и тут главное - не мешать, а способствовать этому - находить такие компромиссные условия и модели, при которых банковское/заемное финансирование будет работать и создавать новую добавленную стоимость для бизнеса", - уверен Михаил Иоффе. Задача на 2021 год перед Северо-Западным филиалом банка "Открытие", по его словам - укрепление позиций на рынке, в том числе и на рынке корпоративного кредитования, и на рынке проектного финансирования, и в сегменте организации облигационных займов. "Перед нами не стоит цель наращивать кредитный портфель любым путем. Мы продолжим органично развиваться, увеличивая как процентные, так и комиссионные доходы. И для этого будем уделять особое внимание повышению доступности и технологичности различных банковских инструментов", - объясняет Михаил Иоффе.

"Приоритетами для нас были и продолжают оставаться такие параметры, как повышение эффективности бизнеса, развитие онлайн-сервисов, улучшение качества обслуживания и клиентского опыта. В работе с малым бизнесом одно из приоритетных направлений - предоставление качественной услуги РКО (расчетно-кассовое обслуживание), подразумевающей гибкий подход к потребностям клиента в зависимости от оборота средств по счету. Также из числа продуктов для бизнеса делаем упор на банковские гарантии, в том числе онлайн, и возвращаемся к более активному кредитованию малого бизнеса. В этом году у нас стоит амбициозная цель - удвоить показатели прошлого года", - уточняет Ирина Гладких.

"Один из главных выводов, который мы все сделали по итогам 2020 года, - банковская отрасль должна уметь быстро подстроиться под резко меняющиеся условия", - говорит Ирина Гладких. Собственно, это универсальный совет для любого бизнеса, не только финансового. Способность быстро перестроиться, обеспечить непрерывность деятельности и обслуживания клиентов, адаптироваться к быстро меняющейся ситуации, в сжатые сроки предложить своим клиентам и партнерам новые продукты и форматы взаимодействия - наверное, будет одним из ключевых "навыков выживания" и в дальнейшем.

[**https://expertnw.com/ekonomika/optimizm-no-sderzhannyy/**](https://expertnw.com/ekonomika/optimizm-no-sderzhannyy/)

**Похожие сообщения:**

**Эксперт # Северо-Запад, Санкт-Петербург, 29 марта 2021, ОПТИМИЗМ, НО - СДЕРЖАННЫЙ**

Delovoe.TV, Санкт-Петербург, 29 марта 2021

Эксперт: объем предложений в новостройках снизился почти на 20% по сравнению с 2020 годом

В феврале 2021 года объем первичного рынка Москвы составил 1,8 млн кВ м. Из них на предложение квартир приходится 1,5 млн кВ м, а еще 350 тыс. на апартаменты. Руководитель аналитического департамента АН "БОН ТОН" Елена Чегодаева сообщила, что по сравнению с предыдущим месяцем объем предложения квартир вырос почти на 8%.

Чегодаева отметила, что в годовой динамике при этом фиксируется снижении, как на рынке квартир (19%), так и на рынке апартаментов (33%). Прирост предложения месяц к месяцу объясняется выходом новых объектов. Активнее растет предложение в бизнес (18%) и премиум (70%) классах, подчеркнула эксперт.

С начала года в реализацию вышло 13 новых проектов на рынке квартир, на рынке апартаментов вышел только один проект. Снижение размера предложения объясняется не только ростом спроса, но и созданием искусственного дефицита предложения со стороны застройщика.

Елена Чегодаева, руководитель аналитического департамента АН "БОН ТОН"

Компании выводят объемы небольшими порциями. Это позволяет застройщикам регулировать процесс реализации в зависимости от стадии строительной готовности. Эта новая парадигма реализации связанна с изменением формата работы застройщиков по эскроу счетам, пояснила Чегодаева.

Мы также продолжаем наблюдать рост спроса. По итогам февраля спрос на квартиры вырос на 45%, по сравнению с уровнем прошлого месяца, и почти на 30%, по сравнению с тем же периодом прошлого года.

Елена Чегодаева, руководитель аналитического департамента АН "БОН ТОН"

На рынке апартаментов рост составил сразу на 55%, по сравнению с прошлым месяцем, констатируют в АН "БОН ТОН". Если сравнивать с аналогичным периодом 2020 года, то спрос вырос на 70%. Основным драйверов спроса продолжает оставаться ипотека. За месяц число ипотечных сделок выросло на 54%, а в годовом выражении на 13%.

[**https://delovoe.tv/event/Ekspert\_obem\_predlozhenij\_v\_novostrojkah\_snizilsya\_pochti\_na\_20\_po\_sravneniyu\_s\_2020\_godom/**](https://delovoe.tv/event/Ekspert_obem_predlozhenij_v_novostrojkah_snizilsya_pochti_na_20_po_sravneniyu_s_2020_godom/)

Realto.ru, Москва, 29 марта 2021

5 главных тенденций рынка новостроек Московской области

Подмосковный рынок новостроек в последние годы сокращался, но в 2020 году наметился вектор, который вновь может привести к росту спроса на новое жилье здесь и к повышению цен. Эксперты компании "КОРТРОС" рассказывают о главных тенденциях рынка новостроек Московской области.

1. Новостройки в Подмосковье дорожают быстрее, чем в среднем по России

В 2020 году в большинстве регионов России отмечался рост цен на жилье. Московская область не стала исключением, и даже более того - здесь средняя стоимость квадратного метра увеличилась значительнее. В целом по России этот показатель по итогам года достиг 91 тыс. рублей, по данным Единого ресурса застройщиков, увеличившись на 16%. В Московской области средняя стоимость квадратного метра в декабре 2019 года составляла 77 тыс. рублей, а спустя 12 месяцев она увеличилась до 98 тыс. рублей. Таким образом, за год местные новостройки выросли в цене на 27%, тогда как в Москве первичное жилье подорожало на 20%.

Аналитики компании "КОРТРОС" связывают это с тем, что подмосковный рынок остается очень привлекательным, в том числе и в условиях кризиса, когда многие жители страны предпочитают переезжать поближе к столице, где можно рассчитывать на более высокие доходы. Минимальная стоимость квартир в столичных новостройках даже на фоне более скромного роста цен приблизилась к психологически недоступным для многих потенциальных покупателей значениям, особенно на фоне снижения доходов в 2020 году. Предпосылок роста спроса в 2021 году нет, и привлекательность Подмосковья сохранится. Одновременно разница в стоимости жилья в Московской области и других регионах России сократилась. Соответственно покупатель выбирает большие возможности столичного региона, осознавая высокую степень интеграции транспортной, социальной и прочей инфраструктуры Москвы и Подмосковья.

При этом в 2020 году быстрее всего дорожало подмосковное жилье (как первичное, так и вторичное), которое находится ближе к МКАД. В ближнем Подмосковье квартиры выросли в цене за год на 24%, в среднем поясе - на 22%, в дальнем - на 18%.

2. Спрос на новостройки в Московской области стабилен

В 2020 году ситуация со спросом была неоднозначной в разных регионах России. В одних, например, в Татарстане, число сделок на рынке строящегося жилья выросло на 16%, в других - резко снизилось, в частности, в Ленинградской области - на 20%, а в Санкт-Петербурге - на 19%.

В Московской области ни пандемия коронавируса, ни программа субсидирования ипотеки существенно не повлияли на итоговое число договоров долевого участия, заключенных в 2020 году. По данным Росреестра, здесь были зарегистрированы 81 тыс. ДДУ, что всего на несколько сотен договоров меньше, чем в 2019 году (-1%). В то же время спрос на вторичное жилье в Московской области в 2020 году снизился на 7%. В прошлом году в этом регионе зарегистрировали 197 тыс. договоров купли-продажи против 212 тыс. годом ранее. Отдельно эксперты "КОРТРОС" отмечают дефицит по-настоящему качественного предложения, особенно в загородном формате, из-за отсутствия которого покупатели вынуждены искать варианты жилья, например, в Новой Москве.

3. В Московской области стали реже покупать новостройки в ипотеку

За последний год доля ипотеки, которую заемщики получили на покупку строящегося в Московской области жилья, заметно сократилась. По данным ЦБ РФ, в январе 2020 года в Подмосковье заключили 1,8 тыс. ипотечных сделок на первичном рынке жилья, что составило 37% от общего числа полученных жилищных кредитов на тот период, включая займы на вторичное жилье. В декабре того же года дольщики заключили в Московской области 3,1 тыс. ипотечных соглашений - 26% от общего числа кредитов.

Впрочем, такая же тенденция наблюдалась и в Москве. Доля новостроек на московском рынке первичного жилья за 2020 год сократилась с 48% до 37%, то есть на 11 процентных пунктов, так же, как и в Московской области.

В целом, по мнению экспертов "КОРТРОС", это связано с переориентацией части клиентов на вторичный рынок жилья. В то же время многие покупатели стремились приобретать квартиры в готовых новостройках у девелоперов.

Тем не менее покупатели новостроек сейчас чаще берут ипотеку, чем приобретают квартиры исключительно за собственные средства или в рассрочку. По данным "КОРТРОС", в январе 2020 года кредит привлекался для заключения 60% сделок на рынке новостроек, а в декабре - 68%.

4. В Московской области преобладает мало- и среднеэтажная застройка

Средняя этажность новостроек в Подмосковье повышается не такими быстрыми темпами, как в Москве, и остается ниже. В декабре 2020 года, по данным Единого ресурса застройщиков, этот показатель в Московской области составил 18,1 этаж, тогда как в конце 2019 года он достигал - 17,9 этажей. В Москве средняя этажность уже составила 24,7.

Между тем в Подмосковье по-прежнему преобладают мало- и среднеэтажные новостройки. На долю домов с 1-3 этажами приходится 25% строящихся корпусов. Здания с 4-8 этажами составляют 21% застройки, а среднеэтажные корпуса (9-12 этажей) - 13%. Таким образом, в сумме мало- и среднеэтажная застройка составляет 59% строящихся корпусов в Московской области.

"В последние годы запросы покупателей жилья в Московской области заметно изменились, - говорит Дмитрий Железнов, коммерческий директор компании "КОРТРОС".- Клиенты все чаще хотят жить в зданиях небольшого масштаба, которые удачно вписаны в ландшафт Подмосковья и имеют соразмерные, "человеческие" габариты. Поэтому интерес к проектам с мало- и среднеэтажными домами растет. В Московской области они обладают более удачными видовыми характеристиками и создают ощущение загородного формата жизни. В частности, мы реализуем проект "Равновесие" в Московской области, где высота зданий ограничена 4-6 этажами".

ЖК "Равновесие" - малоэтажный квартал рядом Одинцово. В первой очереди проекта запланировано 11 монолитных домов с переменной этажностью, которые образуют закрытые дворы. Минимальная стоимость квартиры - 3,4 млн рублей за студию площадью 29 кв.м.

5. Предложение новостроек в Московской области сокращается

Общая площадь строящегося жилья в Московской области постепенно сокращается. По данным Единого ресурса застройщиков, в конце 2020 года этот показатель составлял 11,7 млн кв.м. За год до этого, в декабре 2019 года, профессиональные девелоперы возводили в Подмосковье 14,6 млн кв.м. жилья. Таким образом, за год общая площадь застройки в Московской области уменьшилась на 20%. Количество зданий при этом сократилось с 1,4 тыс. до 1 тыс.

При этом, по подсчетам экспертов "КОРТРОС", предложение новостроек, выраженное в площади продаваемых квартир, сократилось на 38% - с 2,3 млн кв.м до 1,42 млн кв. м. Количество квартир на рынке уменьшилось с 44,6 тыс. до 26,6 тыс. (-40%). Отрасль переживает снижение конкуренции из-за ухода игроков, не справившихся с переходом на эскроу-счета и кризисом пандемии. В первую очередь речь идет о сравнительно небольших девелоперах.

"Сокращение площади застройки создает предпосылки для дефицита новостроек в Подмосковье, - комментирует Дмитрий Железнов. - Это связано с общей для страны тенденцией к снижению девелоперской активности из-за реформы долевого строительства. Однако нужно понимать, что из-за роста цен на жилье в пределах МКАД и в Новой Москве значительная часть потенциальных клиентов в ближайшее время может вновь переориентироваться на подмосковный рынок новостроек. В этом случае они могут столкнуться с дефицитом предложения и, как следствие, ростом цен".

ГК "КОРТРОС" реализует проекты по созданию объектов недвижимости с уникальными характеристиками жилой среды "нового качества жизни" для российского потребителя различных сегментов. Компания входит в двадцатку самых надежных девелоперов России по версии Forbes. Также ГК регулярно занимает топовые позиции в рейтингах застройщиков Московского региона, Пермского края и Свердловской области

В своей деятельности "КОРТРОС" ориентируется на интеграцию мирового опыта и адаптацию международных стандартов проектирования и строительства. Группа участвует в государственных, региональных и ведомственных программах жилищного строительства, эффективно использует механизмы частно-государственного партнерства, создавая уникальные возможности для реализации масштабных проектов комплексного освоения территорий в различных регионах Российской Федерации и удовлетворения потребностей граждан в обеспечении жильем в рамках реализации государственных инициатив.

[**http://www.realto.ru/journal/articles/5-glavnyh-tendencij-rynka-novostroek-moskovskoj-oblasti/**](http://www.realto.ru/journal/articles/5-glavnyh-tendencij-rynka-novostroek-moskovskoj-oblasti/)

**Похожие сообщения:**

[**Stroit.ru, Санкт-Петербург, 30 марта 2021, Тенденции рынка новостроек Московской области**](http://stroit.ru/novosti/tendentsii-rynka-novostroek-moskovskoy-oblasti/)

[**Россия online (russia-on.ru), Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](http://www.russia-on.ru/150067)

[**АСН Инфо (asninfo.ru), Санкт-Петербург, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](https://asninfo.ru/analytics/900-5-glavnykh-tendentsiy-rynka-novostroyek-moskovskoy-oblasti)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](https://news-life.pro/perm/280075557/)

[**Elport.ru, Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](https://elport.ru/news/5_glavnyih_tendentsiy_ryinka_novostroek_moskovskoy_ob_25535)

[**1dom.ru, Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](https://www.1dom.ru/news/134693/)

[**Gdeetotdom.ru, Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](https://www.gdeetotdom.ru/articles/2049792-2021-03-29-5-glavnyih-tendentsij-ryinka-novostroek-moskovskoj-oblasti/)

[**Дайджест Недвижимости (d-n.ru), Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](http://www.d-n.ru/news/12370)

[**Пресс-релизы Russianrealty.ru, Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](https://www.russianrealty.ru/tidings/company/995048/)

[**Пресс-релизы Russianrealty.ru, Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](https://www.russianrealty.ru/tidings/company/995045/)

[**Кто есть кто на рынке недвижимости (kek.ru), Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](http://kek.ru/news/5-glavnyx-tendencij-rynka-novostroek-moskovskoj-oblasti/)

[**Российская информационная сеть (rin.ru), Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](https://rin.ru/novosti/128018/5-glavnyh-tendencij-rynka-novostroek-moskovskoj-oblasti.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=56EF127C-12FD-9C49-A414-5904AD55F271)

[**КОРТРОС (kortros.ru), Москва, 29 марта 2021, 5 главных тенденций рынка новостроек Московской области**](https://kortros.ru/press/news/5-glavnyh-tendentsiy-rynka-novostroek-moskovskoy-oblasti)

[**https://www.kvmeter.ru/articles/31427695.html**](https://www.kvmeter.ru/articles/31427695.html)

НИА Самара (niasam.ru), Самара, 29 марта 2021

В Самарской области "раскрыты" эскроу-счета на 1,8 млрд рублей - Экономика. Финансы и Банки. НИА Самара, 29.03.2021

В Самарской области количество "раскрытых" эскроу-счетов с начала года увеличилось на 69,3%: по данным на 1 февраля 2021 года в регионе раскрыт 591 эскроу-счет. Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в счет погашения предоставленных кредитов, составила 1786,1 млн рублей (рост более чем в 2 раза по сравнению с началом года).

"Активное "раскрытие" счетов эскроу в начале этого года обусловлено вводом объектов в эксплуатацию и передачей квартир в собственность участникам долевого строительства. Напомню, что с июля 2019 года застройщики ведут строительство за счет банковских кредитов или собственных средств. Привлекать деньги дольщиков можно только через счета эскроу. Пока дом не сдан, деньги на счетах эскроу принадлежат дольщикам. Получить к ним доступ застройщики могут только после завершения строительства и подписания акта о введении дома в эксплуатацию", - объясняет управляющий Отделением Самара Волго-Вятского ГУ Банка России Марина Мясникова.

Всего в регионе на 1 февраля 2021 года открыто 5 904 счета эскроу по договорам участия в долевом строительстве, остатки средств на них составляют 15,3 млрд рублей, сообщает Банк России.

[**https://www.niasam.ru/finansy\_i\_banki/v-samarskoj-oblasti-raskryty-eskrou-scheta-na-1-8-mlrd-rublej-170552.html**](https://www.niasam.ru/finansy_i_banki/v-samarskoj-oblasti-raskryty-eskrou-scheta-na-1-8-mlrd-rublej-170552.html)

**Похожие сообщения:**

[**Лента новостей Самары (samara-news.net), Самара, 29 марта 2021, В Самарской области "раскрыли" эскроу-счетов на 1,8 млрд рублей**](http://samara-news.net/economy/2021/03/29/225026.html)

[**ТРК Терра, Самара, 29 марта 2021, В Самарской области "раскрыли" эскроу-счетов на 1,8 млрд рублей**](https://trkterra.ru/news/economy/news-rus/v-samarskoj-oblasti-raskryli-eskrou-schetov-na-1-8-mlrd-rublej)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 29 марта 2021, В Самарской области "раскрыты" эскроу-счета на 1,8 млрд рублей**](https://news-life.pro/samara-obl/280022424/)

РИА Новости # Недвижимость (realty.ria.ru), Москва, 29 марта 2021

Эксперт: после отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50%

МОСКВА, 29 мар - РИА Недвижимость. В случае отмены программы ипотеки с господдержкой в июле 2021 года на рынке первичного жилья московского региона произойдет резкий спад объемов продаж, который может достигнуть 50%, говорится в сообщении девелопера ГК "А101".

"Сейчас разница в ставках между льготной и "обычной" ипотекой составляет 2-2,5 процентного пункта, что дает разницу в размере ежемесячного платежа примерно на 22%. Поэтому более 90% покупателей жилья выбирают первый вариант. Но пока все идет к тому, что в июле 2021 года программа господдержки завершится, а ключевая ставка вырастет до 6%. Среднерыночные ипотечные ставки могут вырасти, усиливая скачок среднего размера ипотечного платежа. В этом случае мы увидим новый всплеск ажиотажного спроса и цен на 10-15% к июлю, а затем резкое снижение объемов продаж, которое будет длиться до полугода", - цитирует пресс-служба директора по развитию "А101" Дмитрия Цветова.

Он отметил, что в регионах России падение продаж может быть еще более существенным, особенно в тех, где наблюдается еще более острый дефицит предложения, чем в столичном регионе. В основном это крупные города-миллионники с невысокой маржинальностью девелоперских проектов. В таких регионах объемы продаж могут сократиться до 70%.

"Без радикальных изменений ситуации в перспективе 3-5 лет можно спрогнозировать сокращение предложения, которые повлекут за собой новые повышения цен или сужения рынка", - добавил он.

По мнению эксперта "А101", для стабилизации рынка текущие условия покупки, в том числе ипотеку с господдержкой под 6,5% или ее аналог, нужно сохранить как минимум на три года. Это даст девелоперам возможность спрогнозировать спрос на период жизненного цикла проекта, тогда они смогут постепенно насыщать рынок предложением и возвращать цены на жилье к нормальному уровню.

"Ошибочно считать, что на рост цен повлияла только ипотека с господдержкой. Во многом цены зависят от объема предложения. Который в последние 5 лет регулярно сокращался на фоне отраслевых законодательных инициатив, таких как переход на спецсчета в 2018 году, и на эскроу-счета в 2019 году. Они заметно повышали расходную часть проектов, вынуждали девелоперов пересматривать финансовые модели и откладывать или вовсе отменять покупку новых земельных участков. В результате у девелоперов не было ресурсов адекватно ответить на растущий спрос, и предложение стало стремительно сокращаться. Только в марте 2021 года и только в ТиНАО общий объем предложения сократился на 10% относительно февраля, а средняя стоимость квадратного метра за тот же период выросла на 4%", - отметил Цветов.

Сама же ипотека с господдержкой, подчеркнул эксперт, осталась эффективным средством повышения доступности жилья даже в условиях ценового роста.

"Если в регионах ипотека с господдержкой в основном расширила "воронку продаж", сделав жилье доступным для большего количества людей, то в столичном регионе она оказала влияние на качество покупаемого жилья. Так, доля покупок квартир в проектах бизнес-класса выросла на 8 процентных пунктов, а доля покупок квартир с отделкой - на 5 процентных пунктов", - рассказал Цветов.

Группа компаний "А101" - инвестиционно-строительный холдинг, входит в ПФГ "Сафмар" Михаила Гуцериева. Собственный земельный банк группы представляет собой участки суммарной площадью более 2,1 тысячи гектаров на территории новой Москвы.

[**https://realty.ria.ru/20210329/ipoteka-1603253251.html**](https://realty.ria.ru/20210329/ipoteka-1603253251.html)

**Похожие сообщения:**

[**Рамблер/финансы (finance.rambler.ru), Москва, 29 марта 2021, Эксперт: после отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50%**](https://finance.rambler.ru/realty/46103947-ekspert-posle-otmeny-lgotnoy-ipoteki-prodazhi-zhilya-upadut-na-50/)

[**Bn.ru, Санкт-Петербург, 29 марта 2021, Льготную ипотеку предлагают продлить на три года для стабилизации первичного рынка**](https://www.bn.ru/gazeta/news/263734/)

[**Istroyka.com, Москва, 29 марта 2021, ГК "А101": после отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50%**](http://istroyka.com/35546-GK-A101-posle-otmeny-l-gotnoiy-ipoteki-prodazhi-zhil-ya-upadut-na-50.html)

[**Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 29 марта 2021, ГК "А101": после отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50%**](http://ancb.ru/news/read/11009)

[**Москва-ТуТ (moskva-tyt.ru), Москва, 29 марта 2021, Эксперт: после отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50%**](https://www.moskva-tyt.ru/news/20210329-ekspert-posle-otmeny-lgotnoy-ipoteki-prodazhi-22.html)

[**Hornews.ru, Саранск, 29 марта 2021, Эксперт: после отмены льготной ипотеки торговли жилья упадут на 50% - Недвижимость, 29.03.2021**](https://hornews.ru/2021/03/29/ekspert-posle-otmeny-lgotnoy-ipoteki-prodazhi-zhilya-upadut-na-50-nedvizhimost-29032021.html)

[**Gorodskoyportal.ru/chelyabinsk, Челябинск, 29 марта 2021, Эксперт: после отмены льготной ипотеки торговли жилья упадут на 50% - Недвижимость, 29.03.2021**](http://gorodskoyportal.ru/chelyabinsk/news/news/68917134/)

[**https://delovoymir.biz/ekspert-sprognoziroval-padenie-prodazh-kvartir-na-50-posle-otmeny-lgotnoy-ipoteki.html**](https://delovoymir.biz/ekspert-sprognoziroval-padenie-prodazh-kvartir-na-50-posle-otmeny-lgotnoy-ipoteki.html)

[**БезФормата Курск (kursk.bezformata.com), Курск, 30 марта 2021, Эксперт спрогнозировал падение продаж квартир на 50% после отмены льготной ипотеки**](https://kursk.bezformata.com/listnews/posle-otmeni-lgotnoy-ipoteki/92466780/)

[**Союз предпринимателей (kroosp.ru), Курск, 30 марта 2021, Эксперт спрогнозировал падение продаж квартир на 50% после отмены льготной ипотеки**](https://kroosp.ru/ekspert-sprognoziroval-padenie-prodazh-kvartir-na-50-posle-otmeny-lgotnoj-ipoteki/)

[**Портал строителей байкальского региона (псбр.рф), Иркутск, 30 марта 2021, Мнение ГК "А101": после отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50%**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/mnenie-gk-a101-posle-otmeny-lgotnoy-i/)

[**https://davydov.in/povestka-messendzhery/o-rynke-zhilya-v-moskovskom-regione/**](https://davydov.in/povestka-messendzhery/o-rynke-zhilya-v-moskovskom-regione/)

[**http://www.smi2go.ru/publications/132423/**](http://www.smi2go.ru/publications/132423/)

[**Allabc.ru, Москва, 28 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут**](http://allabc.ru/ipoteka/12231-posle-otmeny-lgotnoj-ipoteki-prodazhi-zhilya-upadut.html)

[**http://forpress.ru/release/104373/**](http://forpress.ru/release/104373/)

[**http://rossbiz.ru/home/291838**](http://rossbiz.ru/home/291838)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](https://news-life.pro/moscow/279783057/)

[**Moscow.media, Москва, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](https://moscow.media/moscow/279783057/)

[**Пресс-релизы E-kom.ru, Воронеж, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](https://e-kom.ru/posle-otmeny-lgotnoj-ipoteki-prodazhi-zhilya-upadut-na-50-ekspert-gk-a101/)

[**Пресс-релизы Pressuha.ru, Москва, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](https://pressuha.ru/release/648183-posle-otmeny-lgotnoy-ipoteki-prodazhi-zhilya-upadut-na-50-ekspert-gk-a101.html)

[**Пресс-релизы P-Reliz.ru, Москва, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](https://p-reliz.ru/reliz/2021-03-26-posle-otmenyi-lgotnoj-ipoteki-prodazhi-zhilya-upadut-na-50-ekspert-gk-a101.html)

[**Новостной ресурс (online-reliz.at.ua), Киев, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](https://online-reliz.at.ua/publ/press_relizy/finansy/posle_otmeny_lgotnoj_ipoteki_prodazhi_zhilja_upadut_na_50_ehkspert_gk_a101/12-1-0-12256)

[**Пресс-релизы Pr.adcontext.net, Киев, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](https://pr.adcontext.net/21/03/26/315555)

[**РемЭстет (remestet.ru), Москва, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](http://www.remestet.ru/articles/novosti/posle-otmeny-lgotnoy-ipoteki-prodazhi-zhilya-upadut-na-50-ekspert-gk-a101.html)

[**Domex.ru, Москва, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](https://www.domex.ru/news/19315629.html)

[**http://www.realto.ru/journal/articles/posle-otmeny-lgotnoj-ipoteki-prodazhi-zhilya-upadut-na-50/**](http://www.realto.ru/journal/articles/posle-otmeny-lgotnoj-ipoteki-prodazhi-zhilya-upadut-na-50/)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 26 марта 2021, ГК "А101": после отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50%**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125002&date=26.03.2021)

[**Квадратный метр (metrtv.ru), Екатеринбург, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи квартир в новостройках упадут вдвое - эксперт**](https://www.metrtv.ru/news/14681)

[**Конкуренция и рынок (konkir.ru), Санкт-Петербург, 26 марта 2021, Рынок первичного жилья ждет спад продаж**](https://konkir.ru/articles/stroitelstvo/rynok-pervichnogo-zhilya-zhdet-spad-prodazh)

[**AK&M, Москва, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](https://www.akm.ru/press/posle_otmeny_lgotnoy_ipoteki_prodazhi_zhilya_upadut_na_50_ekspert_gk_a101/)

[**Rufox.ru, Краснодар, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт**](http://news.rufox.ru/texts/2021/03/26/365954.htm)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/d-tsvetov-ob-otmene-lgotnoy-ipoteki-i-padenii-prodaj)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 26 марта 2021, ГК "А101": после отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50%**](https://www.irn.ru/news/140678.html)

[**Бизнес сайт (sitebs.ru), Красноярск, 26 марта 2021, После отмены льготной ипотеки продажи жилья упадут на 50% - эксперт ГК "А101"**](http://www.sitebs.ru/blogs/65773.html)

Московский комсомолец # Псков (mk-pskov.ru), Псков, 29 марта 2021

12,3 млрд ипотечных кредитов получили жители Псковской области в 2020

За минувший 2020 год жители Псковской области получили около 12,3 млрд рублей ипотечных жилищных кредитов. Как рассказали "МК в Пскове" в отделении Северо-Западного главного управления Центрального банка Российской Федерации по Псковской области, количество взятых займов возросло по сравнению с 2019-м на 46,2%.

Как утверждают специалисты, причина такого роста кроется в реализации программ льготной ипотеки, а также в общем уменьшении процентных ставок вслед за ключевой ставкой Банка России. Так за 2020-1 ставка упала с 8,6% до 7,1%. В среднем каждый из взявших ипотеку в Псковской области занял у банка 1,9 млн рублей.

"В регионе активно развивается жилищное строительство. Благодаря переходу к проектному финансированию покупка недвижимости в строящихся объектах становится безопасней и проще для граждан - деньги дольщиков защищены на счетах эскроу", - прокомментировал заместитель управляющего Отделением Псков Северо-Западного ГУ Банка России Сергей Иванов.

[**https://www.mk-pskov.ru/economics/2021/03/29/123-mlrd-ipotechnykh-kreditov-poluchili-zhiteli-pskovskoy-oblasti-v-2020.html**](https://www.mk-pskov.ru/economics/2021/03/29/123-mlrd-ipotechnykh-kreditov-poluchili-zhiteli-pskovskoy-oblasti-v-2020.html)

**Похожие сообщения:**

[**https://pln-pskov.ru/npsk/409585.html**](https://pln-pskov.ru/npsk/409585.html)

[**БезФормата Псков (pskov.bezformata.com), Псков, 29 марта 2021, Ипотечный кредитный портфель в Псковской области за год вырос на 20,3%**](https://pskov.bezformata.com/listnews/ipotechniy-kreditniy-portfel-v-pskovskoy/92413797/)

[**Центр Деловой Информации Псковской области (businesspskov.ru), Псков, 29 марта 2021, Ипотечный кредитный портфель в Псковской области за 2020 год вырос на 20,3%**](http://businesspskov.ru/print/rpolza/pinfo/183024.html)

[**RU24.pro, Москва, 29 марта 2021, 26,3 млрд задолжали жители Псковской области по ипотечным кредитам**](https://ru24.pro/280019906/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 29 марта 2021, 26,3 млрд задолжали жители Псковской области по ипотечным кредитам**](https://news-life.pro/pskov-obl/280019906/)

[**ИА Псковское агентство информации (informpskov.ru), Псков, 29 марта 2021, 26,3 млрд задолжали жители Псковской области по ипотечным кредитам**](https://informpskov.ru/print/350578.html)

[**Russian.city, Москва, 29 марта 2021, 26,3 млрд задолжали жители Псковской области по ипотечным кредитам**](https://russian.city/pskov/280019906/)

Коммерсантъ # Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, 29 марта 2021

Setl Group пошел на выпуск

Автор: Кузнецова Мария

Застройщик в третий раз разместит на Московской бирже облигации на 5 млрд рублей

Холдинг Setl Group планирует разместить на Московской бирже облигации общей номинальной стоимостью от 5 млрд рублей, срок обращения которых составит три года. Начиная с 2017 года, этот выпуск станет третьим в рамках программы общим объемом 25 млрд рублей.

Эксперты отмечают, что выпуск облигаций среди застройщиков приобрел актуальность в связи с переходом на эскроу-счета и может стать альтернативным банковскому кредитованию способом пополнения оборотных средств и финансирования новых проектов.

В конце прошлой недели холдинг Setl Group заявил о планах разместить на Московской бирже по открытой подписке облигации общей номинальной стоимостью от 5 млрд рублей. Их срок обращения составит три года. Ранее в рамках программы общим объемом 25 млрд рублей компания размещала пятилетние облигации на 5 млрд рублей в 2017 и четырехлетние - в 2019-м на такую же сумму. В холдинге уточняют, что книга заявок может быть открыта уже в апреле текущего года, при этом дата начала размещения и ориентир ставки купона будут определены позднее. Организаторами размещения выступят Альфа-Банк, "БК Регион", "ВТБ Капитал" и Газпромбанк.

Привлеченные средства холдинг планирует направить на развитие адресной программы.

Setl Group имеет кредитный рейтинг от агентства АКРА на уровне A- (RU), прогноз "Стабильный", а также В+, прогноз "Стабильный" от международного рейтингового агентства S&P Global Ratings. Это самые высокие публичные рейтинги для девелоперских компаний в этих агентствах.

Собеседники Ъ" поясняют, что сейчас многие девелоперы " смотрят на рынок облигаций. Среди них, помимо Setl Group, - "Эталон", ЛСР, ПИК, а также ряд московских застройщиков. При этом, по словам Евгения Миронюка, аналитика "Фридом Финанс", сумма 5 млрд рублей - стандартная при размещениях девелоперов, нуждающихся в привлечения средств. Гендиректор агентства "Infoline-Аналитика" Михаил Бурмистров считает, что начало цикла подъема процентных ставок с учетом частичного погашения предыдущего выпуска облигаций является удачным временем для привлечения капитала Setl Group, особенно с учетом приобретения в 2021 году двух крупных перспективных участков в Петродворцовом районе и около Пушкина.

"Несмотря на то, что процедура кредитования с банками уже поставлена на рельсы, процесс это все равно небыстрый и зарегламентированный. Выпуск облигаций же является альтернативным способом пополнения оборотных средств и позволяет застройщикам финансировать новые проекты", - добавляет Андрей Бойков, управляющий партнер Rusland SP. По его словам, выпуск облигаций среди застройщиков приобрел свою актуальность с переходом на эскроу-счета: как только их загнали в рамки, большинство компаний, особенно крупных, начали искать варианты альтернативного финансирования. "Безусловно, выпуск облигаций может быть менее выгодным, чем получение кредита. Однако из-за того, что таким образом можно быстрее получить средства, застройщики на это идут", - уточняет он.

**Похожие сообщения:**

[**Коммерсантъ # Санкт-Петербург.ru, Санкт-Петербург, 28 марта 2021, Setl Group пошел на выпуск**](http://www.kommersant.ru/doc/4750414)

Строительный еженедельник, Санкт-Петербург, 29 марта 2021

Юрий Константинов: "Процесс консолидации рынка еще не завершился"

О своем взгляде на текущую ситуацию в сфере жилищного строительства, перспективы его развития, последствия реформы финансирования отрасли, а также на проблемы в области нормирования "Строительному Еженедельнику" рассказал генеральный директор "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад" Юрий Константинов.

- Юрий Викторович, как в целом вы оцениваете ситуацию на рынке жилищного строительства?

- Прошлый год был непростым для всех.

Строительная отрасль не стала исключением. Где-то замедлились сроки строительства, где-то - работы были заморожены полностью, пусть и временно. Наблюдался дефицит и импортных строительных материалов, и рабочей силы. "Группа ЛСР" в этом плане оказалась в довольно выгодном положении: у холдинга есть собственные мощности по производству стеновых стройматериалов и бетона, добыче песка и щебня, свой домостроительный комбинат. Поэтому мы особого дефицита не почувствовали. На всех наших предприятиях в подавляющем большинстве работают местные - жители Петербурга и Ленобласти, надежность подрядчиков и субподрядчиков проверена многолетней совместной работой над самыми разными проектами.

В общем, наша компания даже в самый острый период чувствовала себя вполне уверенно - велик был запас прочности, в том числе технологический, который позволил очень быстро приспособиться к удаленной работе и онлайн-продажам. При этом основное стимулирование спроса обеспечила, конечно, государственная программа льготной ипотеки, которая дала возможность приобрести новую квартиру тем, кто нуждался в ней, но не мог себе ранее позволить. Интересно, что наиболее благоприятная ситуация сложилась для петербуржцев: под кредитный лимит в 12 млн рублей попадает подавляющее большинство квартир в новостройках. Мы видим, что по мере ослабления ограничительных мер и развития программы отрасль начала восстанавливаться: темпы ввода жилья демонстрируют рост, увеличился объем выданных ипотечных кредитов.

- Изменятся ли в ближайшие годы объемы ввода жилья и вывода на рынок новых проектов?

- Согласно данным Росстата, в 2020 году отрасль не смогла приблизиться к рекорду 2015 года, когда было введено в эксплуатацию 85,3 млн кв. м жилья по всей стране. С учетом того, что за последние пять лет показатель 2019-го - самый высокий, а 2020-й был кризисным годом, падение нельзя считать критичным. Надежные застройщики продолжат планомерную деятельность. К примеру, в 2021 году "Группа ЛСР" в Петербурге собирается ввести в эксплуатацию дома в таких ЖК, как "Цветной город", "Ручьи", "Заповедный парк", "Цивилизация", а также завершить проекты бизнес-класса Riviere Noire и Neopark. В целом по холдингу показатель ввода должен быть, в моем понимании, на уровне прошлого года.

Что касается вывода новых объектов, то мы с оптимизмом смотрим в будущее и совсем недавно уже анонсировали в Питере старт продаж нового премиального комплекса Neva Residence и второй очереди "Морской набережной". Все идет к тому, что в этом году по трем регионам присутствия "Группы ЛСР" мы выведем на рынок существенно больше предложений, чем в 2020-м.

- По вашей оценке, насколько устойчиво сейчас положение ключевых игроков?

- По данным Единой информационной системы жилищного строительства, на десять крупнейших застройщиков (напомню, "Группа ЛСР" - девелопер № 2 по объемам строительства в России) приходится 18,6 млн кв. м, или 19,7% от общего показателя возводимой недвижимости. Это цифры конца 2020 года. В конце 2019-го этот показатель был равен 20%. Я думаю, из этого вполне можно сделать вывод об устойчивости положения ключевых игроков.

Плюс не будем забывать, что отрасль продолжает постепенный переход на проектное финансирование. В среднесрочной перспективе этот фактор тоже положительно повлияет именно на крупных застройщиков, с большим опытом, хорошей репутацией и идеальной кредитной историей - таких как "Группа ЛСР".

- Как реформа финансирования жилищного строительства отразилась на застройщиках с разными объемами бизнеса?

- В настоящий момент идет процесс консолидации рынка. Схема работы по новым правилам предполагает, что застройщик получает деньги не напрямую от дольщиков, а привлекает банковские средства путем обращения к проектному финансированию. Для покупателей это означает снижение рисков - сохранность их средств обеспечивается эскроу-счетами, раскрытие которых возможно только по завершении строительства. Риски, связанные с возможным недостроем, берут на себя банки, в результате чего они еще тщательнее проверяют потенциальных заемщиков на предмет надежности. Крупным застройщикам получить проектное финансирование проще, а вот мелкие игроки, которые не смогут соответствовать предъявляемым требованиям, вынуждены будут покинуть рынок. По данным ДОМ.РФ, сейчас через проектное финансирование реализуется более половины от всего объема строительства, но с рынка ушли только 10% игроков. Так что процесс консолидации нельзя считать завершенным.

- Насколько существенно меняется себестоимость строительства жилья в последние годы? Что на это влияет в первую очередь?

- Нельзя выделить какой-то один фактор - это всегда совокупность: растут цены на импортные комплектующие, металлоконструкции, увеличивается инфляция.

Не стоит забывать о том, что переход на проектное финансирование еще не закончен. Вкупе с фундаментально неудовлетворенным спросом на жилье в России все это способствует росту цен на квадратный метр. А вот основными бенефициарами этого процесса будут те компании, которые, постоянно улучшая качество и конкурентоспособность, смогут предложить потребителю продукт, максимально соответствующий его ожиданиям.

- Какие правовые и технические нормативы вы можете отнести к наиболее тормозящим развитие жилищного строительства?

- Много уже говорилось о том, что Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 № 985, к сожалению, фактически вынуждает снова проектировать мусоропроводы в новых домах. Так получилось, что оно отсылает к санитарным нормам 1972 года. И если для пятиэтажек того времени требования по обязательному наличию мусоропровода могли считаться прогрессивными, то очевидно, что с тех пор технологии по сбору, сортировке и утилизации мусора ушли далеко вперед. Требования обязательного пункта 9.32 этого постановления обязывают: "Во вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных зданиях этажностью пять этажей и выше следует предусматривать мусоропроводы". Отрадно, что большинство экспертов сошлись во мнении: это какой-то явный правовой казус, который в скором времени будет разрешен в пользу здравого смысла.

- Что еще, на ваш взгляд, необходимо корректировать в первую очередь?

- Давно вызывает вопросы Свод правил (СП) 50.13330.2012 "Тепловая защита зданий". Если разобраться, он создает условия, которые делают фактически невозможным использование при строительстве стен такого нами любимого, долговечного и экологичного материала, как кирпич. Прямого запрета на его использование в СП нет. Но для соблюдения требования по теплопередаче кирпичную стену, получается, надо делать... полутораметровой! Представляете себе стоимость такой стены для конечного потребителя? То есть про кирпичные стены в домах так называемого комфорт-класса можно забыть. Здравствуй, производимый иностранными фирмами синтетический утеплитель, который уже лет через пять начинает вылезать из-под навесного фасада! И до свидания, отечественный производитель кирпичной продукции. Слышали, наверное, что за последние десять лет в России закрылось уже более двадцати кирпичных заводов?

- Какие последние изменения в нормативной базе вы можете оценить положительно?

- Нельзя не отметить, что нашумевшее майское высказывание Президента РФ про "всякие СниПы-хрипы" возымело свое действие. Правительство сейчас ведет масштабную работу по улучшению нормативной базы. Многие тысячи обязательных требований уже стали рекомендательными, часть норм упрощена. Это очень важно, поскольку искусственные ограничения порой просто не позволяют строить более экологичные и долговечные дома и ставят под удар локальных производителей строительных материалов.

- Как меняется рыночный спрос на различные классы жилья, на квартиры разной площади?

- Основным драйвером спроса в 2020 году стала недвижимость комфорт-класса благодаря программе льготной ипотеки - порядка 70% сделок "Группы ЛСР" в Петербурге было заключено с использованием кредитных средств. В этом сегменте наибольшую популярность набирают эргономичные компактные квартиры с гибкими планировочными решениями. Например, это планировки с двумя проходами из кухни (в комнату и прихожую), которые можно оставить свободными, а можно закрыть мобильной перегородкой или мебелью в зависимости от потребностей. Есть и квартиры с увеличенным количеством окон, что позволяет функционально разграничивать жилое пространство. Такие варианты у нас представлены в проекте "Цветной Город", где продажи в 2020 году выросли на 71%. При этом эргономичность становится важным критерием во всех категориях недвижимости. По нашим оценкам, наиболее популярны квартиры около 40 кв. м. При этом очевиден тренд на уменьшение средней площади. Мы замечаем его даже в элитном сегменте и подстраиваемся под потребителя, выводя на рынок такие проекты как Neva Residence.

Деловой квартал # Красноярск, Красноярск, 29 марта 2021

"КАПИТАНЫ" ПРОКЛАДЫВАЮТ КУРС

Авторы: Повольнова Наталья, Чанчикова Юлия

Переосмысление, перезагрузка, смена фокуса - такие резюме по итогам 2020 года звучат наиболее часто. О главных инсайтах пандемийного времени и ожиданиях от новой реальности "ДК" рассказали "капитаны" крупнейших несырьевых бизнесов Красноярска

Ринат Тухватулин, генеральный директор компании "АЦ-Авангард" - официальный дилер марки Audi в Красноярском крае:

- Главный вывод 2020-го - не про бизнес, а про людей.

Прошлый, совершенно дикий и сумасшедший год, наверное, как никогда раньше показал, какую огромную роль в устойчивости бизнеса играет человеческий капитал. Команда прошла проверку на прочность: сотрудники, которые с нами давно, не просто устойчивы морально, но и готовы к таким неординарным ситуациям, как прошлый год. Другой маркер года - эффективность. Эффективность процессов прежде всего. Расходы не надо сокращать, ими надо управлять! И не забывать, что сотрудничество с такой требовательной маркой, как Audi, накладывает на нас серьезные обязательства по поддержанию высочайших стандартов качества в работе с клиентами. Стал ли этот кризис потрясением лично для меня? Нет, помог опыт прошлых кризисов. Еще в марте понял, каким будет год, и все сложности перенес стоически.

Коронакризис, особенно для автомобильного бизнеса, стал идеальным штормом. Как бизнес, который плотно зависит от иностранных производителей, - а, к примеру, в Европе ситуация с пандемией была и остается достаточно тяжелой: в 2020 году дилеры довольно быстро столкнулись с серьезным дефицитом, который есть и по сей день. Работаем, стараясь извлекать максимальную прибыль из текущих реалий. Сейчас автомобильный рынок - это рынок продавцов, а не покупателей. Достаточно трудно дать прогноз, как долго это продолжится, но думаю, минимум до конца III квартала 2021 года. Такая ситуация позволяет торговать более маржинально и компенсировать слабые с точки зрения прибыльности предыдущие годы, но очевидно, это ненадолго.

Роман Гольдман, генеральный директор Goldman Group:

- В 2020 году кратно возросла ценность такого управленческого скилла, как умение незамедлительно принимать качественные решения. Сужу по себе и по своему кругу общения в бизнесе.

Те, кто не стал отсиживаться, а действительно предпринимал, остались в большом деле. Прежде всего это касается сферы общепита и развлечений. Так произошло и у нас: мы очень вовремя переформатировали колбасное производство в мясоконсервное. Быстрое воплощение этого бизнес-озарения позволило холдингу за год взломать устоявшийся рынок и начать самим задавать тренды его развития.

Goldman Group - многопрофильный холдинг с разноплановыми сферами деятельности, но главный тренд развития для всех сегментов бизнеса мы уловили давно и построили на нем нашу стратегию - это концентрация на маржинальности. Важно, что такой выбор подтверждается финансовыми результатами холдинга по МСФО за 2020 год: рост прибыли по всем направлениям бизнеса за счет снижения себестоимости продаж.

Анатолий Ващенко, директор ресторанного холдинга Bellini group:

- Довольно продолжительное время я культивировал мысль о том, что было бы неплохо расстаться с делами, уйти в дауншифтинг, ничем не заниматься. Даже думал: а в какой стране мне бы хотелось ничем не заниматься на условной пенсии? Именно пандемия показала, насколько эта идея ложная.

Ограничения, то самое "ничегонеделанье" меня очень дестабилизировали - вплоть до депрессии и дискомфорта, который ощущался физически. Это главный личный инсайт смутного времени: покой и дауншифтинг - не мой путь, по крайней мере, сейчас.

Инсайты в бизнесе достаточно банальны, но это их не обесценивает. Кризис - он действительно про возможности. Как минимум, возможности того, до чего не доходили руки. Внутренние преобразования в компании, ремонты в заведениях сделали то, что всегда откладывалось на потом. Кризис - это и возможность стать сильнее. Опыт, который не мог привидеться и в страшном сне, закалил настолько сильно, что даже не берусь предположить, что же может быть апокалиптичнее. Разве только солнце потухнет. Сакраментальная истина: все, что нас не убивает, делает нас сильнее. Уверен, и это тяжелое время мы когда-нибудь вспомним со смехом.

Прогнозы - дело неблагодарное, поэтому скажу, скорее, о своей личной позиции. Будущее отрасли хотелось бы видеть в консервативном ключе, когда еда - это не просто базовая потребность, но еще и наслаждение. Не скажу, что рад столь сильному перекосу в сторону доставки: в большинстве случаев из формулы "наслаждение едой" она исключает "наслаждение". Доставка - важный сегмент бизнеса, и мы будем работать на этом поле. Но как ресторатор могу признаться: это не тот вектор, по которому хотелось бы развиваться. Классика ресторанного бизнеса, с его наслаждением едой, эмоциями от обеда с друзьями или семейного ужина, вдохновляет гораздо больше.

Василий Герман, председатель совета директоров СХП "Дары Малиновки":

- В России всегда было принято ругать власть, видеть в ней не союзника, а того, кто, скорее, вставит палки в колеса. 2020-й это представление перезагрузил: власть на высоком уровне сработала в интересах и населения, и бизнеса. Меры поддержи бизнеса были адекватными - многие сделали вывод, что с властью работать можно. Это один из важных инсайтов прошлого года.

Другое открытие - удаленка. Много говорили о ней, планировали встроить удаленку в наше завтра, но пандемия нас опередила. Главное открытие - в таком режиме работы очень много плюсов, от многоуровневого контроля до сокращения затрат. Выстраивать отношения с бизнес-партнерами тоже можно удаленно. В прошлом году мы онлайн поучаствовали в нескольких отраслевых конференциях и приросли десятком дальних контактов. Год был хорошим и в финансовом плане. Отчасти потому, что именно в пандемию сделали то, что в мирное время не было приоритетом. Например, запустили сайт и доставку собственной продукции.

Будущее отрасли, в которую мы, к слову, пришли всего 6 лет назад, связанно с технологиями и ростом спроса на качественную пищевую продукцию. Это то, что меняет этот рынок уже сегодня. Сам рынок растет: приходят инвесторы, новые игроки, появляются новые технологии. Уже сейчас сельское хозяйство встраивается в такие мировые тренды, как sustainable и экологичность, - к примеру, все больше молока продается не в пластике, а в стеклянной упаковке. Отрасль работает на удобство людей: такая семейная традиция, как посадка картофеля, уходит в прошлое. Сегодня в любой сети можно купить несколько сортов картошки - грязной, мытой, чищеной и даже нарезанной - кубиками или слайсами.

Отдельный большой тренд - технологии. Это и точное земледелие, когда поля детально обследуются на уклоны, плодородность почвы и ее химсостав. Сельхозтехника уже ездит с навигацией точностью до нескольких сантиметров - и стоит соответственно! В отрасли шутят, что раз цена Ferrari - 20 млн, а современного трактора - 30 млн., то трактористы - это самые завидные женихи.

Владимир Егоров, генеральный директор УСК "Сибиряк":

- Главный итог 2020-го - глобальное переосмысление ценностей и взглядов. Вижу это не только по себе, но и по многим людям. Это год, который отрезвил, развеял иллюзии: люди как будто заново родились и на многие вещи стали смотреть по-другому.

Такой итог закономерен: когда понимаешь, что ничто не вечно и все может измениться в один момент, это сильно перенастраивает фокус. Думаю, этот опыт будет иметь немало долгосрочных последствий. Будут они со знаком плюс или минус, зависит от каждого конкретного человека и сделанных им выводов. Строительная отрасль прошла пандемийный год с небольшими потерями. Помогли своевременные меры поддержки, что было абсолютно оправданным, учитывая, что на строительном комплексе держатся 40 с лишним отраслей. Из минусов года - просели объемы, из-за закрытых границ рынок испытывал дефицит рабочей силы. Сейчас отрасль постепенно входит в привычное русло, но впереди еще много работы. Сам рынок меняется: переход на эскроу-счета приводит к тому, что с рынка уходят небольшие застройщики. И это не только те, кто демпинговал, оставлял после себя обманутых дольщиков и дискредитировал весь рынок, но и небольшие добросовестные компании. Очевидно, что в перспективе трех-пяти лет рынок окончательно изменится и будет представлять собой не более 10 крупных игроков.

Актуальна и проблема, о которой я говорил не раз: региональных застройщиков "мерят" по Москве, что абсолютно неверно. При одинаковой себестоимости возведения жилья в Москве "квадрат" однокомнатной квартиры стоит 200 тыс., а в Красноярске - 70 тыс. Это большая, чреватая серьезными последствиями для отрасли ошибка. Если регионалы и дальше будут строить с минимальной или даже нулевой маржой, вопрос о том, стоит ли вообще заниматься таким бизнесом, встанет ребром.

Аркадий Гветадзе, директор Красноярского филиала "БКС "Мир инвестиций":

- Что будет с курсом доллара и евро в ближайшей и среднесрочной перспективах, стоит ли покупать валюту и когда именно, какие могут быть варианты инвестирования в валюте? - такие вопросы нам задают часто.

До конца весны мы ожидаем курс рубля к доллару в пределах 72-75, к евро - 87-91. Укрепление российской валюты к нижним границам этих диапазонов возможно при сохранении цен на нефть на уровне $65-70, а геополитических угроз - в сдержанном формате. Стратегически самыми подходящими моментами для покупки валют являются периоды укрепления к ним рубля. Вместе с тем сказать, в какой̆ именно день, месяц или время года покупать валюту, чтобы это было наиболее выгодно, практически невозможно. Можно лишь заметить, что ближе к концу каждого месяца рубль получает поддержку со стороны налогового периода, когда компании конвертируют валюту в рубли для осуществления налоговых платежей. При этом говорить, что в это время курс будет наиболее выгодным, безусловно, нельзя - на курс помимо этого фактора в моменте может влиять масса других факторов - цены на нефть, геополитика, действия регулятора и другое. В целом для системных накоплений оптимальный вариант - покупать валюту небольшими частями. Например, каждый месяц. В этом случае на длительном горизонте мы получим усредненный курс. Что касается способов покупки, то наиболее актуальный вариант - покупка непосредственно на бирже. В данном случае клиент будет нести минимальные издержки без поправок на аппетиты банков. Тем более, что открыть брокерский счет в наше время стало как никогда просто. К примеру, в нашей компании достаточно просто скачать приложение "БКС Мир инвестиций", пройти несколько простых шагов - и ваш счет готов к совершению торговых операций с валютой. Что же касается того, какую долю сбережений хранить в валюте, то тем, кто зарабатывает и тратит преимущественно в рублях, рекомендуется не менее 50 % держать в российских дензнаках, остальная часть может быть в валюте или же в валютных инструментах, например, в валютных облигациях или ETF.

Авант Партнер.Рейтинг, Кемерово, 29 марта 2021

Анжелика Рогожкина: "Мы строим свою работу, исходя из интересов клиентов и для бизнеса"

Банк ВТБ в Кузбассе по итогам 2020 года отмечает значительный рост по всем основным показателям деятельности. О том, как банк прожил этот непростой год, о работе с бизнесом и населением региона, а также о планах на 2021 год "Авант-ПАРТНЕР" беседует с управляющим ВТБ в Кузбассе Анжеликой РОГОЖКИНОЙ.

- Анжелика Рузалимовна, несмотря на то, что год был непростым, вам удалось завершить его с рекордными показателями. Скажите, а что для вас стало главным итогом прошедшего года?

- Прошлый год поставил перед нами много вызовов, с которыми мы справились. Благодаря своевременной государственной поддержке и льготным программам банка тысячи граждан Кузбасса смогли решить свои неотложные вопросы, получили необходимые средства для того, чтобы переждать этот непростой для всех период. Что касается работы с юридическими лицами, мы ни на миг не оставили без внимания сотни запросов со стороны бизнеса, поддержали большое количество предприятий и индивидуальных предпринимателей Кузбасса.

Те меры государственной поддержки, проводниками которых стали банки, явились для нас, по сути, фундаментом работы с гражданами и предприятиями, которые попали в трудную экономическую ситуацию. Банк ВТБ предоставил в качестве помощи бизнесу Кузбасса из наиболее пострадавших отраслей - 3,2 млрд рублей господдержки. И, в первую очередь, на поддержание сохранения занятости сотрудников компаний - благодаря этим мерам более 35 тыс. работников сохранили за собой свои рабочие места. Помимо этого, мы продолжили работу и с физическими лицами, и с юридическими в рамках собственных банковских программ.

Мы удовлетворили практически все заявки, которые были поданы на реструктуризацию кредитов со стороны компаний, на рефинансирование кредитов, а также кредитных каникул для населения. Мы дали возможность передышки для того, чтобы позже вернуться к нормальному графику платежей практически всем, кто за этой поддержкой обратился в ВТБ.

На мой взгляд, мы смогли отработать все обращения быстро и качественно. И сегодня можем уже говорить о том, что ни одного дефолта по клиентам мы не допустили. Причем, банк сумел справиться с этими задачами в период ограничений, когда у клиентов не было возможности физически прийти в офис.

Вся эта титаническая работа, конечно, сказалась на показателях ВТБ в Кузбассе. Мы увеличили клиентскую базу более чем на треть, а количество кредитующихся клиентов юрлиц в нашем банке в 2020 году - в 2 раза. Общий кредитный портфель банка в регионе увеличился в полтора раза, практически до 250 млрд рублей, в нем доля корпоративного бизнеса составила более половины, что является очень весомым показателем.

- По Вашему мнению, как чувствует себя сегодня региональный бизнес, произошло ли его восстановление?

- Наверное, преждевременно говорить о том, что клиенты, которые получили поддержку со стороны государства и собственных банковских программ, вернулись к докризисным объемам бизнеса, но сегодня уже можно говорить о плавном восстановлении и бизнеса, и региональной экономики в целом. Вообще, промышленный Кузбасс "стоял" всего одну неделю. А фактически ни на один день промышленные предприятия региона не останавливали свою работу, поэтому им пандемия не нанесла такого существенного урона, в отличие от сферы услуг. Что касается малого бизнеса, нет ощущения, что пандемия его чем-то напугала. Наши предприниматели настолько стрессоустойчивы, что пандемия многими воспринималась как очередное временное ограничение, не фатальное.

Хочу отметить, что, несмотря на период ограничений, реализация инвестпроектов в нашем регионе не была остановлена. К примеру, в рамках "Программы 1764" Министерства экономического развития мы выдали клиентам более 1,8 млрд рублей льготных средств.

Также профинансировали одну из региональных компаний по программе Министерства цифрового развития, направленной на цифровизацию предприятий, средства были направлены на приобретение российского программного обеспечения и оборудования, патентов, оплату труда сотрудников и другие цели. За последние несколько лет предприниматели получили существенную поддержку в виде льготных кредитов по различным госпрограммам, особенно в период пандемии. У бизнеса всегда есть выбор из всего этого многообразия возможностей.

Возвращаясь к кредитам для физических лиц, давайте более подробно остановимся на ипотеке.

- Да, действительно, в прошлом году ипотека росла рекордными темпами. Банк выдал в 2020 году ипотечных кредитов населению на 11,2 млрд рублей - на 40% больше чем годом ранее.

В некоторые месяцы мы выдавали рекордные суммы - свыше 1 млрд рублей. Существенную роль в стимулировании спроса сыграли и здесь льготные госпрограммы, в том числе "Ипотека 2020" со сниженной ставкой 6,1%, а также возможности рефинансирования. Всего около 6,5 тысяч кузбасских семей стали обладателями собственных квадратных метров. ВТБ выступил здесь надежным финансовым партнером

- Какие прогнозы на этот год по этому популярному продукту?

- Ипотека будет расти. По нашим прогнозам, темп роста регионального ипотечного рынка составит 7-10%. У нас задача - расти быстрее, чем рынок. Сегодня мы работаем со всеми крупными застройщиками Кемеровской области, осуществляем проектное финансирование ведущим застройщикам области на миллиарды рублей. По прогнозам экспертов, в Кемеровской области ожидается в этом году рост объемов жилищного строительства на 40%. Мы, в свою очередь, будем наращивать темпы работы со строительным рынком.

- Изменилось ли, по Вашему мнению, поведение клиентов в части сбережения средств?

- Да, несомненно. Если смотреть на динамику портфеля привлечения средств физических и юридических лиц, то за последний год он увеличился на треть в обоих сегментах, превысив 100 млрд рублей. Показательно поведение также наших частных клиентов - более чем на четверть за прошлый год увеличился инвестпортфель, это значит, что спрос на дополнительные возможности получения дохода среди кузбассовцев растет.

Хочу отдельно отметить рост остатков на инвестиционных счетах. Мы объясняем этот факт не только большей доходностью инвестинструментов, но и развитием удобных мобильных сервисов. К примеру, приложение ВТБ Мои Инвестиции стало победителем премии Investfunds Awards в номинации "Лучшее мобильное приложение брокерской компании - 2019". Сама являюсь пользователем этого приложения, и как пользователь могу сказать - это очень удобный и дружелюбный интерфейс, который дает возможность обзора аналитики, предлагает помощь робота-советника по инвестиционным вопросам, - все это действительно работает.

- Тема мобильных приложений тесно вплетена в основной тренд банка на цифровизацию услуг...

- Для банка ВТБ сфера цифровизации не новая - мы этим направлением занимаемся не первый год. Но важно отметить, что в 2020 году, когда остро встал вопрос об удаленных каналах обслуживания как для частных, так и корпоративных клиентов, мы смогли перевести весь сервис в альтернативные каналы достаточно быстро.

Продолжаем наращивать свои компетенции в этой сфере, а также улучшать дистанционные сервисы.

В этом году мы запустили сервис регистрации бизнеса через сайт банка, наши клиенты активно используют "ВТБ Бизнес QR" - возможность оплаты за товар через сгенерированный QR код, запустили выпуск электронных гарантий. Для удобства клиентов банк создал "Выездной сервис", позволяющий открыть нашим юридическим клиентам расчетный счет без посещения офиса банка. Менеджер банка сам приедет в офис клиента и поможет с открытием счета.

Если говорить об обслуживании физических лиц, то онлайн-возможности пользуются все большим спросом.

В этом году мы рассчитываем, что каждый 6-й ипотечный кредит может быть выдан через цифровые каналы без визита в офис и покупателя, и продавца.

В личном кабинете можно оформить кредит наличными, автокредит, ипотеку, подать заявку на рефинансирование. Уже сегодня в новых банкоматах можно снять наличные без карты, по QR коду с помощью приложения. И многое-многое другое.

В стратегических планах этого года - дальнейшее развитие цифровизации услуг и продуктов банка при сохранении неизменно высокого качества банковских сервисов.

- В 2019 году банк поставил перед собой цель - стать банком первого выбора для всех категорий клиентов, и в первую очередь для клиентов малого бизнеса. Можете рассказать, что было сделано за два года в этом направлении в Кузбассе?

И как Вы определяете достижение этой цели?

- Эта цель измеряема - долями рынка и ростом бизнес показателей. У нас устойчивый тренд - мы неуклонно наращиваем наши рыночные доли как в сегменте кредитования, так и привлечения, а также объемы нашего бизнеса. Темпы роста нашего бизнеса выше, чем в среднем по рынку. На мой взгляд, это как раз и говорит о том, что мы движемся к своей цели.

Как я сама измеряю успех?

По своим клиентам. Если я понимаю, что по любой потребности, которая возникает у моего клиента, в первую очередь поступает запрос в наш банк, а уже потом в другой - это как раз говорит о том, что именно в ВТБ бизнес видит базовым для решения собственных задач. Если клиенты доверяют нам, ведут многолетнее партнерство и не разбрасываются своим вниманием на разовые маркетинговые акции конкурентов - это доверие. Кроме того, в бизнесе мы занимаем проактивную позицию. Мы не ждем, когда к нам придут, мы идем с предложением навстречу. Мы знаем, какая перед бизнесом стоит задача, мы предлагаем такое решение, которое отвечает всем запросам клиентов, а если нет, находим альтернативы, в том числе за счет транзакционных продуктов.

Банк ВТБ сегодня является для региональных компаний флагманом, который может реализовать любой сложный запрос. Мы очень тесно сотрудничаем с институтами поддержки предпринимательства - более половины поручительств, выданных Государственным фондом поддержки предпринимательства Кемеровской области, предоставлено в рамках кредитов, выданных банком ВТБ. Мы принимаем участие во многих проектах Фонда развития промышленности Кемеровской области. У нас очень большие планы.

- А можно здесь поподробнее, какие планы у банка ВТБ на этот год?

- Мы собираемся расти во всех сегментах бизнеса. У нас нет отраслевых предпочтений, для каждого мы найдем индивидуальное решение. Свою работу мы строим, исходя из интересов клиентов, и у нас всегда есть, что предложить в каждом конкретном случае. Будем развивать продуктовое предложение и сервисы, чтобы стать еще лучше.

РИА PrimaMedia (primamedia.ru), Владивосток, 29 марта 2021

Строительная отрасль на подъеме - Владивосток не исключение

Строительная отрасль сейчас находится в активной фазе развития, считает директор Eskadra Management Евгений Павликов

Компания Eskadra Management создана в 2012 году и успешно реализовала пять крупных проектов на территории Владивостока: сданы в эксплуатацию два объекта жилой и три коммерческой недвижимости. О том над реализацией каких объектов работает сейчас компания, а также о современных тенденциях в строительстве корр. ИА PrimaMedia рассказал директор Eskadra Management Евгений Павликов.

- Какие проекты реализует ваша компания и на каком этапе строительства они находятся на данный момент?

- Компания Eskadra Management реализует несколько крупных объектов. Это жилой объект класса комфорт-плюс Oasis - 25-й этажный комплекс в экологически чистом районе города, Вторая речка. Сейчас проект находится на стадии активного строительства: возведен четвертый этаж, набраны высокие темпы возведения монолитного железобетонного каркаса, которые позволят к лету 2021 года приступить к смежным строительно-монтажным работам на объекте. Сдача объекта планируется на второй квартал 2023 года, но мы рассчитываем, что он, как и все другие наши объекты, будет сдан раньше намеченного срока.

Помимо этого, на стадии подготовки находятся более десяти других проектов: коммерческие объекты различного назначения, жилые многоквартирные дома и комплексное освоение территории.

- В каком ценовом сегменте работает ваша компания?

- Eskadra Management реализует проекты класса комфорт и комфорт-плюс. Они находится в среднем ценовом диапазоне. Важной ценностью наших новостроек является их расположение в районах Владивостока с развитой инфраструктурой. Отдельное внимание мы уделяем качеству используемых материалов и планировкам квартир. Мы пропагандируем философию осознанного потребления, поэтому предлагаем приморцам формат умного жилья. Это только полезные квадратные метры, где мы создаем пространство для встреч и общения всей семьи, место для отдыха и уединения.

- Как изменилась деятельность вашей компании с переходом на эскроу-счета? Как повлияло это нововведение в законодательстве на стоимость жилья для конечного потребителя?

- Самое главное - это защита дольщиков от рисков. Теперь банк, который финансирует строительство, взял на себя ответственность по защите средств, инвестируемых в проект. Также в связи с введением эскроу-счетов улучшился сервис и повысилось доверие партнеров. Мы самостоятельно занимается открытием эскроу-счетов и не отправляем покупателей напрямую в банк. Благодаря этому экономится время наших дольщиков.

Безусловно, переход на эскроу-счета поднял стоимость жилья. Для каждого проекта эта цифра индивидуальна, но не превышает 5% от стоимости квадратного метра квартиры, которая была до введения эскроу-счетов.

- Из чего складывается ценовая политика вашей компании?

- Конечно, основным фактором в ценообразовании квадратного метра жилья является местоположение дома. А уже затем к ценовой политике добавляется: класс жилья, выбор района. Влияет на цену также сам проект жилого комплекса и его инфраструктура, площадь, видовые характеристики, количество этажей и многое другое.

- Тренд прошлого года - квартиры с отделкой White box. Насколько такие квартиры востребованы на сегодняшний день и из чего складывается стоимость квадратного метра на эту услугу?

- Первый дом, где мы реализовали White box, был ЖК "Морион". Тогда эта услуга пользовалась большой популярностью среди покупателей квартир. Сейчас она сохраняет высокий спрос и в строящемся ЖК Oasis. Во всех следующих проектах на старте проектирования мы уже закладываем пакетное решение по предчистовой отделке квартир. В него входит штукатурка всех стен, монтаж электропроводки по всей квартире, установка индивидуального квартирного электрощита с комплектом автоматических выключателей, устройство оконных откосов панелями ПВХ с установкой ПВХ подоконника, скрытая разводка инженерных коммуникаций.

Особенность отделки White Box в том, что она полностью освобождает владельца квартиры от необходимости проведения всех грязных и шумных работ, поскольку предварительная отделка будет готова к моменту сдачи жилого комплекса. Включение услуги White Box в договор долевого участия позволяет получить фиксированную стоимость большого объема отделочных работ, поскольку риски подорожания материалов или услуг берет на себя девелопер. Стоимость отделки можно включить в один ипотечный договор с квартирой, а это большой плюс для тех, кто хочет быстро и без промедления приступить к чистовой отделке и переезду.

Кроме того, стоимость "пакета" предчистовой отделки для каждого покупателя квартиры получается "ниже рынка", поскольку застройщик закупает материалы по крупно оптовым ценам и работает с проверенными подрядчиками. Что немаловажно, мы предоставляем гарантию на эти работы, которая действует 1 год с момента подписания акта-передачи квартиры.

- Как влияют льготные ипотечные продукты на спрос жилой недвижимости?

- Сегодня рынок ипотечных продуктов разнообразен и люди положительно на него реагируют: повышается доверие к кредитным сервисам, а вместе с ним увеличивается и покупательская способность населения. Многие уже оценили низкие процентные ставки, которые предлагают банки, и не откладывают покупку новой квартиры в долгий ящик. А Дальневосточная ипотека так вообще произвела фурор на ипотечном рынке.

- Что будет происходить со стоимостью "квадрата" в новостройках в ближайшие год-два?

- После бурного роста стоимости недвижимости в прошлом году в этом рынок придет в равновесие. И только к концу года ожидается плавный рост. В 2022 году также будет наблюдаться умеренный рост цен, сопоставимый с уровнем инфляции.

- Считаете ли вы, что строительная отрасль в Приморском крае может стать драйвером экономики, и когда это произойдет?

- Строительная отрасль всегда является драйвером экономики. Она относится не только к жилищному сегменту, а также включает в себя строительство производственных площадей, дорог, инфраструктурных объектов. Это те объекты, без которых нельзя представить городскую жизнь.

Сейчас сфера жилищного строительства находится в активной фазе развития, но еще не достигла своего пика. На наш взгляд, пик произойдет в ближайшие пять лет. Не стоит забывать, что эпидемиологическая ситуация так или иначе сказывается на развитии всех сфер, в том числе и на покупательской способности людей, однако государственная поддержка, открытие новых ипотечных продуктов способствуют улучшению ситуации на рынке. Но чтобы строительная отрасль достигла своего максимального роста, необходима стабильность во всех отношениях.

- Какова покупательская аудитория именно вашей строительной компании?

- Наша аудитория разнообразна: по статистике прошлого года бóльшая часть - это молодые семьи, которые приобретают свою первую квартиру; и семьи с детьми, кому требуется увеличить жилплощадь в связи с пополнением; а также более взрослая аудитория, которая хочет подарить своим детям возможность проживать отдельно. В большинстве случаев люди приобретают жилье "для себя". Конечно есть и инвесторы, которые расценивают приобретение квартиры в наших новостройках как достойное вложение своих средств.

- И напоследок хотелось бы узнать, есть ли у вашей компании другие проекты.

- Помимо строительства жилой и коммерческой недвижимости сейчас наша компания занимается реализацией особенного проекта - мультифункционального комплекса AQUATORIA.

Мы готовим нечто уникальное для Владивостока. В нашем проекте мы решили объединить азиатские и европейские культуры и органично интегрировать в местную, дальневосточную ментальность.

AQUATORIA - это новый формат отдыха, аналогов которому нет в Приморском крае, а возможно и на Дальнем Востоке. Место, где жители и гости города смогут по-настоящему расслабиться и провести время с семьей и друзьями.

В комплексе мы предусмотрели все для качественного отдыха. Здесь расположены многочисленные SPA-комнаты, бассейны и большое количество разнообразных парных, а также интегрирован паназиатский ресторан с панорамным видом на бухту Золотой Рог.

Совсем скоро AQUATORIA откроет свои двери для посетителей. Ждем этого события с нетерпением!

[**https://primamedia.ru/news/1077280/**](https://primamedia.ru/news/1077280/)

**Похожие сообщения:**

[**Gorodskoyportal.ru/vladivostok, Владивосток, 28 марта 2021, Строительная отрасль на подъеме - Владивосток не исключение**](http://gorodskoyportal.ru/vladivostok/news/news/68910055/)

Администрация Ребрихинского района Алтайского края (admrebr.ru), с. Ребриха, 29 марта 2021

Решение проблемы обманутых дольщиков в России потребует дополнительного финансирования

Доцент кафедры экономики и финансов Алтайского филиала РАНХиГС, к.э.н., Ирина Куликова представляет экспертное мнение о проблемах обманутых дольщиков в разных регионах страны.

Дополнительное финансирование в размере 300 млрд. рублей потребуется для решения проблемы обманутых дольщиков и это с учетом уже вложенных средств и возможного увеличения проблемных объектов в пределах 10% от уже имеющихся. Ранее Президент России поручил Правительству рассмотреть возможность выделения дополнительных средств для более активного разрешения вопроса обманутых дольщиков.

По состоянию на лето 2020 года в 76 регионах России было более 3 тыс. проблемных домов. Наиболее серьезная ситуация складывается в Москве, Подмосковье, Ленинградской и Нижегородской областях, а также в Краснодарском крае.

По мнению генерального директора Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, Константина Тимофеева количество обманутых дольщиков может возрасти еще на 10-15 тыс. человек до конца перехода строительной отрасли на счета эскроу. В настоящее время порядка 50-52% объектов недвижимости продаются по новым правилам с сохранением средств граждан на банковских счетах эскроу.

С 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Теперь средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эксроу, при этом строительство осуществляется за счет банковских кредитов. Распоряжаться денежными средствами дольщиков застройщики могут только после ввода в эксплуатацию объекта строительства.

В 2020 году алтайские девелоперы запустили 28 объектов долевого строительства, из которых 26 - многоквартирные дома, возводимые в рамках проектного финансирования и счетов эскроу. В общей сложность это 6,5 тыс. квартир, площадью 335,8 тыс. кв. м., проектная стоимость которых составила 13,5 млрд рублей.

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства разработал предложение о снижении ставок обманутым дольщикам по ранее оформленным ипотечным кредитам. Ставки при этом должны быть снижены как минимум на период, пока обманутые дольщики не получат компенсацию или их дома не будут введены в эксплуатацию.

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

По данным Фонда права более 46 тыс. обманутых дольщиков были восстановлены в правах в 2020 году. Это граждане, которые приобрели жилье в 456 проблемных объектах общей площадью 3,4 млн. кв. метров. За год в 4,5 раза увеличилось количество домов, в отношении которых принято решение о завершении строительства: с 82 до 367. С 8 тыс. до 33,5 тыс. выросло число дольщиков, которые в итоге получат свое жилье, а по 89 домам общей площадью 1,2 млн кв. метров было выплачено возмещение, его получили более 12,5 тыс. человек. Кроме того, Фондом было завершено строительство 17 объектов и это на три дома больше, чем годом ранее. По состоянию на 18 января нынешнего года в едином реестре проблемных объектов числилось 2828 домов, около половины из них (1466 объектов) находятся в работе непосредственно Фонда. Специалистами Фонда выявлено еще 1385 объектов с риском появления обманутых дольщиков, это 15,5% от общего количества строящегося жилья.

Проблема обманутых дольщиков коснулась многих регионов России, но ее масштабы меняются в зависимости от конкретного субъекта. Меньше 200 обманутых дольщиков зарегистрировано Югре, Орловской и Кировской областях. Проблема обманутых дольщиков также остро стоит в Пермском крае, где в реестр включено более 1,6 тыс. человек, в Ленинградской области - около 2 тыс. человек, в Саратовской области - более 2 тыс. человек, в Самарской области - около 1,8 тыс. человек, в Липецкой области - более 2,5 тыс. человек.

Власти регионов уже не первый год пытаются решить проблему с достройкой домов. Сложность в решении проблемы связана с тем, что механизм достройки домов и поддержки дольщиков регионы определяют самостоятельно. Самая распространенная схема - это предоставление застройщикам в аренду земельных участков без торгов по льготной цене. При этом застройщики должны выполнять работу по завершению строительства проблемных домов. В частности, такой механизм действует в Пензенской, Саратовской, Нижегородской, Ивановской областях, Алтайском крае и других регионах.

В ряде регионов действует механизм завершения проблемных домов через создание жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), например, Пермский край. Процедура заключается в том, что недостроенный объект передается в ЖСК, финансирование строительства осуществляется за счет беспроцентного займа, который получает кооператив. Часть работ оказываются ЖСК бесплатно - проектирование, обследование объекта, проведение госэкспертизы и другие. После завершения строительства граждане вправе получить субсидию, чтобы оплатить целевой взнос в ЖСК.

В Приморском крае для решения проблемы в 2019 году был создан фонд поддержки обманутых дольщиков. Фонд принимает решение о финансировании достройки домов, новые подрядчики будут определяться через конкурсную процедуру. Источником финансирования при этом будут служить субсидии из краевого бюджета, банковские кредиты, выданные под госгарантию, а также частные средства. В ряде регионов оказывают материальную помощь обманутым дольщикам.

В сентябре 2020 года Верховный суд России утвердил право обманутых дольщиков в случае отказа от договора из-за задержки сдачи объекта получить компенсацию в размере разницы в цене с аналогичным объектом. Спустя месяц правительство разрешило участникам долевого строительства, которые получили компенсацию вместо готового жилья повторно использовать маткапитал.

Следует отметить, что руководитель рабочей группы президиума генсовета "Единой России" по защите прав участников долевого строительства, депутат Госдумы Александр Якубовский выступил с инициативой о включении в нацпроект "Жилье и городская среда" показателя восстановления прав обманутых дольщиков в России. Отмечается, что включение показателей восстановления прав пострадавших граждан - участников долевого строительства в нацпроект "Жилье" даст ряд преимуществ. Прежде всего, это "четкие показатели по реализации мероприятий" как для фонда, так и для субъекта. Однако для каждого региона следует установить свои показатели для контроля исполнения мероприятий на его территории. Помимо этого, может появиться возможность планирования и систематизирования бюджетного финансирования под конкретные цели (показатели) на длительный период. Также реализацию мероприятий, указанных в нацпроекте, контролируют все органы исполнительной власти и Правительства.

[**https://admrebr.ru/news/?ELEMENT\_ID=10486**](https://admrebr.ru/news/?ELEMENT_ID=10486)

**Похожие сообщения:**

[**Официальный сайт городского округа Заринск (admzarinsk.ru), Заринск, 30 марта 2021, Решение проблемы обманутых дольщиков в России потребует дополнительного финансирования**](http://admzarinsk.ru/news/media/2021/3/30/reshenie-problemyi-obmanutyih-dolschikov-v-rossii-potrebuet-dopolnitelnogo-finansirovaniya/)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 30 марта 2021, Решение проблемы обманутых дольщиков в России потребует дополнительного финансирования**](https://zarinsk.bezformata.com/listnews/obmanutih-dolshikov-v-rossii-potrebuet/92447890/)

[**Алтайский филиал РАНХиГС (alt.ranepa.ru), Барнаул, 30 марта 2021, Решение проблемы обманутых дольщиков в России потребует дополнительного финансирования**](https://www.alt.ranepa.ru/pressroom/news/reshenie_problemi_obmanutih_dolshchikov_rossii_potrebu_5570.html)

[**Барнаульский городской портал (barnaul-altai.ru), Барнаул, 29 марта 2021, Решение проблемы обманутых дольщиков в России потребует дополнительного финансирования**](https://www.barnaul-altai.ru/news/citynews/?id=156517)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 29 марта 2021, Решение проблемы обманутых дольщиков в России потребует дополнительного финансирования**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/obmanutih-dolshikov-v-rossii-potrebuet/92409887/)

[**Администрация Ребрихинского района Алтайского края (admrebr22.ru), с. Ребриха, 29 марта 2021, Решение проблемы обманутых дольщиков в России потребует дополнительного финансирования**](https://admrebr22.ru/news/?ELEMENT_ID=10486)

[**Администрация Косихинского района Алтайского края (kosiha-raion.ru), с. Косиха, 29 марта 2021, Решение проблемы обманутых дольщиков в России потребует дополнительного финансирования**](http://www.kosiha-raion.ru/press-tsentr/novosti-altayskogo-filiala-rankhigs/reshenie-problemy-obmanutykh-dolshchikov-v-rossii-potrebuet-dopolnitelnogo-finansirovaniya-_5563)

Амурская правда (ampravda.ru), Благовещенск, 29 марта 2021

Как пандемия повлияла на строительный бизнес: интервью Александра Синькова

Автор: Ворошилова Ирина

Известный строитель о ценах на квартиры, ресурсной диктатуре и войне с АКС

Амурская область - в списке лидеров по росту цен на жилье в 2021 году. В рейтинге Минстроя России, который спрогнозировал темпы подорожания квадратного метра, Приамурье на втором месте после Москвы и на первом - среди всех дальневосточных регионов. Произошел рекордный скачок цен на квартиры в новостройках. "Но это не спасло от разорения многих застройщиков. Рынок недвижимости находится еще в шоковом состоянии, как и другие отрасли экономики", - констатирует гендиректор компании "Амурстрой", президент ассоциации "Союз строителей Амурской области" и депутат Александр Синьков.

"Пандемический год пережили. Из-за эскроу опять заходим в тупиковую ситуацию с финансами".

Как закрытие границы с Китаем сказалось на строительной отрасли? Остановится ли когда‑нибудь ценовой жилищный галоп? И что лично он, как советник губернатора в сфере строительства и заместитель председателя Законодательного собрания региона, делает для того, чтобы цена квадратного метра в Благовещенске не росла как грибы после дождя. Об этом мы говорили с Александром Синьковым.

"Главное - выстоять первый квартал"

"Здравствуйте, часа полтора нам хватит поработать? Тогда поехали!" - скомандовал Синьков, поглядывая на часы. И мы отправились на одну из самых больших стройплощадок областного центра в третьем микрорайоне, где в рамках инвестиционного проекта "Комплексная застройка территории 404‑го квартала Благовещенска" до 2027 года планируют возвести 11 многоквартирных домов.

- Строительный комплекс в Приамурье, на мой взгляд, абсолютно не развивается. Коронавирус тоже "помог" в этом вопросе - много предприятий обанкротилось. Мы 2020‑й перебороли, сейчас главное - выстоять первый квартал. Пока держимся на оборотных средствах. Как только залезешь в кредиты, считай, что предприятие не выдержит, - рассуждал в пути руководитель старейшей в области строительной компании.

С 2020 года при вводе в строй жилья в Благовещенске застройщики уже не платят ресурсоснабжающей организации за подключение к теплосетям.

Меня, как и всех обывателей, в первую очередь интересовало: почему после Нового года цены на жилье у нас опять скакнули вверх. "Однушка" в новостройке микрорайона Тепличный площадью меньше 40 "квадратов" стоит уже 4 миллиона 600 тысяч рублей! Просто немыслимо. Мы еще удивляемся, почему люди уезжают на запад.

- Наша компания цены искусственно никогда не задирала, как некоторые: дом построил, "наварился" - и прощай! У кого‑то цена квадратного метра 100 - 120 тысяч рублей и даже до 140 тысяч доходит. Но я за другие компании отвечать не могу, хотя и являюсь президентом СРО "Союз строителей области". Это же частный бизнес! Могу ответить за "Амурстрой". У нас цена "квадрата" в прошлом году была 76 - 77 тысяч рублей, а сейчас подняли до 80 тысяч. Повышение составило всего 3 тысячи рублей - это за весь 2020 год. Каким он был для всех, сами знаете.

Сплошные форс-мажоры

Амурские строители сильно пострадали из‑за отсутствия китайской рабочей силы. Все произошло неожиданно. Никто не предполагал, что закроют границы. У многих компаний давно отработан механизм, заключены с иностранцами долгосрочные контракты. Китайские рабочие знали: они выполнят объем работы, поедут домой, отдохнут и, вернувшись, опять продолжат строить тот или иной объект: не надо оформлять никаких документов.

- И вдруг пандемия: их не пускают сюда, мы не знаем, что нам делать. Расторгли около 400 контрактов. Где найти профессионалов, которые работают быстро и слаженно, да еще в таком количестве?! Полгода были в ступоре и только в сентябре начали потихоньку завозить рабочих - то узбеков, то киргизов. Профинансируем, оденем-обуем - все же официально, законным путем должно быть. Едут на стройку, говорят, что специалисты. Бригада заходит на объект, а она не работоспособная. Мы убытки несли колоссальные. Начали опытных каменщиков собирать по всей России. Но их не устраивает зарплата, которую мы платили китайцам: диктуют свои условия, и мы вынуждены соглашаться. Графики ввода объектов никогда не нарушали, а тут сплошные форс-мажоры. Потом хорошая бригада тамбовских каменщиков приехала. Подтянули темпы строительства. Сегодня у нас трудятся профессионалы из Тамбова, Омска, Тюмени, Ставрополья. Оплачиваем перелет, командировочные. Все это ударило по себестоимости строительства.

Как "попадают" строители

"Давай к тому вот объекту. Встань, чтобы мы никому не мешали, - попросил водителя Александр Николаевич, по ходу рассказывая о стройке. - Из одиннадцати домов разной этажности четыре будут монолитные, остальные кирпичной кладки. Вот этот кирпичный дом со стеклянным фасадом скоро сдаем. Такой современный облик - поручение губернатора. Новый квартал растет на въезде в Благовещенск со стороны аэропорта, это фасад города. И он должен быть красивым.

" Пора уже банк свой открывать, - подкинул бизнес-идею прораб Иван Осинцев. - Есть "Тинькофф", будет и "Синькофф".

Под гул тяжелой техники идем пешком мимо куч песка и торчащей из бетона арматуры к будущей монолитной "свечке".

- Растут цены на строительные материалы и логистику. Электроэнергия, дизтопливо, бензин тоже выросли в цене. Любой объект берем - удорожание топлива и доставки на 10 процентов. Просто на ровном месте - ни с чего. И пошло остальное накручиваться. А рост начался в декабре - с арматуры. Ее стоимость поднялась в полтора раза. Вопрос ставился даже на Госсовете. Президент дал поручение до 1 марта представить предложения по ограничению роста цен на строительные материалы. Реакции‑то нет. Уже квартал первый прошел, а цены не опустились, - в глазах амурского политика недоумение.

Хорошо, что у компании запас металла был - благодаря этому возводимый монолит полностью укомплектовали. А если бы запаса не было? Скачок цен, а контракты с дольщиками уже заключили. "Вот так строители и попадают... Мы, если зафиксировали в договоре цену "квадрата", то какие бы обстоятельства ни возникли, до сдачи объекта сумма не меняется", - подытожил гендиректор, меняя тему разговора.

"КАРЬЕР ОФОРМЛЯЛИ ПЯТЬ ЛЕТ!"

"Металл подорожал в полтора раза. Хорошо, что у нас был запас арматуры", - говорят строители.

- Вы спрашиваете, что я за годы депутатства в Законодательном собрании сделал для развития строительной отрасли региона. Немало сделал. Конечно, не я один - меня поддерживали другие депутаты и застройщики, но я был тем самым пробивным локомотивом, - засмеялся Синьков.

И привел пример по инженерным сетям. Раньше, чтобы их провести к любому объекту, нужно было получать отдельное разрешение или выполнять проект планировки межевания квартала. Это мероприятие по времени очень затратное и дорогостоящее. Год назад депутат вышел с инициативой, и в закон о регулировании градостроительной деятельности области внесли дополнение. Теперь получать разрешение на строительство всех сетей многоквартирным жилым домам не требуется.

"Если бы не отменили тариф на подключение к сетям, то цена квадратного метра у нас была бы еще выше!"

- Или взять карьеры и косы, где добывают песчано-гравийную смесь и песок. Чтобы оформить право на карьер, нужно пройти согласования. Перечень огромный, включая Минобороны, объекты культурного наследия (вдруг мы там залежи мамонтов нароем), ФСБ, - перечисляет Александр Николаевич. - Направишь запрос в Москву, а сроки везде длительные. Оформляли карьер по 5 лет! Сформировали предложение и обратились в министерство природных ресурсов области. Итог - процедура упрощена, было 14 согласований, а стало три. Кажется, что там песок?! А он идет на строительную кладку, штукатурку, песчано-гравийная смесь на благоустройство постоянно нужна.

На чем "погорели" застройщики

К нам подошел прораб Иван Осинцев. Синьков прервался, чтобы с ним поздороваться, по ходу выяснил несколько производственных моментов, а потом, обернувшись ко мне, спросил:

- Из-за благоустройства застройщики раньше знаете, какие огромные финансовые потери несли?!

- Знаю. Один известный амурский бизнесмен на этом погорел. Его фирма строительная не могла вовремя сдать несколько объектов и разорилась на штрафных санкциях.

"Четыреста миллионов рублей дольщиков лежат на счетах эскроу в банке, а строители сидят без материалов".

- Вот именно. Сдавать объекты приходится и в ноябре - декабре, а климат у нас - это тебе не Сочи! Есть строительные нормы и правила: при определенных температурах асфальт укладывать нельзя, да и деревья в холода не высадишь... Дом готов, но заселить его нельзя - он считается незавершенным. А пока наступит тепло, чтобы все облагородить и объект приняли в эксплуатацию, полгода пройдет. Все это время строители несли необоснованные расходы: новостройку нужно обогревать, охранять. И еще вынуждены были платить огромные неустойки гражданам - шло неисполнение обязательств перед дольщиками. Это первый вопрос, который я стал пробивать, когда стал депутатом. Федеральный закон разрешает вносить нормативные дополнения на местном уровне, - пояснил депутат-строитель. - И они были приняты благодаря нашей инициативе.

- Сейчас можно сдать дом с временным благоустройством - чтобы люди могли заниматься ремонтом и жить. По другому‑то никак, - включился в разговор прораб Иван Осинцев. - Потом мы в июне завершим все работы: газон, березки, качели, асфальт... Июнь - самый благоприятный для нашего Дальневосточного региона период, когда нет просадок почвы.

По пути к машине Александр Николаевич снова остановился. "Эти два дома, монолитный и кирпичный, мы сейчас за свой счет возводим. Представляете, 400 миллионов (!) - средства дольщиков, лежат на счетах эскроу в банке, а у предприятия денег нет. Строители без материалов сидят, дольщик тоже страдает, потому что ему не платят даже мизерные проценты. И только банк получает прибыль. Вот что такое эскроу! - заслуженный строитель РФ в сердцах махнул рукой.

"Александр Николаевич, я же вам говорю: нам пора уже банк свой открывать, - подкинул бизнес-идею прораб Осинцев. - Есть "Тинькофф", будет и "Синькофф". Генеральный директор громко засмеялся: "Идея хорошая, ребята, но у нас нет таких оборотных средств".

"КАЖДЫЙ ПУНКТ СМЕТЫ - ЭТО ФАНТАСТИКА!"

Еще лет пятнадцать назад по воле одного из бывших градоначальников Благовещенска все городские сети были отданы Амурским коммунальным системам в безвозмездное пользование. Это потом сказалось на удорожании жилья. Все эти годы продолжаются коммунальные войны по‑амурски: война с ресурсоснабжающей организацией не прекращается. Ее ведут застройщики и депутаты, которых поддержал амурский губернатор Василий Орлов. И есть реальный сдвиг к лучшему. АКС заставили платить муниципалитету аренду за новые сети. Удалось погасить и 400 миллионов рублей долга, которые неизвестно за что накопились у города перед посредником, получавшим все эти годы прибыль на завышенных тарифах.

Навязали сотрудничество

"Когда АКС к нам только заходили в начале нулевых, на каждом углу трубили: "В город идет крупный инвестор, он инвестирует замену всех устаревших сетей". На тот момент износ сетей в Благовещенске был около 70 процентов - сегодня почти 90! Вы помните, чтобы за последние лет пять у нас были какие‑то глобальные изменения по замене сетей? Я нет", - констатирует Александр Николаевич.

"Дальневосточная ипотека пролонгирована пока. Если она остановится, то спрос на жилье упадет. Стройки остановятся, потому что 80 процентов среди всех покупателей жилья - это ипотечники", - говорит президент ассоциации "Союз строителей Амурской области".

Депутат Заксобрания Синьков - один из немногих, кто все эти годы продолжал вести свою линию, отстаивая интересы амурских застройщиков под давлением московского бизнеса. АКС ведь "дочка" Российских коммунальных систем. В свое время обремененные хроническими неплатежами власти областного центра попытались создать подобную структуру на местной платформе - Благовещенские сети, но им "дали по рукам". Был очень серьезный разговор с главой РАО "ЕЭС России" Чубайсом, на тот момент создавшим Российские коммунальные системы, куда вошло несколько регионов. И нас принудили к сотрудничеству. Многообещающий инвестпроект постепенно превратился в паразитирующую структуру.

"Заплати, сам сети проложи и потом их подари"

Взаимоотношения между застройщиками и ресурсоснабжающей организацией не раз становились поводом для совещаний разного уровня. Одно из таких с участием прокуроров три года инициировал Александр Синьков. Тема говорит сама за себя: "Нарушение норм российского законодательства в действиях АО "АКС" при работе с документами от застройщиков".

- Претензий к ним много. С 2015 года технические условия нам выдают без указания точки подключения к сетям. Что это значит? Застройщик не может разработать проектно-сметную документацию на сети к объекту и вынужден заключать с АКС договор на технологическое присоединение. Условия навязывают всем кабальные. Стоимость работ за прокладку сетей завышают. Допустим, мы можем их проложить к конкретному объекту за 4 миллиона рублей, а они за эту же работу требуют 9 миллионов. Сроки указывают в договоре максимальные - 18 месяцев. И даже их не выполняют. Тебе нужно уже объект сдавать через три месяца, а никто сети даже не собирается прокладывать. Сроки ввода жилья в строй из‑за АКС постоянно срывались. Застройщик вынужден сам прокладывать сеть за счет участников долевого строительства. И после этого у него перед АКС еще задолженность возникает - в договоре указано "с оплатой затрат сети"! И чтобы задолженность погасить, ты должен передать сети АКС в собственность. В любом случае по договору только они имеют право открыть вентиль и воду пустить в новостройку. И за это тоже надо выложить крупную сумму. Вот такая схема. И все с этим соглашались. Кроме нас, - подчеркнул Синьков. - Многолетняя война с АКС вынудила нас создать собственную организацию "АмурстройЭнергия", куда мы передаем на обслуживание свои сети.

Если какая‑то строительная фирма отказывалась дарить сети АКС, то они становились бесхозными со всеми вытекающими последствиями. Случится порыв на внутриквартальной сети водопровода - и никто не будет устранять аварию. Как это было с одним из домов по улице Ленина, где блага цивилизации вернулись только через полтора месяца - после того как жильцы выложили порядка 200 тысяч рублей на устранение аварии из собственного кармана.

Аппетиты растут

В октябре прошлого года АО "АКС" предоставило в управление цен и тарифов смету на подключение к водоснабжению и водоотведению по Благовещенску. Создали рабочую группу и проверили обоснованность сметы.

- У них в четыре раза все было завышено. Когда прокладывается сеть, роется траншея. Они ставят 4‑ю категорию грунта - это скала, хотя в Благовещенске порода глинистая, - привел Александр Николаевич конкретный пример. - Если порода скальная, зачем дальше пишите "укрепление досками откосов траншей"? Значит, "скалы" осыпаются? И так по всем позициям внаглую накрутили. Включили в смету отвоз грунта аж на 15 километров! Как вы себе это представляете? Траншею вырыли, грунт неизвестно куда отвезли, потом засыпать надо - опять везут за 15 километров. Каждый пункт сметы - это фантастика! И тарифы на тепло у них тоже всегда были завышены. Вовремя смету проверили и завернули. А иначе бы все это тоже упало в стоимость квадратного метра жилья.

[**https://ampravda.ru/2021/03/29/0102910.html**](https://ampravda.ru/2021/03/29/0102910.html)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Благовещенск (blagoveshensk.bezformata.com), Благовещенск, 29 марта 2021, Как пандемия повлияла на строительный бизнес: интервью Александра Синькова**](https://blagoveshensk.bezformata.com/listnews/stroitelniy-biznes-intervyu-aleksandra/92401889/)

Реальное время (realnoevremya.ru), Казань, 29 марта 2021

"После дикого роста в 2020 году, сейчас цены на недвижимость в Казани стоят на месте"

Автор: Храмов Евгений

Рост цен в 2020 году на жилую недвижимость в Казани, по оценкам экспертов, составил порядка 20 - 25%

Цены на квартиры в коттеджи в Казани выросли в прошлом году в среднем на четверть. При этом новостройки дорожали быстрее, чем объекты на вторичном рынке. Сейчас же цены на недвижимость "замерли в ожидании", констатируют опрошенные "Реальным временем" эксперты рынка. Как начался 2021 год на рыке недвижимости Казани и чего ждать тем, кто намерен приобрести квартиру или дом в 2021 году - в нашем материале.

Как изменились цены нежилую недвижимость

2020 год для рынка недвижимости оказался непростым: с одной стороны в период жестких ограничительных мер у людей снизились доходы, с другой стороны - государство стимулировало и граждан, и бизнес низкими кредитными ставками. По данным агентства недвижимости "Флэт", в 2021 году жители Казани стали предпочитать новостройкам вторичное жилье. За январь - февраль 2020 года через агентство было совершено 84 сделки по новостройкам, в этом году - 72 за тот же период. За этот же период новых владельцев обрела 441 квартира на вторичном рынке, против 297 в 2020 году.

Цена за квадратный метр на вторичном рынке в республике выросла на 8 - 12 тысяч рублей за год, на новостройки цена поднялась на 25 - 35 тысяч. По оценкам Антонины Дарчиновой, бывшего коммерческого директора "Камастройинвеста", средняя стоимость квадратного метра на новостройки в Казани достигла уровня в 105 тыс. рублей за квадратный метр.

- Для сравнения, если взять все сделки по новостройкам в 2020 году, то мы получим среднюю стоимость в районе 85 тыс. рублей за кв. метр,. Думаю, дальше цены с такой скоростью расти уже не будут, - полагает она. Цены на вторичное жилье, по оценке Дарчиновой, тоже выросли вслед за новостройками и сейчас в среднем составляют 95 тыс. рублей за квадратный метр.

"После дикого роста в 2020 году сейчас цены пока стоят на месте" - описывает свое видение ситуации президент гильдии риелторов Татарстана Андрей Савельев. По его оценке, на "первичку" в 2020 году цены поднялись примерно на 15 - 20% Цены на "вторичку", по его мнению, в прошлом году поднялись на 10 - 15%, с начала 2021 года - еще на 3 - 5%.

Марат Галлямов, директор филиала федеральной риелторской компании "Этажи", считает, что резкий рост цен имел место и в этом году: на первичном рынке однокомнатные подорожали на 8%, "двушки" и "трешки" - в пределах 4%. В целом за 2020 год был рост порядка 20 - 25%, полагает Галлямов

- Вторичное жилье тянется за новостройками. В целом за год был рост, 15 - 18%. Застройщики воспользовались свои правом на субсидированную ипотеку, у "вторички" такого права не было. Цена "вторички" - цена рынка, это честная цена, а у новостроек она нечестная" - заключил Марат Галлямов.

Почему миллениалы покупают маленькие квартиры

По мнению специалистов АН "ФЛЭТ" покупатели в этом году делают выбор в сторону готового жилья. Интерес граждан к вторичному рынку обусловлен еще большим ростом цен на новостройки. Еще опрошенные "Реальным временем" эксперты констатируют падение на рынке арендуемой недвижимости - с января по февраль текущего года спрос упал на 22%, при том что в январе фактически сделки не заключались 10 дней.

Антонина Дарчинова считает высокие цены на новостройки новой реальностью рынка. "Новые проекты уже реализуются исключительно по системе эскроу-счетов. Это приводит к тому, что застройщику не выгодно больше предлагать сниженные цены на этапе котлована. Также затруднено получение разрешительной документации. Все это приводит к общему росту цен", - полагает она.

В новых проекта средняя площадь квартиры будет ниже, полагает Антонина Дарчинова, - это связано с желаниям предложить продукт по вменяемой цене лота при текущих высоких ценах за квадратный метр: "Но девелопмент в плане продукта - довольно инерционный бизнес. Текущие здания проектировались около года назад, и если посмотреть текущую экспозицию, она несильно отличается от прошлого года по средней площади квартиры".

Если говорить о покупателе, то, по мнению Антонины Дарчиновой, миллениалы давно уже плотно оккупировали рынок:

- Ведь это люди до 40 лет, очень активная сейчас часть аудитории. Именно они задают тренд на снижение общей площади квартиры, оптимизацию планировок, но увеличение значимости общественных пространств, дополнительного сервиса от застройщиков. В гендерном плане женщины продолжают быть лидерами по владению недвижимостью, хотя среди лиц принимающих решение это распределение (субъективно) около 50/50.

"Это не год новостроек будет, год загородной недвижимости"

Говоря о трендах на рынке недвижимости, Андрей Савельев считает, что сейчас все показатели сократились по сравнению с 2020 годом - однако он говорит об этом не как о падении, а как о "возвращении в нормальное русло".

Рассуждая о целях покупки жилья, Андрей Савельев резюмировал, что сейчас примерно половина покупателей приобретает недвижимость для проживания и еще половина - как инвестицию. В 2020 г. пропорции были немного иными - 65% на 35% в пользу инвестиций. Порядка 65 - 70% сделок идет в ипотеку, добавляет Марат Галлямов.

"Инвесторы сократились, они сидят в ожидании. Те, кто берут сейчас, в большинстве берут для себя. В целях инвестиций Казань неинтересный город", - считает Галлямов. Кроме того, он, как и другие эксперты, отмечает спрос на индивидуальное жилье, которое обрело популярность в период локдауна.

- Число посещений загородной недвижимости на нашем сайте, как и запросов, в три раза больше, чем в прошлом году. Это не связано с началом сезона. Люди сделали выводы с прошлого года. В этом году, мы считаем, что будет бум загородной недвижимости. Это связано с тем, что новостройка подорожала на 24%. Аппетиты у наших застройщиков неимоверные, они задрали цены на новостройки. За эти деньги можно уже купить дом. Единственный "минус" - это некая отдаленность от города, что пока сдерживает огромный поток людей. Это не год новостроек будет, год загородной недвижимости", - резюмирует Галлямов.

[**https://realnoevremya.ru/articles/206591-rynok-zhiloy-nedvizhimosti-kazani-v-nachale-2021-goda**](https://realnoevremya.ru/articles/206591-rynok-zhiloy-nedvizhimosti-kazani-v-nachale-2021-goda)

Строительный бизнес (ancb.ru), Москва, 28 марта 2021

Малые застройщики уходят - кто будет строить в малых городах?

Уход застройщиков с рынка, невозможность получения проектного финансирования - беды прошлого года не заканчиваются

Ассоциация российских банков в смешанном формате личного участия и zoom провела круглый стол "Проблемы получения финансирования малыми застройщиками".

В мероприятии участвовали представители Центрального Банка, Минстроя РФ, ФАС России, депутаты Государственной Думы и члены Совета Федерации, руководители региональных министерств жилищной политики и строительства, региональные застройщики и банки, общественные и строительные объединения.

Повышенный интерес к теме вызван не случайно - доступность кредитов для небольших застройщиков сегодня как никогда актуальна, ведь ограничения банков, имеющих право открывать эскроу-счета, фактически закрывают путь к кредитам для малых застройщиков, особенно в регионах.

Сегодня объем средств на эскроу-счетах вырос с 2019 г. в 8 раз - дольщики разместили около 1,2 трлн руб. на более чем 300 тыс. счетов. При этом застройщики по завершенным проектам получили 126 млрд руб.

Вообще, в результате перехода на проектное финансирование около 70% небольших и средних застройщиков фактически приостановили деятельность или ушли с рынка. И это связано, в том числе и с льготной ипотекой, которая сконцентрировалась в основном на рынках Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, вызвав рост цен примерно на 20%. К слову, как показали элементарные подсчеты, сниженная ставка при росте цен потребителю в итоге ничего не дала, а фактически помогла крупным застройщикам лишь в двух регионах страны и не дошла до остальных субъектов, где строительство и так-то ведется крайне малыми и недостаточными объемами. Но возникшие "перекосы", конечно же, не должны решаться в ущерб застройщикам Москвы и Санкт-Петербурга.

Действительно, проблема получения финансирования малыми застройщиками существует. И это связано с тем, что ограничен круг банков, которые могут открывать эскроу-счета. Так, на 1 февраля их числится 96, но, если присмотреться к этим банкам внимательнее, то выясняется, что многие даже не интересуются строительным бизнесом и не хотят работать с эскроу. По экспертному мнению, только около 10 банков реально погружены в проектное финансирование и работают преимущественно с крупными застройщиками.

При этом, как известно, с 1 октября вклады дольщиков на эскроу-счетах застрахованы на сумму до 10 млн руб. И в этом случае ограничения банков выглядят искусственными. Не секрет, что иногда банк требует предоставить такие документы, которые в конечном итоге для застройщика оборачиваются запретительными.

Это подтверждает один из крупнейших застройщиков г. Иваново ГК "Центр строительных услуг" - при работе с банками во главу угла встают только лишь коммерческие интересы банков. Понятно, что привлекательней работать с федеральными или московскими застройщиками, у которых размер финансирования проектов измеряется в миллиардах рублей, в то время как у ивановского средний размер займа на один проект - 100 млн руб. При этом негласно в кулуарах озвучивается, что интерес у банков к застройщикам появляется только, начиная от 500 млн руб. Это связано с тем, что время на проект в 100 млн руб. и в 100 млрд руб. тратится одинаковое, а маржинальность банка разная. Поэтому проекты региональных застройщиков откладываются на второй план, а малые попросту оказываются неуслышанными. Но при этом основной объем ввода в регионах обеспечивают именно малые застройщики.

Движение вниз

Сегодня строительная отрасль в целом демонстрирует отрицательные показатели и системное сокращение компаний и предприятий и, как следствие, устойчиво негативные индексы всех отраслей экономики в регионах. Количество строительных компаний составляет лишь 2800 предприятий, в то время как полтора года назад их насчитывалось около 3,5 тыс. А по итогам 2020 г. в 24 регионах полностью остановилось строительство жилья, население которых составляет почти треть страны.

Что касается количества выданных кредитов, то 51% приходится на Москву, 17% - занимают Московская область и Санкт-Петербург и еще 17% разделили между собой 75 субъектов. А 19 регионов вообще не получило кредитного финансирования по новой схеме.

Исходя из опроса, проведенного "Деловой Россией" среди 104 компаний из 57 регионов, около 16% застройщиков больше не смогут вывести новые проекты в продажу. Причин тому несколько, но основные - неприемлемые расходы на оплату банковских и связанных с ними услуг в рамках проектного финансирования и не подходящие условия по обеспечению кредита.

43% компаний подавали заявку на проектное финансирование официально, однако из них 41% получили отказ от банка, а в 34% случаев банк урезал сумму кредита. В основном банки руководствовались тем, что у застройщиков нехватка собственных средств, недостаточный опыт и низкая маржинальность проекта.

В противовес опросу, по данным Банка России, сегодня около 55% проектов строится с использованием эскроу-счетов, что составляет около 50 млн кв. м. Более 30% всех договоров в 71 субъекте заключены с лимитом до 300 млн руб., а свыше 50% договоров - до 500 млн руб. Причем уровень одобрения мелких и крупных проектов примерно одинаковый. Кроме того, в каждом регионе есть как минимум 2 уполномоченных банка, которые активно работают по эскроу-счетам.

Но! В результате проектное финансирование оказалось доступно в основном крупным застройщикам, реализующим большие проекты с высокой маржой, что не позволяет автоматически развивать строительство в регионах с низкой доходностью населения, а таких большинство. У большей части региональных частных банков проектное финансирование даже не рассматривается, поскольку ликвидных залогов у застройщиков фактически нет. И 51% застройщиков не верят в улучшение ситуации. Если предприятие сталкивается с отказом банка, то ему ничего не остается, как остановить строительство, закрыть проект и распустить работников, что влечет за собой и срыв госпрограмм, и безработицу. А как, к примеру, расселять аварийное жилье, если новое не строится?

В целом количество жилья, которое находится сегодня в строительстве, снижается от месяца к месяцу. Это говорит о том, что новые проекты запускаются с меньшей скоростью, чем те, которые находятся в стройке и достраиваются. И хотя в конце 2020 г. количество выданных разрешений на строительство начало расти, эффект от этого можно будет увидеть только в конце текущего - начале следующего года. И это уменьшение - последствия перехода на новые условия работы рынка.

В малых городах жилье в основном вообще не строится. Региональные банки, которые знают и понимают своих застройщиков, не могут участвовать в работе с эскроу-счетами, т.к. те не соответствуют требованиям кредитных учреждений, хотя уже неоднократно звучали предложения разрешить региональным банкам кредитовать застройщиков в границах своего субъекта. Но несмотря на крайне сложную ситуацию 49 регионов все-таки попали в программу поддержки низкомаржинальных проектов, в которых реализуется 2079 проектов с разными формами финансирования.

Держи меня, соломинка, держи!

Интересно, что, как сообщил руководитель подразделения "ДОМ.РФ" по сопровождению программ в жилищной сфере Виталий Насонов, программу поддержки низкомаржинальных проектов жилищного строительства планируется расширить и распространить на более крупные проекты, сняв ограничение по их стоимости до 500 млн руб. И соответствующий проект постановления Правительства уже разработан, а Минстрой опубликовал его для общественного обсуждения.

Данный шаг позволит привлечь в субъекты с низкими среднедушевыми доходами более крупные жилищные проекты, в том числе по программе комплексного развития территорий. Конечно, это упростило бы жизнь малым застройщикам, ведь зачастую низкомаржинальные проекты в итоге оказываются дороже, кроме того, в целом ускорится и строительство в регионах. Ограничение же по сумме пока приводит к тому, что существенная часть проектов просто не попадает в программу субсидирования, плюс есть вероятность того, что застройщики будут их дробить.

Уже сегодня "ДОМ.РФ" и Минстрой получили 12 заявок от банков на возмещение затрат по кредитам для застройщиков. При этом общая сумма возмещений в заявках почти в 2 раза превысила предусмотренный программой лимит в 6,8 млрд руб. И в ближайшее время пройдет заседание межведомственной комиссии, где обсудят распределение лимитов по программе поддержки низкомаржинальных проектов строительства.

Немного статистики

Вообще, сегодня объем ввода многоквартирного жилья сопоставим с объемом ввода ИЖС. При этом, как отмечают застройщики, по ИЖС нет ни одной рабочей схемы строительства - аналогов действующего долевого строительства жилья. Так, почти 100% ИЖС покупается или строится за собственные средства граждан, в то время как 80% квартир покупается через ипотеку, а 20% - за собственные средства граждан.

По данным Росстата, более 50% инвестиций в строительство жилья обеспечивается населением при фактическом уходе государства с рынка. При этом малым бизнесом инвестируется менее 10%, остальная часть приходится преимущественно на средства крупного бизнеса. При этом в совокупном объеме инвестиций отмечается тенденция снижения доли банковских кредитов.

Объем жилищного строительства в стране, по предварительной оценке, в 2020 г. составил 80,6 млн кв. м общей площади, построено 9 тыс. многоквартирных домов. Населением за свой счет и с помощью кредитов возведено 289,2 тыс. жилых домов общей площадью 38,7 млн кв. м, что составляет около 48%.

В прошлом году объем жилищного строительства превысил 1 млн кв. м в 24 субъектах. Лидерами стали Московская область - 8,7 млн кв. м, Москва - 5 млн кв. м, Краснодарский край, Санкт-Петербург, Республика Татарстан. Меньше всего жилья возвели в Чукотском АО - 1,7 тыс. кв. м, Магаданской области, Еврейском и Ненецком АО, и Мурманской области.

При этом объемы ИЖС выросли на 0,5% по сравнению с предыдущим годом. Больше всего ИЖС - свыше 1 млн кв. м построили в Московской области, Краснодарском крае, Республиках Башкортостан и Татарстан. Причем доля ИЖС превысила 80% от общего ввода жилья в Республике Алтай, Чеченской Республике, Карачаево-Черкесии, Мурманской, Липецкой и Белгородской областях, а в Еврейской АО составила 100%.

Снижение объемов жилищного строительства в 2020 г. зафиксировано во всех округах кроме Южного, Уральского и Сибирского. При этом наиболее значительное снижение - на 5,9% в Северо-Западном ФО.

Стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов, сданных в эксплуатацию в 2020 г., составила 44,1 тыс. руб., что на 3,7% больше, чем в 2019 г. Средняя цена за 1 кв. м на первичном рынке жилья на конец 4 квартала 2020 г. составила 79 тыс. руб. Наиболее высокие цены на квартиры различных типов на первичном рынке жилья в конце 4 квартала 2020 г. зафиксированы в Москве - 231,3 тыс. руб., Санкт-Петербурге - 133,3 тыс. руб., Сахалинской области - 131,1 тыс.

В целом средняя стоимость квадратного метра нового жилья по стране выросла на 22% и составила 79 тыс. руб. А, как все помнят, эксперты изначально прогнозировали повышение цен на 15-20% при введении проектного финансирования. Так оно и вышло. Пусть даже к этому и приложили свою руку выросшие в стоимости строительные материалы.

Решение есть

Да, сложившуюся в отрасли ситуацию нельзя считать благополучной.

И главное, что после введения механизма эскроу-счетов банки стали промежуточным звеном между средствами потребителей и строительных компаний. Мало того, что новая система повышает цены готовых объектов за счет банковской маржи, и застройщик получает деньги лишь после сдачи объекта, а не поэтапно, так еще далеко не все банки и застройщики имеют право на участие - в результате количество выгодополучателей резко ограничено.

И эти ограничения необходимо снимать, установив механизмы управления рисками и расширив количество банков, готовых работать по эскроу, и рассмотреть возможность использования банковских гарантий. Кроме того, настало время задуматься о создании единого пакета и стандарта документов, который застройщик отправляет в банк для получения кредитования. И конечно, нужно сократить сроки рассмотрения заявок.

Вообще, пора уже полностью изменить позицию банков и смотреть на застройщика не как на заемщика, а как на партнера - ведь все находятся в одной лодке, и пандемия это подтвердила.

Также не лишним было бы создать Ассоциацию малых застройщиков для диалога с федеральными и региональными властями и эффективного взаимодействия с профильными банками. Понятно, что в работе с малыми застройщиками нужен персональный подход - нельзя на равных условиях обсуждать маржинальность проектов в Москве и регионах, где она изначально гораздо ниже. Иначе запуск новых проектов в регионах будет стремиться к нулю.

Остается дело за немногим - более четко определить, кто относится к малым застройщикам, и какие требования должны к ним предъявляться.

[**http://ancb.ru/publication/read/11006**](http://ancb.ru/publication/read/11006)

**Похожие сообщения:**

[**https://xn--90a1aec.xn--p1ai/malye-zastroyshhiki-ukhodyat-kto-budet/**](https://xn--90a1aec.xn--p1ai/malye-zastroyshhiki-ukhodyat-kto-budet/)

Промразвитие (promdevelop.ru), Санкт-Петербург, 28 марта 2021

Насколько выгодны инвестиции в строительство недвижимости? Разбор основных положений Яном Лузиным

Интернет пестрит различными публикациями, где начинающим инвесторам обещают сказочные прибыли от вложений. Ян Вячеславович Лузин о том, насколько выгодны (и выгодны ли вообще) инвестиции в строительство и девелопмент, а также от чего это зависит.

Строительный комплекс по праву считается одним из наиболее стабильных и в то же время привлекательных для потенциальных инвесторов. Это вполне обоснованно - ведь в таком случае инвестор вкладывается не в какие-то абстрактные акции, а во вполне себе реальные объекты. Более того, стоимость недвижимости демонстрирует стабильный рост, а рынок недвижимости достаточно инертен и не отличается такой серьезной волатильностью, как валютный рынок или рынок акций.

Казалось бы - вот он, идеальный объект для инвестиций. Интернет пестрит различными публикациями, где начинающим инвесторам обещают сказочные прибыли от вложений. Ян Вячеславович Лузин о том, насколько выгодны (и выгодны ли вообще) инвестиции в строительство и девелопмент, а также от чего это зависит.

Начнем с жилой недвижимости

Сейчас данное направление демонстрирует уверенный рост, прежде всего, благодаря мерам государственной поддержки, а также программе льготной ипотеки, которая была продлена до середины нынешнего года. Вложившись в некоторые проекты, можно спокойно получить доходность на уровне 10%, в отдельных случаях даже до 15%.

Что будет после - зависит, в том числе, от политики Центробанка и его решений относительно ключевой ставки. Казалось бы, логично ее сохранить на существующем уровне и обеспечить доступность кредитов. Однако, эти кредиты необходимо выплачивать и может получиться так, что доля невыплаченных кредитов будет расти и в итоге приведет к возникновению ипотечного пузыря.

Не стоит сбрасывать со счетов и иной момент

Как мы знаем, сейчас строительство жилых домов осуществляется через эскроу-счета и с привлечением проектного финансирования. Это касается всех объектов, строительство которых началось после 1 июля 2019 г. С одной стороны, это заметно снизило рискованность вложений в жилую недвижимость.

С другой - переход на эскроу-счета привел к снижению доходности инвестиций и уходу с рынка некоторых игроков. Еще одна тенденция - выход новых объектов на рынок с более высокими ценами, что, соответственно, увеличивает порог входа и сроки окупаемости. Некоторые эксперты озвучивают достаточно пессимистичный прогноз о снижении доходности инвестиций в строительство жилой недвижимости до 10-15% годовых. Все это, конечно, не приведет к полному затуханию инвестиций в жилую недвижимость, но снизит количество высокомаржинальных девелоперских проектов и, соответственно, сократится число инвесторов. С другой стороны, как мы знаем из теории циклического развития рынков, за спадом в обязательном порядке последует подъем.

Демонстрировавший до марта 2020 г. неплохие темпы роста и доходность (до тех же 30%) рынок торгово-деловой недвижимости из-за пандемии заметно просел. Причины этого достаточно просты.

Во-первых, из-за перевода сотрудников на удаленную работу, а также падения доходов организаций снизился спрос на аренду площадей: кто-то стал искать более бюджетные варианты, а кто-то вообще прекратил свою деятельность.

Во-вторых, некоторые ритейлеры были вынуждены полностью перейти в сегмент онлайн-торговли и отказаться от аренды площадей из-за сокращения объема прибыли. В итоге, рынок такой недвижимости демонстрирует тенденцию превалирования уровня предложения над спросом. Восстановление его инвестиционной привлекательности возможно в краткосрочной перспективе, при условии стабилизации ситуации с коронавирусом.

Перспективным направлением для инвестирования, с учетом всех тенденций последнего времени, видится вложение денежных средств в производственный девелопмент. Пандемия рано или поздно закончится, а производство является одним из локомотивов экономического роста. Поэтому при грамотном выборе объекта для инвестирования вполне реально обеспечить доходность на уровне 20-30%.

[**https://promdevelop.ru/economy/naskolko-vygodny-investicii-v-stroitelstvo-nedvizhimosti-razbor-osnovnyh-polozheniy-yanom-luzinym/**](https://promdevelop.ru/economy/naskolko-vygodny-investicii-v-stroitelstvo-nedvizhimosti-razbor-osnovnyh-polozheniy-yanom-luzinym/)

Dp.ru, Санкт-Петербург, 28 марта 2021

Внакладе не остались: "первичка" в Петербурге беспрецедентно подорожала

Автор: Зубова Елена

Петербургский рынок жилого строительства меньше пострадал от пандемии, чем в других регионах. Кризис сказался на многих его параметрах, но итоги для застройщиков можно считать успешными.

Стройка в Петербурге во время "черного" апреля-2020 не останавливалась, однако на несколько месяцев рынок замирал и лишь к осени адаптировался к новым условиям. С марта 2020 года произошло небывалое увеличение цен, выросла выручка застройщиков, сократился объем предложения, многие операции ушли в "цифру". Эти процессы продолжаются и сейчас.

Главный драйвер

В разгар первой волны пандемии власти предложили две меры поддержки строительного рынка - покупку квартир у застройщиков и субсидирование ипотечной ставки. Первая осталась невостребованной, а вот льготная ипотека под 6,5% годовых спровоцировала рост спроса на первичном рынке и стала основным его драйвером.

Доля сделок с применением ипотечных денег в зависимости от конкретного жилого комплекса составляет 65-90%. В 2020 году управление Росреестра по Санкт-Петербургу зарегистрировало 91 359 ипотечных сделок, прирост к 2019 году составил 18,6%.

Власти продлили программу льготного кредитования до 1 июля 2021 года. О целесообразности дальнейшего продления спорят между собой разные ведомства: Центробанк выступает против, в правительстве говорят, что в ряде регионов (Петербург в их число не входит) субсидирование можно сохранить, но лишь для льготных категорий граждан.

Льготная ипотека разогрела рынок. Однако в период затишья сформировался отложенный спрос, который с середины лета вылился в большой объем сделок. Однако, по статистике Росреестра, в 2020 году в Петербурге зарегистрировано меньше договоров долевого участия на квартиры, чем годом раньше: 66 099 против 83 476 (-20,8%). Зато на 5,9% выросло количество зарегистрированных сделок купли-продажи на вторичном рынке - с 113 415 договоров до 120 136.

Свой вклад внесли покупатели инвестиционных квартир. И здесь ключевым фактором стала льготная ипотека. Если в последние годы доля инвестиционных покупок оценивалась в 25-30% от общего числа, то сейчас она выросла до 50%.

Хотя количество сделок сократилось, по итогам прошлого года крупные девелоперы отметили рост продаж относительно 2019 года на 30-35%, а также увеличение прибыли на 20-40%. По данным ЦИАН, выручка всех застройщиков Петербурга и Ленобласти выросла в 2020-м на 10,9%, до 470 млрд рублей. Более 84% пришлось на рынок Петербурга. 60% выручки собрала десятка крупных застройщиков и почти четверть - компания Setl City.

Вопреки рванувшему вверх спросу, предложение не устремилось вдогонку. По оценке консалтингового центра "Петербургская недвижимость", за 2020 год оно сократилось до 3,1 млн м2 (на 1,3 млн м2, или на 30%). Объем предложения стал сокращаться еще во второй половине 2019 года. Застройщики объясняли это тогда переходом на проектное финансирование и эскроу-счета. Ну а в первой половине 2020 года девелоперы и вовсе вывели на рынок примерно на 50% меньше проектов, чем годом ранее.

Впрочем, восстановление объема предложения произойдет, вероятно, уже в 2021 году: в 2020-м застройщики активно приобретали земельные участки и получали разрешения на строительство. По данным аналитиков Rusland SP, в 2020 году девелоперы купили под жилое строительство в городе и ближайших пригородах 312,4 га земли - в 10 раз больше, чем в позапрошлом году. На этой земле совокупно можно построить примерно 4 млн м2 жилья.

Факторов много - итог один

Одно из очевидных последствий кризиса - повышение себестоимости строительства. В зависимости от класса и функционала проекта - на 5-25%. По данным Rusland SP, земельные участки в прошлом году подорожали в среднем на 84,5% (на 25-145% в зависимости от района). Выросли в цене строительные материалы, особенно металлоизделия (на 50%). Импорт из-за падения рубля подорожал на 30%.

Отдельная история - отток мигрантов со строительных площадок. Стройкам не хватает рабочих рук, и те, кто соглашается работать, потребовали повышения зарплат. Стоимость рабочей силы выросла на 25-30%.

Плюс затраты на проектное финансирование и обслуживание эскроу-счетов, рост цен на топливо, складские и транспортные услуги, электроэнергию, затраты на соблюдение санитарных требований, закупку средств защиты и т.д. Все эти факторы, наряду со льготной ипотекой и сокращением предложения, также привели к росту цен. По данным КЦ "Петербургская недвижимость", с февраля 2020 года по февраль 2021-го в классе масс-маркет в Петербурге стоимость "квадрата" выросла более чем на 30%, до 152,7 тыс. рублей.

По итогам 2021 года большинство экспертов прогнозирует более умеренный рост на первичном рынке - в пределах 12-15%.

Новые реалии

Пандемия выступила катализатором цифровизации строительного и риелтерского бизнеса. Многие компании перешли на электронную систему бронирования квартир, дистанционные продажи, электронный документооборот, проектирование, управление персоналом, подрядные торги и т.д. По подсчетам застройщиков, оцифровка той или иной операции в среднем сокращает расходы на 20-50%. Высокую экономию дает BIM - до 50%.

"Пандемия заставила компании активно вкладываться в диджитализацию. Все стремятся к формированию непрерывной цепочки создания ценностей. В связи с этим цифровизация будет активно развиваться", - уверен Михаил Орлов, директор департамента информационных технологий группы ЦДС.

Наконец, пандемия изменила подход к проектированию жилых комплексов. Запертые в четырех стенах покупатели теперь более требовательны к планировкам, благоустройству территории, дворам, внутренней инфраструктуре жилого комплекса. Новое веяние - организация коворкингов, общественных пространств, а также расширение набора инфраструктурных объектов.

"Учитывая, что цикл реализации жилого проекта составляет 2-2,5 года, можно сделать вывод: пандемия уже задала новый тренд на рынке жилья, последствия которого мы будем наблюдать в ближайшие несколько лет", - резюмирует Алексей Тюлькин, директор по продажам "Альфа Фаберже".

[**https://www.dp.ru/a/2021/03/26/Vnaklade\_ne\_ostalis\_zhil/**](https://www.dp.ru/a/2021/03/26/Vnaklade_ne_ostalis_zhil/)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 28 марта 2021, Внакладе не остались: "первичка" в Петербурге беспрецедентно подорожала**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/внакладе-не-остались-первичка-в-петербурге-беспрецедентно-подорожала/ar-BB1f2Mn6)

ПроТюмень.рф (protymen.ru), Тюмень, 27 марта 2021

В Тюмени рекордно подорожали квартиры. Почему - объяснили эксперты в сфере недвижимости

В Тюмени резко подорожала жилая недвижимость

В Тюмени стремительно дорожает жилая недвижимость, причем тенденция касается как квартир в новостройках, так и на вторичном рынке. Это отмечают не только аналитики: горожане также заметили, что с начала пандемии цены резко взмыли ввысь. Простой пример из наблюдения наших читателей: квартира в строящемся доме, которая летом стоила 4,5 миллиона рублей, сейчас продается уже за 5,3 миллиона, а таунхаус в пределах города за последние полгода подрос в цене почти на миллион. И подобных примеров - великое множество.

Почему так происходит? Что будет с ценами, когда закончится срок действия ипотеки с господдержкой? Когда в 2021 году ждать очередного роста стоимости жилья? Нашли ответы на эти вопросы с помощью местных застройщиков и независимых экспертов в сфере недвижимости.

Цены выросли за год и продолжат повышаться: данные аналитика в сфере недвижимости

В среднем стоимость квадратного метра жилья на тюменском рынке недвижимости за год увеличилась на 17-18%, что в денежном выражении составляет около 12 тысяч рублей. В итоге даже при приобретении жилья в экономсегменте разница в цене получается ощутимая.

"Причиной такого высокого роста стоимости квадратных метров является ажиотажный спрос на недвижимость в прошлом году. В первую очередь тюменцы раскупили наиболее бюджетные варианты квартир (например, объекты на стадии котлована в новостройках), что отразилось на средней цене квадратного метра. Сказалось на итоговой стоимости квартир и подорожание стройматериалов. Итог - объем готовых объектов на тюменском рынке недвижимости с июля по декабрь 2020 года снизился почти на треть", - прокомментировал Александр Иванов, ведущий аналитик федеральной компании "Этажи".

По его словам, динамика цен на вторичном рынке не зависит от этих факторов, но неизменно следом за ростом цен на жилье в новостройках растет и стоимость вторичного жилья.

"С начала 2021-го ситуация с объемом предложений на рынке жилой недвижимости в Тюмени начала стабилизироваться. В этом году по итогам первого полугодия мы прогнозируем рост средней стоимости квадратного метра в новостройках на 5-7%, на вторичном рынке - на 4-6%", - уточнил эксперт.

Коммерческий директор ГК "ТИС" Светлана Утешева считает, что существует три основных фактора повышения стоимости квартир в новостройках Тюмени - введение эскроу-счетов, подорожание стройматериалов и нехватка кадров.

"Факторов, влияющих на ценообразование новостроек, много, и все они существенно увеличивают себестоимость строительства. Первое - это введение эскроу. С июля 2019 года застройщики ведут строительство на деньги, которые получают в банках в рамках проектного финансирования. Затраты на обслуживание кредитной линии, конечно же, влияют на себестоимость жилья. Также за год на 16,9% подорожали строительные материалы, не производимые в нашем регионе. В наибольшей степени это вызвано ростом цен на металлопрокат - он подорожал на 48%. Металл вырос в цене не только в России, но и на мировом рынке", - прокомментировала Светлана Утешева.

Она считает, что еще одной ключевой причиной стала нехватка строительных кадров.

"По данным МВД, из-за пандемии в Россию не вернулось 1,5 миллиона мигрантов, работавших на стройках. Наибольший отток рабочих отмечен среди разнорабочих, штукатуров, каменщиков и бетонщиков. В Тюменской области сегодня не хватает примерно 10 тысяч строителей. Соответственно, оплата труда в этой сфере значительно выросла, - объяснила представитель компании-застройщика. - На цены влияет и высокий спрос на квартиры. Недвижимость по-прежнему остается одним из самых надежных инструментов для сбережения и инвестиций".

Алексей Габула, директор департамента по реализации недвижимого имущества АО "АИЖК по Тюменской области", в качестве причин роста цен на недвижимость называет эти же факторы.

"Во время перехода застройщиков на новый формат строительства и продаж через эскроу-счета уменьшились объемы возводимого жилья, и люди столкнулись с нехваткой предложений на рынке новостроек. Снижение ставок по вкладам, повышение курса доллара и евро, начало пандемии вызвали опасения по поводу сбережений, и люди начали вкладывать в недвижимость, которая всегда была одним из надежных средств сохранения финансов. Снижение ипотечных ставок также сильно стимулировало ажиотажный спрос на жилье", - считает эксперт.

Есть и еще один важный аспект, повилявший на стоимость новых квартир в Тюмени.

"Появились условия, которые вынудили застройщиков поднять цены. В частности, застройщики перенесли свои операционные издержки, связанные с эскроу-счетами, в стоимость жилья, произошел рост цен на материалы, и, кроме этого, сказалось отсутствие дешевой рабочей силы из ближнего зарубежья - границы в пандемию отказались закрыты", - объяснил Алексей Габула.

Рост цен ожидается с лета: вердикт независимого эксперта

К причинам рекордного роста стоимости недвижимости в Тюмени гендиректор UP ConsAllt Андрей Панасюк так же, как Светлана Утешева, относит удорожание себестоимости металла с 38 до 80 тысяч рублей за тонну. Но есть и другие аспекты, повлиявшие на итоговую стоимость квартир в новостройках и строящихся домах.

"Прошлый, 2020 год был непростым. В среднем за год стоимость квадратного метра выросла на 10 тысяч рублей, и это достаточно ощутимо для покупателей", - рассказал Андрей Панасюк.

Он считает, что темпы продаж квартир в новостройках в первые месяцы 2021 года довольно скромные. Чего ждать от рынка в дальнейшем - спрогнозировать довольно сложно.

"Посмотрим, как покажет себя 2021 год. Многое зависит и от того, отменят ли программу льготной ипотеки. Например, сейчас есть дефицит жилья на количество потенциальных покупателей. Если ставка повысится даже на 1%, то количество способных приобрести квартиры сразу сократится, и имеющееся количество предложений на рынке может стать профицитным, - говорит Панасюк. - Думаю, к концу 2021 года мы увидим плюс-минус те же цены на недвижимость, что и сейчас. Возможно, будет небольшой спад стоимости новых квартир в первом полугодии. Тогда же станет понятно, чего ждать от цен в дальнейшем".

[**https://protymen.ru/news/society/v\_tyumeni\_rekordno\_podorozhali\_kvartiry\_pochemu\_obyasnili\_eksperty\_v\_sfere\_nedvizhimosti/**](https://protymen.ru/news/society/v_tyumeni_rekordno_podorozhali_kvartiry_pochemu_obyasnili_eksperty_v_sfere_nedvizhimosti/)

**Похожие сообщения:**

[**72.ru, Тюмень, 28 марта 2021, В Тюмени рекордно подорожали квартиры. Почему - объяснили эксперты в сфере недвижимости**](https://72.ru/text/realty/2021/03/28/69832406)

Вновоселье.ру (vnovoselie.ru), Москва, 27 марта 2021

Новая данность: будет ли дефицит на первичном рынке жилья в СПб?

Спрос на квартиры только растет, вместе с тем уменьшился объем строительства, как и количество выдаваемых разрешений на застройку. Все это может привести к серьезному дефициту жилья на рынке. Встает резонный вопрос, насколько происходящие события могут усугубить ситуацию с жилплощадью?

Немного о цифрах

За прошедший год, если брать период с марта 2020 по март 2021, количество строящихся объектов в Санкт-Петербурге сократилось на 17%. В реальных цифрах оно уменьшилось примерно на 2 миллиона квадратных метров. Немаловажно и то, что в 2020 году девелоперам было выдано почти в два раза меньше разрешений на застройку.

"Еще с осени 2019 года вывод новых проектов на рынок заметно замедлился. Именно тогда спрос превысил предложение, которое постепенно начало сокращаться - новые ЖК просто не успевают возводить", - со слов Александра Пыпина, занимающего пост руководителя проекта "Дата Флэт Ру". Интересно и то, что льготная ипотека лишь увеличила рост спроса, но на скорость строительства нового жилья никак не повлияла.

Попробуем разобраться в происходящем...

Одна из причин такого перевеса спроса над предложением заключается в том, что всю отрасль строительства перевели на эскроу-счета. И финансирование теперь стало проектным, продолжает свою мысль Александр. Сейчас системы запуска новых объектов "тормозят" еще и банки - они не привыкли к торопливой работе. Решения о выдаче кредита выдаются долго, предъявляются жесткие требования к девелоперам. Анализируются все их данные, в особенности - предлагаемые финансовые модели. Все это привело к тому, что снизилось количество компаний на строительном рынке. Не у всех девелоперов получилось приспособиться к новым реалиям, большая часть мелких игроков была вытеснена с рынка.

Конечно, изменение модели финансирования и эксроу-счета - не единственные причины. Вспомним и о том, что количество разрешений на застройку сократилось почти в два раза. Прибавим к этому ограничения, связанные с пандемией, которые заставили компании перейти к электронному документообороту. Что растянуло сроки градостроительной документации. Немаловажен и тот факт, что по этой же причине Росреестр не принимал документы около трех месяцев, а это земедлило работу комитетов Питера. Поэтому у большей части девелоперов просто не получилось запустить новые объекты в 2020 году.

Чем обернется текущий дефицит. Стоит ли ждать роста цен?

"Сложно говорить о ситуации в следующем году, но в Январе и Феврале 2021 года цены действительно выросли. В классах "эконом" и "комфорт" квартиры подорожали на пять процентов во всех городах-миллионниках. Еще больше они выросли в тех локациях, где предложение очень ограничено" - комментирует ситуацию Ольга Трошева. К примеру, в Адмиралтейском и Фрунзенском районах цены поднялись на 18 и 13% в сравнении с 2020 годом, что довольно ощутимо. В тех локациях, где конкуренция выражена более ярко, стоимость жилья поднялась не так сильно - в пределах рыночной нормы. Нужно понимать, рост цен - вполне нормальное явление. Но пока в некоторых сегментах он будет "неестественно" высоким. Тут ничего не поделать.

Забудем о Петербурге. Что вообще будет с рынком недвижимости в России?

В 2020 году очень сильно возрос спрос на объекты "бизнес-класса", продолжает Александр. Конечно, во многому тому стала причиной запущенная государством программа льготной ипотеки. Так, у девелопера Bonava большая часть квартир была куплена посредством заемных средств.

Интересно и то, что снизились ставки по депозитам. Ограничения, связанные с пандемией, привели к уменьшению расходов российских семей. Они были вынуждены отказаться от посещения дорогих ресторанов, поездок заграницу и походов на концерты. А это все весьма ощутимые статьи расходов. В итоге граждане перенаправили свои деньги в покупку жилья.

Ситуация выглядит плачевной только сейчас, замечает Антонина Букина, руководящая отделом продаж агентства "Вандер Волл". Мы ожидаем, что с отменой льготной ипотеки стабилизируется рынок, и постепенно объем ипотечного портфеля выровняется до уровня 2019 года. Количество новых проектов действительно снизилось. Но это, по своей сути, чисто искусственный дефицит. Иначе застройщики просто не могут повысить цены на свои объекты. Ближайшие два года нам, возможно, и стоит свыкнуться с тем, что жилье будет дорожать. Но, как я уже сказала, в конечном итоге ситуация на рынке вернется в свое "нормальное" состояние.

[**https://vnovoselie.ru/statii/novaya-dannost-budet-li-defitsit-na-pervichnom-rynke-zhilya-v-spb/**](https://vnovoselie.ru/statii/novaya-dannost-budet-li-defitsit-na-pervichnom-rynke-zhilya-v-spb/)

ГТРК Тамбов, Тамбов, 26 марта 2021

Жилищному строительству региона придадут "Стимул"

Авторы: Дронова Елена, Марченко Виктор

Жилищное строительство в регионе получит дополнительный "Стимул" для развития инфраструктуры новых микрорайонов. Протекцию Тамбову пообещали составить заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин и депутат Госдумы Николай Николаев. Сегодня они посетили областной центр с рабочим визитом. Гости побывали на стройплощадках города. Как они оценили объем и качество работ?

Новостройка на Карла Маркса словно летучий голландец: по форме напоминает корабль, а статус элит-класса обеспечивает ему высокий полет. Но даже при стоимости почти 90 тысяч за квадратный метр 20% покупателей здесь воспользовались ипотекой. Льготная ставка делает ее привлекательнее для любого кошелька. И что еще немаловажно, застройщик активно использует эскроу-счета, тем самым подтверждая эффективность реформы долевого строительства.

- На момент наполнения эскроу мы сейчас дошли до 3,5%. - И строительная готовность процентов 30? - Где-то 55.

Ежегодно почти восемь десятков строительных компаний региона возводят свыше 900 тысяч квадратных метров жилья. Представлены все категории.

Мы уже не раз поднимали вопрос, что ни в коем случае нельзя строить кварталы, не учитывая сразу необходимость обеспечения детскими садами, школами, медициной и в принципе вот те решения планировочные, которые есть, они предусматривают это,

- Николай Николаев, депутат Государственной Думы РФ.

- Микрорайон Телецентр - участник нескольких федеральных программ по стимулированию жилищного строительства. За последние четыре года здесь было построено и введено в эксплуатацию 13 многоквартирных домов общей площадью 113 тысяч квадратных метров. Одновременно в микрорайоне развивают инфраструктуру. Так 4 года назад был построен детский сад "Волшебная страна" на 250 мест, совсем скоро точно такой откроют по соседству, называется "Акварелька".

- А скажите, загрузка какая? - Вообще проект рассчитан на 250 мест, но загрузка 365 воспитанников. Это с учетом того, что еще многое не построено, да? - С учетом того, что только начинается строительство этого микрорайона.

Придать импульс строительству социальной, дорожной и коммунальной инфраструктуры поможет господдержка. На это рассчитана федеральная программа "Стимул". По ней на условиях софинансирования наш регион до 2023 года получит около полумиллиарда рублей. А теперь есть хорошая возможность увеличить эту сумму.

Мы обратимся к курирующему вице-премьеру Марату Шакирзяновичу Хуснуллину с предложением выделить, потому что строительный рынок Тамбовской области действительно развивается динамично, действительно создаются новые качественные проекты, а наша задача помочь в обеспечении инженерной инфраструктуры и дорогами в первую очередь,

- Никита Стасишин, заместитель министра Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Льготная ипотека на новостройки будет действовать до 1 июля, затем программу намерены продлить, по словам замминистра, сейчас Правительство рассматривает такую возможность. И что особенно важно, привлекательная ставка на такой кредит, а также эскроу-счета в скором времени могут стать применимы в индивидуальном строительстве, которое в нашем регионе занимает значительную долю.

[**https://www.vestitambov.ru/new/zhilishhnomu-stroitelstvu-regiona-pridadut-stimul/**](https://www.vestitambov.ru/new/zhilishhnomu-stroitelstvu-regiona-pridadut-stimul/)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 26 марта 2021, Жилищному строительству региона придадут "Стимул"**](https://tambov.bezformata.com/listnews/zhilishnomu-stroitelstvu-regiona-pridadut/92379127/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 26 марта 2021, Жилищному строительству региона придадут "Стимул"**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247965477)

[**https://tambovtoday.ru/topnovosti/tambovskaya-oblast-pretenduet-na-podderzhku-federalnogo-tsentra-v-razvitii-zhilishchnogo-stroitelstva**](https://tambovtoday.ru/topnovosti/tambovskaya-oblast-pretenduet-na-podderzhku-federalnogo-tsentra-v-razvitii-zhilishchnogo-stroitelstva)

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 27 марта 2021, Замминстра строительства и ЖКХ оценил примеры комплексной застройки в Тамбове**](https://tambov.bezformata.com/listnews/stroitelstva-i-zhkh-otcenil-primeri/92383239/)

[**Новости Тамбова (tambov-news.net), Тамбов, 27 марта 2021, Замминстра строительства и ЖКХ оценил примеры комплексной застройки в Тамбове**](http://tambov-news.net/society/2021/03/27/78452.html)

[**Тамбовская жизнь (tamlife.ru), Тамбов, 27 марта 2021, Замминстра строительства и ЖКХ оценил примеры комплексной застройки в Тамбове**](https://tamlife.ru/informaciya/obshhestvo/2021032709353684093.html/zamminstra-stroitelstva-i-zhkh-otsenil-kompleksnuyu-zhilishhnuyu-zastrojku-v-tambove/)

[**http://minstroyrf.gov.ru/press/zamglavy-minstroya-rossii-otsenil-uroven-zhilishchnogo-stroitelstva-v-tambovskoy-oblasti/**](http://minstroyrf.gov.ru/press/zamglavy-minstroya-rossii-otsenil-uroven-zhilishchnogo-stroitelstva-v-tambovskoy-oblasti/)

[**Diplom4rabota.ru, Москва, 27 марта 2021, Замглавы Минстроя России оценил уровень жилищного строительства в Тамбовской области**](http://diplom4rabota.ru/zamglavy-minstroya-rossii-oczenil-uroven-zhilishhnogo-stroitelstva-v-tambovskoj-oblasti.html)

[**Istroyka.com, Москва, 27 марта 2021, Замглавы Минстроя России оценил уровень жилищного строительства в Тамбовской области**](http://istroyka.com/35539-Zamglavy-Minstroya-Rossii-ocenil-uroven-zhilishnogo-stroitel-stva-v-Tambovskoiy-oblasti.html)

[**Строй-Газета (stroy-gazeta.ru), Санкт-Петербург, 27 марта 2021, Замглавы Минстроя России оценил уровень жилищного строительства в Тамбовской области**](https://stroy-gazeta.ru/novosti/zamglavy-minstroya-rossii-otsenil-uroven-zhilishhnogo-stroitelstva-v-tambovskoj-oblasti/)

**<http://tmbtk.ru/news/economy/22833/>**

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 1 апреля 2021, Замглавы Минстроя оценил уровень жилищного строительства в Тамбовской области**](http://holme.ru/news/6065af14f1841e5dae8f84fe/)

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 1 апреля 2021, Замглавы Минстроя оценил уровень жилищного строительства в Тамбовской области**](https://tambov.bezformata.com/listnews/zhilishnogo-stroitelstva-v-tambovskoy/92535384/)

[**Новости Тамбова (tambov-news.net), Тамбов, 1 апреля 2021, Замглавы Минстроя оценил уровень жилищного строительства в Тамбовской области**](http://tambov-news.net/economy/2021/04/01/79023.html)

**[STnews.ru, Санкт-Петербург, 31 марта 2021, Замглавы Минстроя России оценил уровень жилищного строительства в Тамбовской области](https://stnews.ru/rossiya/90632-zamglavy-minstroya-rossii-ocenil-uroven-zhilischnogo-stroitelstva-v-tambovskoy-oblasti.html)**

[**https://chr.aif.ru/tambov/events/v\_tambovskoy\_oblasti\_obsudili\_voprosy\_kompleksnoy\_zastroyki**](https://chr.aif.ru/tambov/events/v_tambovskoy_oblasti_obsudili_voprosy_kompleksnoy_zastroyki)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 29 марта 2021, В Тамбовской области обсудили вопросы комплексной застройки**](https://news-life.pro/tambov-obl/280026008/)

[**Russia24.pro, Москва, 29 марта 2021, В Тамбовской области обсудили вопросы комплексной застройки**](https://russia24.pro/tambov-obl/280026008/)

[**Gorodskoyportal.ru/voronezh, Воронеж, 29 марта 2021, В Тамбовской области обсудили вопросы комплексной застройки**](http://gorodskoyportal.ru/voronezh/news/news/68918836/)

[**https://rcmm.ru/novosti/52567-zamglavy-minstroja-rossii-ocenil-uroven-zhilischnogo-stroitelstva-v-tambovskoj-oblasti.html**](https://rcmm.ru/novosti/52567-zamglavy-minstroja-rossii-ocenil-uroven-zhilischnogo-stroitelstva-v-tambovskoj-oblasti.html)

[**Глубокая жизнь (deepcool-ma.com), Киев, 29 марта 2021, Замглавы Минстроя России оценил уровень жилищного строительства в Тамбовской области**](https://deepcool-ma.com/zamglavy-minstroia-rossii-ocenil-yroven-jilishnogo-stroitelstva-v-tambovskoi-oblasti/.html)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 29 марта 2021, Замглавы Минстроя России оценил уровень жилищного строительства в Тамбовской области.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=55256379-056D-4746-AA2E-CBFBFBD11BB2)

[**http://holme.ru/news/606022a9f1841e5dae2e546b/**](http://holme.ru/news/606022a9f1841e5dae2e546b/)

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 28 марта 2021, Тамбовская область претендует на поддержку федерального центра по жилищному строительству**](https://tambov.bezformata.com/listnews/tcentra-po-zhilishnomu-stroitelstvu/92393183/)

[**https://regnum.ru/news/3226646.html**](https://regnum.ru/news/3226646.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 26 марта 2021, Тамбовщина претендует на господдержку в развитии жилищного строительства**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247957795)

[**https://www.tambov.gov.ru/news/tambovskaya-oblast-pretenduet-na-podderzhku-federalnogo-centra-v-razvitii-zhilishhnogo-stroitelstva.html**](https://www.tambov.gov.ru/news/tambovskaya-oblast-pretenduet-na-podderzhku-federalnogo-centra-v-razvitii-zhilishhnogo-stroitelstva.html)

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 26 марта 2021, Тамбовская область претендует на поддержку федерального центра в развитии жилищного строительства**](https://tambov.bezformata.com/listnews/tcentra-v-razvitii-zhilishnogo-stroitelstva/92372946/)

[**Новости Тамбова (tambov-news.net), Тамбов, 26 марта 2021, Тамбовская область претендует на поддержку федерального центра в развитии жилищного строительства**](http://tambov-news.net/society/2021/03/26/78414.html)[**https://tambov.er.ru/activity/news/tambovskaya-oblast-mozhet-rasschityvat-na-podderzhku-federalnyh-programm-po-zhilishnomu-stroitelstvu**](https://tambov.er.ru/activity/news/tambovskaya-oblast-mozhet-rasschityvat-na-podderzhku-federalnyh-programm-po-zhilishnomu-stroitelstvu)

[**Новости Тамбова (tambov-news.net), Тамбов, 26 марта 2021, Тамбовская область претендует на поддержку федерального центра по жилищному строительству**](http://tambov-news.net/society/2021/03/26/78417.html)

[**Тамбовский курьер (tmbtk.ru), Тамбов, 26 марта 2021, Тамбовская область претендует на поддержку федерального центра по жилищному строительству**](http://tmbtk.ru/news/society/22764/)

[**БезФормата Тамбов (tambov.bezformata.com), Тамбов, 26 марта 2021, Тамбовская область может рассчитывать на поддержку федеральных программ по жилищному строительству**](https://tambov.bezformata.com/listnews/programm-po-zhilishnomu-stroitelstvu/92369620/)

РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 26 марта 2021

Эскроу-счета позволили банкам снизить ставки для застройщиков

Автор: Громов Алексей

Москва, 26 марта. Активность наполнения эскроу-счетов по девелоперским проектам позволила российским банкам снизить ставки по проектному финансированию для застройщиков.

Об этом стало известно из слов участников XIX Всероссийской конференции "Ипотечное кредитование в России". Кредитные организации смогли предлагать комфортные ставки для застройщиков, составляющие в среднем 3-4%. Данные займы обеспечены средствами российских граждан на эскроу-счетах.

"Это намного ниже, чем кредиты для любых других секторов экономики", - объясняет глава аналитического центра АО "Дом.РФ" Михаил Гольдберг.

При этом показатель может опустить еще ниже средних значений. Вести работу по эскроу-счетам, где аккумулируются средства россиян, отечественные застройщики обязаны с 1 июля 2019 года. Строительные организации не имеют права пользоваться данными деньгами до окончания работ, а кредитуют застройщиков банки.

Объемы строительства жилой недвижимости увеличились в России впервые за полтора года. Ранее гендиректор "Дом.РФ" Виталий Мутко отмечал, что в стране необходимо строить намного больше, чтобы выполнить поставленные президентом РФ задачи по улучшению жилищных условий россиян.

[**https://riafan.ru/1412152-eskrou-scheta-pozvolili-bankam-snizit-stavki-dlya-zastroishchikov**](https://riafan.ru/1412152-eskrou-scheta-pozvolili-bankam-snizit-stavki-dlya-zastroishchikov)

**Похожие сообщения:**

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 26 марта 2021, Эскроу-счета позволили банкам снизить ставки для застройщиков**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247964716)

[**Russia24.pro, Москва, 26 марта 2021, Эскроу-счета позволили банкам снизить ставки для застройщиков**](https://russia24.pro/moscow/279819222/)

[**Moscow.media, Москва, 26 марта 2021, Эскроу-счета позволили банкам снизить ставки для застройщиков**](https://moscow.media/moscow/279819222/)

Промразвитие (promdevelop.ru), Санкт-Петербург, 26 марта 2021

Что такое BIM и роль технологий в строительстве жилья

Новые BIM-технологии применяются, прежде всего, в осуществлении контроля над воплощением в жизнь жилых проектов, включая оценку рисков, в связи с чем следует подробнее ознакомиться с данным инструментом и понять, какие именно изменения BIM-технологии могут внести в строительный рынок в целом.

BIM (Building Information Modeling) - это представление наиболее значимых характеристик объекта в цифровом виде, включающее в себя нечто большее, чем простой охват геометрии строения.

Задачи, которые решает BIM

BIM ведет учет данных даже об отдельных элементах здания, включая географию и дизайн, равно как и тех, которые оказывают влияние на состояние окружающей среды. Все полученные данные об объекте, в совокупности с техническими, равно как и экономическими показателями, формируют своеобразную информационную модель, причем изменение буквально одного параметра в системе приводит к автоматическому оперативному перерасчету остальных.

BIM выступает в качестве общего резервуара знаний, необходимых для получения объективной информации об объекте, при этом служит фундаментом для принятия решений в рамках жизненного цикла. При помощи BIM осуществляется передача виртуальной информационной модели от разработчиков, в число которых входят архитекторы и строители, - субподрядчикам и генподрядчику, а далее управляющим объекта и владельцам.

Дата внедрения Building Information Modeling

Напомним, что с поручением о переходе к системе управления строительным объектом при помощи BIM-технологий к первому июля 2019 года, 19 июля 2018 года к правительству Дмитрия Медведева обратился Владимир Путин. Внедрение стандартов информационного моделирования должно, как отметил президент, вывести качество строительства в РФ на новый уровень и способствовать модернизации отрасли в целом.

Таким образом, для проектов, имеющих отношение к госзаказу, применение BIM-технологий, начиная с июля 2019 года, стало носить обязательный характер, причем осуществить полный переход на BIM, госструктуры, задействованные при строительстве, обязаны до конца 2022 года.

BIM-технологии и банки

Напомним, что с июля 2019 года начала действовать новая модель финансирования строительства жилья, согласно которой банки, выдающие кредиты на воплощение в жизнь инвестиционного жилого проекта, осуществляют полный контроль над расходами девелопера. Таким образом, основные риски, связанные с недостроем, перешли непосредственно от дольщиков, к финансовые организациям.

В том случае, если застройщик работает с BIM-технологией, процентная ставка по кредиту, учитывая усиленный контроль над реализацией проекта, может быть существенно снижена. В результате перехода к системе проектного финансирования, сменившей долевую, имевшую место ранее, все риски, связанные с недостроем, от дольщиков перераспределились к банкам, взявшим на себя роль своеобразного регулятора отрасли.

Таким образом, финансовые организации теперь самостоятельно проводят оценку рисков каждого проекта, принимая соответствующее решение о выделении денежных средств. Среди основных задач, решаемых BIM непосредственно на этапе сопровождения инвестиционных проектов, выделяются такие, как подготовка проектного предложения и проведение финансово-технической экспертизы. Кроме того, сюда можно отнести экологический консалтинг. Использование BIM дает возможность значительно повысить степень прозрачности работы над проектом, тем самым сделав его более управляемым.

Согласно оценке Минстроя, внедрение BIM снижает вероятность погрешностей в проектной документации до 40%, причем время, необходимое на осуществления проектирования, сокращается в диапазоне от 20% до 50%, а сроки согласования вообще сокращаются до 90%. Кроме того, затраты, связанные со строительством, снижаются на 30%. При разработке информационных моделей используются программы вендоров, среди которых наибольшее распространение получила продукция компании Autodesk. Пакет программных продуктов этой компании позволяет полностью реализовать все задачи информационного моделирования.

[**https://promdevelop.ru/industry/building-information-modeling/**](https://promdevelop.ru/industry/building-information-modeling/)

Novostroy-SPb.ru, Санкт-Петербург, 26 марта 2021

"Советую не ждать с покупкой квартиры. Только за последний год стоимость "квадрата" увеличилась на 30-50%"

Программа льготной ипотеки, стартовавшая прошлой весной, спасла рынок недвижимости, однако вызвала настоящий взрыв спроса, который спровоцировал сильнейшее подорожание новостроек. По мнению многих экспертов, продление программы "Господдержка 2020" после 1 июля этого года будет иметь негативные последствия для рынка. Об этом, а также о ценах, правильном времени для покупки жилья и постпандемийных трендах, специально для Новострой-СПб рассказал Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости Группы ЦДС.

2020 год был очень непростым для всех. Какие тренды прошлого года для рынка недвижимости вы бы отметили? Какие из них перешли в нынешний год и почему?

Маловероятно, что в 2021 году на рынке появятся новые глобальные тренды. Скорее, мы увидим усиление текущих трендов, сформировавшихся в последний год.

К ним можно отнести продолжающееся снижение доходов населения, сохранение формата удаленной работы в ряде отраслей, а также большую (более 50%) долю иногородних покупателей на рынке Санкт-Петербурга.

Параллельно с этим мы наблюдаем массовое повышение качества проектов во всех ценовых категориях. Отчасти этому способствует переход отрасли на проектное финансирование и рост конкуренции между застройщиками.

Как следствие, каждый проект прорабатывается не только с точки зрения его экономической эффективности, но и с точки зрения максимального соответствия запросам целевой аудитории.

Все большее внимание уделяется не только планировочным решениям, которые с каждым годом становятся более функциональными и продуманными до мелочей, но также архитектуре, благоустройству и безопасности на территории комплекса. Строить по-старому - просто квадратные метры - уже невозможно. Люди ждут нового качества городской среды.

Как бы вы сейчас описали рынок новостроек Петербурга и Ленобласти? Какие общие тенденции, а что разного происходит в этих локациях? Конкурируют ли они между собой?

На фоне стремительного роста стоимости квартир в городских проектах наблюдается новый виток интереса к проектам в Ленинградской области. Здесь еще сохраняются приемлемые цены на уровне 100 тысяч рублей за квадратный метр, при этом качество новых проектов ничем не уступает объектам, которые строятся на территории Санкт-Петербурга.

В ряде случаев в Ленинградской области сегодня можно приобрести даже более интересный объект как с точки зрения продуктовых характеристик, так и его цены. Например, недавно мы начали реализацию нового проекта в Новосаратовке. Это будет полноценный город-спутник в 2,5 км от Санкт-Петербурга, на берегу Невы. Продажи в первых корпусах уже превышают наши ожидания.

Можно с уверенностью сказать, что спрос в Ленинградской области есть и он очень активный. Вопрос лишь в наличии подходящего предложения. В последние годы многие популярные пригородные локации, в частности Кудрово, исчерпали свой потенциал, а в Мурино новые проекты уже строятся далеко от метро.

В такой ситуации интереснее выглядят новые проекты с единой концепцией и детально проработанным мастер-планом, который определяет развитие территории на годы вперед и исключает ее хаотичную застройку. Новосаратовка станет образцом новой, продуманной застройки территорий.

Что сейчас происходит со спросом и предложением? Наблюдается ли ажиотаж со стороны покупателей, как в прошлом году? Вымывается ли предложение, формируется ли дефицит новостроек?

Спрос по-прежнему активен, как в городских, так и в областных проектах. Ажиотажа нет, но продажи находятся на хорошем, стабильном уровне.

Дефицит предложения, накопившийся к концу 2020 года, постепенно сокращается. Только наша компания за последние месяцы вывела на рынок три масштабных проекта: два в Ленинградской области (ЦДС "Новые Горизонты" в Буграх и "Город Первых" в Новосаратовке) и один в Петербурге ( Parkolovo ).

В ближайшее время мы планируем запустить еще один новый проект в Приморском районе, на Парашютной улице. Это будет полноценный жилой кластер, где помимо квартир предусмотрен стрит-ритейл, детский сад, две большие зеленые зоны со спортивной и рекреационной функцией.

Другие застройщики также постепенно выводят на рынок новые проекты в городе и области - этот процесс активизировался осенью. Благодаря ему удалось замедлить рост цен.

Льготная ипотека, которая оживила рынок во время пандемии, привела к резкому скачку цен. Сильно ли подорожало жилье в ваших проектах за прошлый год? Какой прогноз по росту цен на новостройки вы бы дали на первую половину этого года?

Благодаря льготной ипотеке действительно произошел рост спроса на новостройки и в середине 2020 года у застройщиков "смели" имеющееся в продаже предложение, что повлекло за собой резкий скачок цены.

По нашим проектам это привело к увеличению стоимости квадратного метра на 15-25%. Свою роль в росте цен сыграл и переход на эскроу-счета, благодаря чему у застройщиков исчезла необходимость продавать квартиры по низким ценам на старте продаж, чтобы привлечь финансирование. Можно еще поспорить, какой из факторов внес больший вклад в рост цен.

В декабре 2020 года ситуация на рынке стабилизировалась. Ажиотаж спал и продажи вернулись к спокойному темпу, рост цен замедлился. Если ситуация кардинально не изменится, в текущем году нас ждет увеличение стоимости квадратного метра в пределах инфляции, на 6-7% годовых. По наиболее ликвидным объектам стоимость может вырасти чуть больше - до 10%.

Льготная ипотека действует до 1 июля этого года. Нужно ли ее продлевать, как вы считаете? Или рынок уже адаптировался и программа не нужна?

Льготная ипотека во многом выполнила свою задачу и ее сохранение может иметь даже негативный эффект для рынка, приведя к дальнейшему ускоренному росту цен. Средние ставки по ипотечным кредитам сейчас находятся на достаточно приемлемом уровне. Они начали снижаться задолго до старта программы льготной ипотеки.

Полагаю, что даже после отмены господдержки средние ставки останутся на уровне 8% годовых, что является достаточно хорошим показателем.

Большая ли в целом доля ипотечных сделок в ваших проектах? Сколько приходится на льготную, семейную, сельскую, военную ипотеки?

Доля ипотечных сделок в сегменте масс-маркет достигла 80%. Это практически максимум для российского рынка. Если говорить о наших проектах, то в этом объеме порядка 10% сделок у нас проходят с привлечением материнского капитала. Доля семейной ипотеки составляет 5-7%.

Также регулярно проходят сделки с привлечением субсидий. На текущий момент средний размер ипотечного кредита по нашим проектам достиг 4 млн рублей.

Покупают ли жилье сегодня в рассрочку и 100%-ную оплату? Или это редкость?

Доля покупок в рассрочку планомерно сокращается ввиду ее короткого срока - до ввода дома в эксплуатацию - и более высокой первоначальной цены квартиры при таком способе оплаты. Сейчас доля продаж в рассрочку не превышает нескольких процентов в общем объеме продаж.

Основным инструментом остается ипотека, еще порядка 10% сделок проходят при единовременной оплате.

На что, кроме цены, сегодня смотрит покупатель в Петербурге, а на что в Ленобласти? Изменилось ли что-то в покупательских предпочтениях?

За последние пять-семь лет в ожиданиях покупателей произошли существенные изменения. Если раньше на первом месте однозначно стояли цена и локация, а все остальные факторы имели второстепенное значение, то сегодня ситуация уже не столь однозначна.

Ипотека с невысокими процентными ставками дала возможность приобретать чуть более дорогие квартиры, за счет чего потребители стали обращать больше внимания на качество предлагаемого продукта. Это касается не только начинки самой квартиры - ее планировочных решений и уровня отделки, но также архитектуры и благоустройства территории ЖК. Вес этих факторов с каждым годом только растет.

В условиях высокой конкуренции застройщики уже не могут соперничать только ценой. Этот способ сохраняет свою эффективность лишь в самом недорогом сегменте масс-маркета, где 200-300 тысяч рублей могут сыграть существенную роль в решении о покупке.

В проектах более высокого класса, которые сейчас в основном и строят в городской черте, этот принцип уже не работает. Главным конкурентным преимуществом становится качество и проработанность проекта. Да и сами покупатели за прошедшие годы стали более опытными, многие люди приобретают уже не первую квартиру.

В такой ситуации в борьбе за потребителей побеждает застройщик, предложивший более интересный продукт. Мы учитываем это в своих проектах, закладывая в них такие популярные решения как большие кухни-гостиные, просторные балконы и лоджии, гардеробные и дополнительные места для хранения, постирочные зоны, создавая интересный дизайн мест общего пользования, зоны work-out на территории жилого комплекса, площадки для йоги и комьюнити-центры.

Опыт пандемии показал, что для комфортной жизни важно грамотное сочетание таких факторов как продуманные планировки и разнообразная среда на территории комплекса, чтобы жить в нем было по-настоящему комфортно.

Что сегодня популярнее и наиболее востребовано у покупателей: квартиры с отделкой или без, классической планировки или евроформата?

В последние годы популярность евроформата - большой кухни-гостиной, в которой может собраться вся семья в сочетании с компактными спальнями площадью 10-12 кв. м - неуклонно растет. Этот формат позволяет разместить в рамках одной квартиры зоны отдыха для каждого члена семьи и зоны для совместного досуга, а также избавиться от нефункциональных квадратных метров. Немаловажную роль в развитии этого тренда сыграла доступная ипотека.

Также крайне популярной опцией является качественная современная отделка квартир. Сейчас она настолько востребована, что без нее ваш продукт будет неинтересен покупателям, по крайней мере в сегменте масс-маркет.

В наших жилых комплексах комфорт-класса до 90% квартир приобретаются с готовым ремонтом от застройщика. В то же время в более высоком ценовом сегменте - в проектах бизнес-класса и премиальных жилых комплексах - необходимость в отделке от застройщика по-прежнему невысока. Здесь покупатели ценят индивидуальный дизайн и предпочитают делать ремонт самостоятельно, привлекая своих архитекторов.

Какой прогноз по рынку новостроек вы бы дали на ближайшее будущее? Какой совет человеку, который сейчас решается на покупку?

Я всегда советую не ждать с покупкой квартиры. Как показывает опыт российского рынка, с каждым годом недвижимость неуклонно дорожает. После локальных провалов цены очень быстро возвращаются на прежний уровень и перерастают его. Только за последний год стоимость "квадрата" во многих проектах увеличилась на 30-50%.

Тем более не имеет смысла ждать, если квартира приобретается по объективной необходимости - в связи с расширением семьи, необходимостью разъехаться и т.д. Взять паузу имеет смысл только если вы ждете открытия продаж в конкретном проекте.

В целом, текущий год обещает быть достаточно спокойным. Можно ожидать старта продаж во многих интересных проектах в городе и области, благодаря чему удастся немного сдержать рост цен на рынке строящегося жилья.

Автор: Вера Осипова

[**https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/za\_posledniy\_god\_stoimost**](https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/za_posledniy_god_stoimost)

Дом.рф, Москва, 26 марта 2021

Аналитики ДОМ.РФ обозначили главные тренды рынков жилья и ипотеки

Основными трендами ипотечно-строительного рынка РФ в 2020 году стали снижение ставок по ипотеке, рекордный уровень рефинансирования, рост доли кредитов на новостройки и активный переход отрасли на проектное финансирование. Об этом руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг сообщил в ходе XIX Всероссийской конференции "Ипотечное кредитование в России".

По итогам 2020 года средняя ставка по ипотеке на покупку первичного жилья снизилась на 2,5 п.п. и к февралю текущего года достигла отметки в 5,9%, что связано с запуском льготных госпрограмм и мягкой денежно-кредитной политикой Банка России - ключевая ставка снизилась до исторического уровня. Уменьшение ставки произошло и на вторичном рынке - примерно на 1,5 п.п., до 8%.

По словам Михаила Гольдберга, благодаря низким ставкам заемщики в прошлом году стали брать кредиты не более длительные сроки - 18-19 лет, тогда как раньше срок составлял в среднем до 15 лет. Удлинение срока кредита произошло из-за снижения ипотечных ставок, которое существенно снижает переплату в течение срока жизни кредита. Таким образом заемщик получает не только снижение платежа по кредиту, но и уменьшает итоговую переплату.

Михаил Гольдберг также обратил внимание на то, что доля кредитов на новостройки в 2020 году в общей выдаче выросла благодаря действию госпрограмм на первичном рынке. Тем не менее по итогам года около 70% ипотечных займов пришлось на вторичное жилье. "Самый высокий рост из всех сегментов рынка показало рефинансирование. Это связано с выгодными ставками, которые предлагались банками. Многие граждане смогли существенно снизить платеж по действующим кредитам, мы полагаем, что эта тенденция сохранится, так как разница в ставках перекредитования и накопленным ипотечным портфелем по-прежнему будет выгодна для заемщиков", - считает он.

Что касается строительной отрасли, то по словам руководителя Аналитического центра ДОМ.РФ, ключевой тенденцией года стало продолжение перехода на проектное финансирование. В конце 2020 года пройден экватор - больше половины жилья строится с применением проектного финансирования. Важно, что люди полностью поддерживают реформу - согласно опросам ВЦИОМ, почти 80% граждан положительно оценили новую схему финансирования жилья, полную сохранность своих средств, вложенных на этапе строительства. Доверие - важнейший фактор спроса на жилье в будущем.

"Доля проектов с использованием эскроу приближается вплотную к 60%, мы думаем, что уже в течение ближайших двух лет - по мере того, как все старые проекты завершатся полностью, за исключением каких-то проектов КРТ - отрасль будет использовать только новый механизм привлечения средств дольщиков. Таким образом, поручение Президента о полной минимизации рисков граждан, которые инвестируют свои деньги в покупку нового жилья, будет выполнено", - подчеркнул Михаил Гольдберг.

Решению другой важной задачи - по наращиванию объемов жилищного строительства - способствовал рост запуска новых проектов многоквартирного строительства в России, обусловленный главным образом реализацией программы льготной ипотеки на новостройки под 6,5%. Вместе с тем этого роста недостаточно для достижения целевых показателей нацпроекта "Жилье и городская среда", отмечает Михаил Гольдберг. Необходимо создавать системные условия для дальнейшего расширения предложения современного, качественного жилья на рынке.

[**https://дом.рф/media/news/analitiki-dom-rf-oboznachili-glavnye-trendy-rynkov-zhilya-i-ipoteki/**](https://дом.рф/media/news/analitiki-dom-rf-oboznachili-glavnye-trendy-rynkov-zhilya-i-ipoteki/)

**Похожие сообщения:**

[**Realto.ru, Москва, 27 марта 2021, Аналитики ДОМ.РФ обозначили главные тренды рынков жилья и ипотеки**](http://www.realto.ru/journal/articles/analitiki-domrf-oboznachili-glavnye-trendy-rynkov-zhilya-i-ipoteki/)

[**БезФормата Иркутск (irkutsk.bezformata.com), Иркутск, 27 марта 2021, Аналитики ДОМ.РФ обозначили главные тренды рынков жилья и ипотеки**](https://irkutsk.bezformata.com/listnews/trendi-rinkov-zhilya-i-ipoteki/92381079/)

[**Job.rin.ru, Москва, 26 марта 2021, Аналитики ДОМ.РФ обозначили главные тренды рынков жилья и ипотеки**](https://job.rin.ru/novosti/127960/analitiki-dom-rf-oboznachili-glavnye-trendy-rynkov-zhil-ja-i-ipoteki.html)

[**https://arb.ru/b2b/press/analitiki\_dom\_rf\_oboznachili\_glavnye\_trendy\_rynkov\_zhilya\_i\_ipot-10461131/**](https://arb.ru/b2b/press/analitiki_dom_rf_oboznachili_glavnye_trendy_rynkov_zhilya_i_ipot-10461131/)

[**Квартирный контроль (kvartirny-control.ru), Москва, 29 марта 2021, Аналитики ДОМ.РФ обозначили главные тренды рынков жилья и ипотеки**](https://kvartirny-control.ru/novosti/analitiki-domrf-oboznachili-glavnye-trendy-rynkov-zhilya-i-ipoteki/)

[**Квадрат.ру (kvadrat.ru), Санкт-Петербург, 29 марта 2021, Аналитики ДОМ.РФ обозначили главные тренды рынков жилья и ипотеки**](https://www.kvadrat.ru/news/20210329_analitiki_dom_rf_oboznachili_glavnyie_trendyi_ryinkov_jilya_i_ipoteki)

[**https://erzrf.ru/news/domrf-boleye-80-rossiyan-podderzhivayut-perekhod-otrasli-na-proyektnoye-finansirovaniye**](https://erzrf.ru/news/domrf-boleye-80-rossiyan-podderzhivayut-perekhod-otrasli-na-proyektnoye-finansirovaniye)

[**https://nation-news.ru/611322-banki-snizili-stavki-dlya-zastroishchikov-blagodarya-napolneniyu-eskrou-schetov**](https://nation-news.ru/611322-banki-snizili-stavki-dlya-zastroishchikov-blagodarya-napolneniyu-eskrou-schetov)

[**https://www.vedomosti.ru/press\_releases/2021/03/29/analitiki-domrf-oboznachili-glavnie-trendi-rinkov-zhilya-i-ipoteki**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/03/29/analitiki-domrf-oboznachili-glavnie-trendi-rinkov-zhilya-i-ipoteki)

РИА Новости, Москва, 26 марта 2021

Более 4,5 миллиона "квадратов" жилья в Подмосковье возводят по эскроу

МОСКВА, 26 мар - РИА Новости. Более 4,5 миллиона квадратных метров строящегося жилья в Московской области возводится с использованием эскроу-счетов, рассказал РИА Недвижимость глава регионального Главгосстройнадзора Артур Гарибян.

По его словам, в настоящее время на территории Московской области с использованием эскроу-счетов строятся 389 домов.

"На данный момент в Подмосковье по эскроу работают 112 из 192 застройщиков, это 58% от всего числа девелоперов. Из 9,1 миллиона квадратных метров строящегося жилья по специализированным счетам возводится более 4,5 миллиона "квадратов", - сказал Гарибян.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с 1 июля 2019 года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что строить они должны на банковские кредиты, а получить деньги покупателей смогут только после передачи им квартир.

[**https://ria.ru/20210326/eskrou-1603018584.html**](https://ria.ru/20210326/eskrou-1603018584.html)

**Похожие сообщения:**

[**https://www.mskagency.ru/materials/3099191**](https://www.mskagency.ru/materials/3099191)

[**Рядом с домом (ryadomsdomom.ru), Москва, 27 марта 2021, Строительство 4,5 млн кв. м жилья в Подмосковье ведется по эскроу-счетам**](https://ryadomsdomom.ru/news/stroitelstvo-45-mln-kv-m-zhilya-v-podmoskove-vedetsya-po-eskrou-schetam)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 27 марта 2021, Строительство 4,5 млн кв. м жилья в Подмосковье ведется по эскроу-счетам**](https://news-life.pro/lyubertsy/279854001/)

[**MosDay.ru, Москва, 27 марта 2021, Строительство 4,5 млн кв. м жилья в Подмосковье ведется по эскроу-счетам**](http://mosday.ru/news/item.php?2988178)

[**Moscow.media, Москва, 27 марта 2021, Строительство 4,5 млн кв. м жилья в Подмосковье ведется по эскроу-счетам**](https://moscow.media/moscow/279854001/)

[**Russia24.pro, Москва, 27 марта 2021, Строительство 4,5 млн кв. м жилья в Подмосковье ведется по эскроу-счетам**](https://russia24.pro/msk-obl/279854001/)

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 26 марта 2021, Красногорск вошел в лидеры по количеству жилой недвижимости, которая строится с использованием эскроу-счетов**](http://holme.ru/news/605e1a7df1841e5dae119dbc/)

[**Медиакратия (mediacratia.ru), Москва, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](https://mediacratia.ru/news/bolee-4-5-mln-kvadratnyh-metrov-nedvizhimosti-stroitsja-v-podmoskove-po-jeskrou/)

[**Правительство Московской области (mosreg.ru), Красногорск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/bolee-4-5-mln-kvadratnykh-metrov-nedvizhimosti-stroitsya-v-podmoskove-po-eskrou)

[**Новости Краснознаменска (inkrasnoznamensk.ru), Одинцово, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inkrasnoznamensk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Балашихинское ИА (inbalashikha.ru), Балашиха, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inbalashikha.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Звенигородские ведомости (inzvenigorod.ru), Одинцово, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inzvenigorod.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Жуковское ИА (inzhukovskiy.ru), Жуковский, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inzhukovskiy.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Лобненское ИА (inlobnya.ru), Лобня, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inlobnya.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Лыткаринское ИА (inlytkarino.ru), Лыткарино, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inlytkarino.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Чеховское ИА (inchehov.ru), Чехов, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inchehov.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Шатурское ИА (inshatura.ru), Шатура, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inshatura.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Пушкинское ИА (inpushkino.ru), Пушкино, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inpushkino.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Раменское ИА (inramenskoe.ru), Раменское, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inramenskoe.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Пущинское ИА (inpushchino.ru), Пущино, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inpushchino.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Королевское ИА (in-korolev.ru), Юбилейный, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://in-korolev.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Фрязинское ИА (infryazino.ru), Фрязино, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://infryazino.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Щелковское ИА (inlosinopetrovsk.ru), Лосино-Петровский, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inlosinopetrovsk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Подольское ИА (inpodolsk.ru), Подольск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inpodolsk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Мытищинское ИА (inmytishchi.ru), Мытищи, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inmytishchi.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Долгопрудненское ИА (indolgoprud.ru), Долгопрудный, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://indolgoprud.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Воскресенское ИА (in-voskresensk.ru), Воскресенск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://in-voskresensk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Протвинское ИА (inprotvino.ru), Протвино, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inprotvino.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Серебряно-Прудское ИА (inserprud.ru), п.г.т. Серебряные Пруды, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inserprud.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Каширское ИА (inkashira.ru), Кашира, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inkashira.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Ногинское ИА (innoginsk.ru), Ногинск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://innoginsk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Орехово-Зуевское ИА (inorehovo.ru), Орехово-Зуево, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inorehovo.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Егорьевское ИА (inegorievsk.ru), Егорьевск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inegorievsk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Лотошинское ИА (inlotoshino.ru), п. Лотошино, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inlotoshino.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Зарайское ИА (iinzaraisk.ru), Зарайск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inzaraisk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Солнечногорское ИА (insolnechnogorsk.ru), Солнечногорск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://insolnechnogorsk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Красногорские Вести (inkrasnogorsk.ru), Красногорск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inkrasnogorsk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Шаховское ИА (inshahovskoe.ru), п.г.т. Шаховская, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inshahovskoe.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](https://news-life.pro/balashiha/279831643/)

[**Волоколамское ИА (involokolamsk.ru), Волоколамск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://involokolamsk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Реутовское ИА (in-reutov.ru), Реутов, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://in-reutov.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Сергиево-Посадское ИА (insergposad.ru), Сергиев Посад, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://insergposad.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Дмитровское ИА (in-dmitrov.ru), Дмитров, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://in-dmitrov.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Ивантеевское ИА (inivanteevka.ru), Ивантеевка, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inivanteevka.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Котельниковское ИА (inkotelniki.ru), Котельники, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inkotelniki.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Химкинское ИА (inhimkicity.ru), Химки, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inhimkicity.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Одинцовское ИА (inodintsovo.ru), Одинцово, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inodintsovo.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Щелковское ИА (in-schelkovo.ru), Щёлково, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://in-schelkovo.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Озерское ИА (inozery.ru), Озеры, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inozery.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Электростальское ИА (inelstal.ru), Электросталь, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inelstal.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Люберецкое ИА (inlubertsy.ru), Люберцы, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inlubertsy.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Луховицкое ИА (inluhovitsy.ru), Луховицы, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inluhovitsy.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Черноголовское ИА (inchernogolovka.ru), Черноголовка, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inchernogolovka.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Красноармейское ИА (inkrasnoarmeisk.ru), Красноармейск (МО), 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inkrasnoarmeisk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Талдомское ИА (intaldom.ru), Талдом, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://intaldom.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Дубненское ИА (indubnacity.ru), Дубна, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://indubnacity.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Можайское ИА (inmozhaisk.ru), Можайск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inmozhaisk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Рошальское ИА (inroshal.ru), Рошаль, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inroshal.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Павлово-Посадское ИА (inpavposad.ru), Павловский Посад, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inpavposad.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Ступинское ИА (instupino.ru), Ступино, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://instupino.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Серпуховское ИА (inserpuhov.ru), Серпухов, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inserpuhov.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Рузское ИА (inruza.ru), Руза, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inruza.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Электрогорское ИА (inelgorsk.ru), Электрогорск, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://inelgorsk.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**Kragor (kragor.ru), Красногорск, 26 марта 2021, Красногорск вошел в лидеры по количеству жилой недвижимости, которая строится с использованием эскроу-счетов**](http://kragor.ru/news/24421)

[**БезФормата Подмосковье (podmoskovye.bezformata.com), Красногорск, 26 марта 2021, Красногорск вошел в лидеры по количеству жилой недвижимости, которая строится с использованием эскроу-счетов**](https://krasnogorsk.bezformata.com/listnews/stroitsya-s-ispolzovaniem-eskrou-schetov/92369987/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 марта 2021, Красногорск вошел в лидеры по количеству жилой недвижимости, которая строится с использованием эскроу-счетов**](https://news-life.pro/mytischi/279766277/)

[**Красногорские Вести (inkrasnogorsk.ru), Красногорск, 26 марта 2021, Красногорск вошел в лидеры по количеству жилой недвижимости, которая строится с использованием эскроу-счетов**](http://inkrasnogorsk.ru/novosti/stroitelstvo/krasnogorsk-voshel-v-lidery-po-kolichestvu-zhiloy-nedvizhimosti-kotoraya-stroitsya-s-ispolzovaniem-eskrou-schetov)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 26 марта 2021, Более 4,5 млн кв. м недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](https://www.irn.ru/news/140681.html)

[**АУ Информационный центр (informc.ru), Ликино-Дулево, 26 марта 2021, Более 4,5 млн квадратных метров недвижимости строится в Подмосковье по эскроу**](http://informc.ru/news/novosti-podmoskovya/bolee_4_5_mln_kvadratnykh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou/)

[**http://inklincity.ru/novosti\_oblasti/novosti\_podmoskovya/bolee\_45\_mln\_kvadratnyh\_metrov\_nedvizhimosti\_stroitsya\_v\_podmoskove\_po\_eskrou\_20210326**](http://inklincity.ru/novosti_oblasti/novosti_podmoskovya/bolee_45_mln_kvadratnyh_metrov_nedvizhimosti_stroitsya_v_podmoskove_po_eskrou_20210326)

[**https://gusn.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/26-03-2021-19-26-57-bolee-4-5-mln-kv-m-nedvizhimosti-stroitsya-v-podmo**](https://gusn.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/26-03-2021-19-26-57-bolee-4-5-mln-kv-m-nedvizhimosti-stroitsya-v-podmo)

[**https://odin.ru/news/?id=60460**](https://odin.ru/news/?id=60460)

[**https://www.kvartirant.ru/news/?news\_id=124999&date=26.03.2021**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124999&date=26.03.2021)

[**https://mosregtoday.ru/econbiz/bolee-45-mln-kv-m-nedvizhimosti-stroyat-v-podmoskove-po-eskrou/**](https://mosregtoday.ru/econbiz/bolee-45-mln-kv-m-nedvizhimosti-stroyat-v-podmoskove-po-eskrou/)

[**Большая Балашиха (bbnews.ru), Балашиха, 27 марта 2021, Недвижимость строят в Балашихе по эскроу**](http://bbnews.ru/nedvizhimost-stroyat-v-balashihe-po-eskrou/)

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, Москва, 26 марта 2021

Россиянам могут запретить отказываться от приемки квартир с недоделками

Москва. 26 марта. ИНТЕРФАКС — Группа депутатов внесла в Госдуму законопроект, который уточняет процедуру передачи квартиры от застройщика покупателю, документ размещен в электронной базе данных парламента.

Согласно действующему законодательству, гражданин до подписания передаточного акта на квартиру вправе потребовать от застройщика составления еще одного акта, в котором должны быть указаны недочеты и несоответствия квартиры установленным требованиям. Застройщик должен безвозмездно устранить эти недостатки "в разумный срок", либо соразмерно уменьшить цену договора, либо возместить гражданину расходы на устранение недостатков. До того, как застройщик выполнит одно из этих действий, гражданин мог отказываться от подписания передаточного акта на квартиру.

Внесенный законопроект убирает норму о том, что участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком недочетов. По новой схеме в случае наличия недочетов составляется акт о несоответствии, затем подписывается передаточный акт на квартиру, а застройщик устраняет недочеты, либо возмещает гражданину расходы или уменьшает цену договора. Опция отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком недочетов из закона убирается.

Согласно Жилищному кодексу, гражданин оплачивает коммунальные услуги за квартиру с момента подписания передаточного акта, до этого всю коммуналку (с момента ввода дома в эксплуатацию) платит застройщик. Это была одна из норм, мотивировавших застройщиков на оперативное устранение недостатков.

Внесенный депутатами законопроект также уточняет сведения, которые должны раскрывать застройщики. Так, застройщик может не раскрывать информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости, если работает по счетам эскроу и перечисляет средства в компенсационный фонд. Расширяются основания, по которым "недострой" может быть исключен из единого реестра проблемных объектов.

Отметим, что в июне 2018 года Верховный суд РФ обязал застройщиков платить гражданам неустойку за время устранения недоделок на объекте. Как следует из кассационного определения по делу дольщицы Екатерины Яшкиной, ввод всего дома целиком и "легкоустранимость" недостатков не прекращают обязательства застройщика.

Коллегия по гражданским делам ВС сослалась на ч.1 ст.12 закона об участии в долевом строительстве, где говорится, что "обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства". При этом, согласно ч.1 ст.7 того же закона, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора.

Если акт не был подписан, а недостатки имелись, значит, нарушение срока передачи квартиры вызвано устранением выявленных и не оспоренных застройщиком недостатков, вследствие которых объект не соответствовал условиям договора, констатировал ВС. В этой связи выводы нижестоящих судов "об отсутствии вины ответчика в нарушении сроков передачи объекта долевого строительства" были признаны ошибочными.

**https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/126155**

**Похожие сообщения:**

[**http://rosinvest.com/novosti/1436562**](http://rosinvest.com/novosti/1436562)

[**ЛюдиИпотеки (ludiipoteki.ru), Москва, 26 марта 2021, Граждан могут лишить права не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/legislation/entry/lishit-prava-ne-prinimat-kvartiru-s-nedostatkami)

[**https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2021/03/29/zastrojshikov/**](https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2021/03/29/zastrojshikov/)

[**http://www.inline.ru/economi.asp?NewsID=610190**](http://www.inline.ru/economi.asp?NewsID=610190)

[**https://ktostroit.ru/news/304031/**](https://ktostroit.ru/news/304031/)

[**https://shgs.ru/news-22321.html**](https://shgs.ru/news-22321.html)

[**http://ingvarr.net.ru/publ/172-1-0-34581**](http://ingvarr.net.ru/publ/172-1-0-34581)

[**https://altapress.ru/realty/story/rossiyan-hotyat-lishit-prava-ne-prinimat-u-zastroyshchika-kvartiru-s-nedostatkami-284071**](https://altapress.ru/realty/story/rossiyan-hotyat-lishit-prava-ne-prinimat-u-zastroyshchika-kvartiru-s-nedostatkami-284071)

[**Недвижимость Алтая (realtai.ru), Барнаул, 28 марта 2021, Нас лишают права не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](http://realtai.ru/news/nas-lishayut-prava-ne-prinimat-u-zastroyshchika-kvartiru-s-nedostatkami)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 28 марта 2021, Нас лишают права не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/248002798)

[**В Горном (v-gornom.ru), с. Тихонькая, 27 марта 2021, Россиян хотят лишить права не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](https://v-gornom.ru/lenty/altapress/219392-rossiyan-hotyat-lishit-prava-neprinimat-uzastroyshchika-kvartiru-snedostatkami)

[**Altay-News (altay-news.ru), Барнаул, 27 марта 2021, Россиян хотят лишить права не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](https://altay-news.ru/news/rossijan-hotjat-lishit-prava-ne-prinimat-u-zastrojshhika-kvartiru-s-nedostatkami.html)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 27 марта 2021, Россиян хотят лишить права не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247982755)

[**Gorodskoyportal.ru/barnaul, Барнаул, 27 марта 2021, Россиян хотят лишить права не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](http://gorodskoyportal.ru/barnaul/news/news/68882455/)

[**https://modscheats.ru/346573-rossijan-objazhut-prinimat-u-zastrojschikov-kvartiry-s-nedostatkami.html**](https://modscheats.ru/346573-rossijan-objazhut-prinimat-u-zastrojschikov-kvartiry-s-nedostatkami.html)

[**https://47news.ru/articles/190724/**](https://47news.ru/articles/190724/)

[**Новости России и Мира (lixl.ru), Москва, 26 марта 2021, ГД хочет отобрать право не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](https://lixl.ru/2021/03/26/gd-hochet-otobrat-pravo-ne-prinimat-y-zastroishika-kvartiry-s-nedostatkami/)

[**The world news (theworldnews.net), Москва, 26 марта 2021, ГД хочет отобрать право не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](https://theworldnews.net/ru-news/gd-khochet-otobrat-pravo-ne-prinimat-u-zastroishchika-kvartiru-s-nedostatkami)

[**БезФормата ЛенОбласть (lenoblast.bezformata.com), Гатчина, 26 марта 2021, Без права отказаться от приемки. Застройщики смогут сдавать квартиры с недостатками**](https://lenoblast.bezformata.com/listnews/zastroyshiki-smogut-sdavat-kvartiri/92378112/)

[**MSN (msn.com), Москва, 26 марта 2021, ГД хочет отобрать право не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/гд-хочет-отобрать-право-не-принимать-у-застройщика-квартиру-с-недостатками/ar-BB1eZvgW)

[**Новый проспект (newprospect.ru), Санкт-Петербург, 26 марта 2021, Покупателей обяжут принимать у застройщиков квартиры с недостатками**](https://newprospect.ru/news/aktualno-segodnya/pokupateley-obyazhut-prinimat-u-zastroyshchikov-kvartiry-s-nedostatkami/)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 26 марта 2021, Без права отказаться от приемки. Застройщики смогут сдавать квартиры с недостатками**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247962380)

[**Inregiontoday.ru, Москва, 26 марта 2021, Без права отказаться от приемки. Застройщики смогут сдавать квартиры с недостатками**](https://spb.inregiontoday.ru/?p=3126)

[**Агентство Политических Новостей (apn.ru), Москва, 26 марта 2021, Депутаты хотят лишить россиян права не принимать у застройщика квартиру с недочетами**](https://www.apn.ru/index.php?newsid=39528)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 марта 2021, Россиянам могут запретить отказываться от приемки квартир с недоделками.**](http://advis.ru/php/view_news.php?id=67583871-45EB-9141-B4DE-D6C7007CCEE0)

[**Seldon.News (news.myseldon.com), Москва, 26 марта 2021, Россиянам могут запретить отказываться от приемки квартир с недоделками**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/247948711)

[**MSN (msn.com), Москва, 26 марта 2021, Россиян могут лишить права не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/россиян-могут-лишить-права-не-принимать-у-застройщика-квартиру-с-недостатками/ar-BB1eZX3Y)

[**https://regnum.ru/news/3226686.html**](https://regnum.ru/news/3226686.html)

[**https://www.fontanka.ru/2021/03/26/69834245/**](https://www.fontanka.ru/2021/03/26/69834245/)

[**Gorodskoyportal.ru/peterburg, Санкт-Петербург, 26 марта 2021, Россиян могут лишить права не принимать у застройщика квартиру с недостатками**](http://gorodskoyportal.ru/peterburg/news/society/68869945/)

[**https://pravo.ru/news/230440/**](https://pravo.ru/news/230440/)

[**https://newsru.com/realty/26mar2021/dolshiki.html**](https://newsru.com/realty/26mar2021/dolshiki.html)

[**Новости Казахстана (aqparat.info), Алматы, 26 марта 2021, Дольщиков могут лишить права отказаться от подписания передаточного акта на квартиру**](https://aqparat.info/news/2021/03/26/9990988-dolschikov_mogut_lishit_prava_otkazatsya.html)

[**Politnews.net, Москва, 26 марта 2021, Дольщиков могут лишить права отказаться от подписания передаточного акта на квартиру**](https://politnews.net/209633)

[**https://ruposters.ru/news/26-03-2021/rossiyan-obyazhut-prinimat-kvartiri**](https://ruposters.ru/news/26-03-2021/rossiyan-obyazhut-prinimat-kvartiri)

[**Sumyinfo.com, Сумы, 26 марта 2021, Россиян обяжут принимать у застройщиков квартиры с недостатками**](https://sumyinfo.com/rossiian-obiajyt-prinimat-y-zastroishikov-kvartiry-s-nedostatkami/)

[**https://mukola.net/rossiyan-obyazhut-prinimat-u-zastroyschikov-kvartiry-s-nedostatkami/**](https://mukola.net/rossiyan-obyazhut-prinimat-u-zastroyschikov-kvartiry-s-nedostatkami/)

Коммерсантъ # Новосибирск.ru, Новосибирск, 26 марта 2021

Бум онлайн-сервисов и кредитов: Сибирский Сбербанк подвел итоги 2020 года

2020 год был тяжелым для бизнеса, но прорывным для внедрения в жизнь новых технологий и услуг. Сбербанк выполнил обязательства перед акционерами, направив на выплату дивидендов 422,4 млрд руб., и запустил новые сервисы, которые помогают жить людям и получать прибыль бизнесу. В 2021 году это движение продолжится, коснувшись и Сибири.

НЕФИНАНСОВЫЕ СЕРВИСЫ

Председатель Сибирского банка ПАО "Сбербанк" Татьяна Галкина рассказала, как изменилась стратегия развития компании. "Мы планируем стать единой экосистемой, которая может закрыть потребности любого клиента - власти, бизнеса, физических лиц. Для этого мы сконцентрировались на девяти индустриях, нужных для жизни: здоровье, образование, госуправление, цифровизация, фудритейл, транспорт, безопасность, недвижимость, экология. И результаты 2020 года показывают, что "Сбер" идет в правильном направлении: 27 тыс. сделок мы совершили с представителями бизнеса, а 37% жителей Сибири, или около 5,5 млн человек, уже пользуются разными продуктами экосистемы", - рассказала Галкина. Так, более миллиона заказов в Сибири было сделано через сервис "Сбермаркет", компания вошла в топ-2 на рынке доставки продуктов и стала абсолютным лидером в доставке из ресторанов и кафе. Более 50 тыс. жителей Сибири пользуются услугами такси "Ситимобил". Также "Сбер" развивает сервисы телемедицины и внедряет искусственный интеллект для помощи врачам. В Кемерове и Омске было запущено комплексное телемедицинское решение, которое позволило во время самых пиковых нагрузок снизить нагрузку на врачей, работающих с ковидными больными.

Еще одна сфера, в которой потребовались быстрые внедрения - это образование. С переходом на дистанционное обучение более 400 школ Сибири было подключено к образовательной платформе "Сбера". В планах - ее усовершенствование, персонификация для каждого ученика и возможность, помимо школьной программы, прокачивать с ее помощью "мягкие навыки".

По словам Татьяны Галкиной, в 2021 году в Сибири будут запущены два новых сервиса: "Самокат" и "Сбер Еаптека". Сервис быстрой доставки продуктов из магазинов у дома "Самокат" до конца 2021 года начнет работу в Новосибирске, Барнауле, Томске, Кемерове и Новокузнецке. Также "Сбер" первым в России запускает сервис доставки на дом лекарственных средств "Сбер Еаптека". В ближайшее время он станет доступен в девяти крупных сибирских городах.

Нововведения коснутся и офисов "Сбера" - до конца 2021 года планируется модернизировать 34 действующих офиса в крупных городах Сибири (первые три - в Новосибирске), в дальнейшем переформат коснется и сельских отделений. В офисах нового формата можно будет не только получить финансовые услуги, но и выпить кофе, познакомиться с новыми гаджетами и диджитал-продуктами.

КОРПОРАТИВНЫЙ СЕКТОР

Зампредседателя Сибирского банка ПАО "Сбербанк" по корпоративному блоку Сергей Кузнецов рассказал, что, несмотря на сложный для бизнеса 2020 год, "Сбер" чувствовал себя намного лучше, чем рынок в целом. Так, в 2020 году в Сибири новыми клиентами банка стали 64 тыс. компаний, что всего на 7% меньше показателей 2019 года. 17 тыс. корпоративных клиентов "Сбера" получили господдержку на сумму более 30 млрд руб. Повышенным спросом пользовалась услуга льготного кредитования бизнеса под 2% - ею воспользовались 80% льготников. По словам Кузнецова, главная задача банка - помочь клиентам зарабатывать больше, чем бы они ни занимались.

Несмотря на стагнацию в других сферах, строительный бизнес переживает подъем, что сказывается и на популярности банковских продуктов. "Число проектов с применением эскроу-счетов выросло в три раза. Сегодня мы финансируем 143 проекта, заключили сделок на сумму 60 млрд руб., что в 2,2 раза больше, чем в 2019 году. Строительство сегодня остается отраслью экономики с огромным мультипликатором, движущей все остальные отрасли вперед", - добавил господин Кузнецов.

ЧАСТНЫЕ ЛИЦА

Зампредседателя Сибирского банка ПАО "Сбербанк" по розничному блоку Максим Волков рассказал, как поменялась работа с физическими лицами в период пандемии. По его словам, после введения локдауна банк сократил количество работающих офисов в пять раз, но очень быстро вернул все обратно: клиенты продолжили ходить в Сбербанк лично. Чтобы не подвергать людей опасности заражения, банк начал доставлять на дом пенсии, запустил услуги по доставке пластиковых карт и даже начал проводить удаленно с выездом к клиентам ипотечные сделки. Несмотря на это, доля пользователей онлайн-каналов существенно возросла. Так, в 2020 году 72% потребительских кредитов были оформлены удаленно, оборот интернет-эквайринга достиг 30 млрд руб., а торговый оборот в food-retail - 629 млрд руб., что на 31% больше показателей 2019 года. Большой популярностью стали пользоваться брокерские счета, портфель по которым составил 3,2 млрд руб., увеличившись в два раза по сравнению с 2019 годом. Подрос и объем выданных кредитов: потребительские кредиты были выданы на сумму 215 млрд руб., что в 1,2 раза больше, чем в 2019 году, а ипотечные кредиты были выданы на сумму в 168 млрд руб., что в 1,7 раза больше показателей 2019 года.

"2020 год показал, что бизнес должен трансформироваться, и многие нововведения, например доставка, останутся с нами и дальше", - добавил спикер.

В фокусе компании - познакомить клиентов со всеми сервисами и возможностями "Сбера", на которые можно подписаться пакетно, оформив подписку "Сбер Прайм" и получив доступ не только к финансовым продуктам, но и к услугам доставки такси, кино и музыке, облачному хранилищу и гаджетам. "Наша экосистема позволяет удовлетворить все потребности здесь и сейчас в одном месте", - рассказал Максим Волков.

[**http://www.kommersant.ru/doc/4749619**](http://www.kommersant.ru/doc/4749619)

Vologda-poisk.ru, Вологда, 26 марта 2021

Вологжане оценили плюсы эскроу-счетов

Напомним, российское законодательство теперь запрещает строительным фирмам использовать средства физических лиц в виде предоплаты.

Девелоперы прибегают к услугам банков и открывают эскроу-счета. Эскроу в строительстве - это специальный банковский счет, который используют, чтобы снизить риски при оформлении покупки строящегося жилья. Покупатели будущего дома вносят на счет эскроу деньги. Средства хранятся в банке, пока строительная организация не сдаст объект в эксплуатацию. Только после этого деньги передают застройщику.

Участники строительства видят в новом механизме несомненные плюсы. Физические лица-покупатели квартир получают гарантию, что их деньги не пропадут, ведь банк контролирует процесс застройки. Прежде чем принять решение о финансировании строительства, банк проводит с застройщиком анализ проекта. А затем контролирует сам процесс строительства.

"Схема работы с эскроу обеспечивает открытость для всех участников сделки, - говорит Сергей Нечаев, управляющий Вологодским отделением Сбербанка. - Мы видим, что число завершенных проектов растет, и это хороший маркер для дальнейшей работы в этом направлении".

Портфель кредитов на проектное финансирование жилых объектов недвижимости в Вологодском отделении Сбербанка за 2020 год вырос более, чем в три раза и достиг уровня 1,3 млрд рублей. 65% от общего объема портфеля составляют проекты с эскроу.

[**https://vologda-poisk.ru/news/stroitelstvo/vologzhane-otsenili-plyusy-eskrou-schetov**](https://vologda-poisk.ru/news/stroitelstvo/vologzhane-otsenili-plyusy-eskrou-schetov)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Вологда (vologda.bezformata.com), Вологда, 26 марта 2021, Вологжане оценили плюсы эскроу-счетов**](https://vologda.bezformata.com/listnews/otcenili-plyusi-eskrou-schetov/92366830/)

Известия (iz.ru), Москва, 26 марта 2021

Половина российских девелоперов оцифровизируется

В России 46% опрошенных строительных и девелоперских компаний задумались о цифровой трансформации и готовы переходить на новый технологический уровень. Об этом свидетельствуют данные опроса "Деловой России", поступившие в "Известия" в пятницу, 26 марта.

Компании считают цифровую трансформацию своим стратегическим приоритетом.

"Сложившаяся ситуация, связанная с пандемией COVID-19, показала актуальность и своевременность внедрения цифровых технологий в развитие строительной отрасли. Цифровая экономика диктует новые требования к недвижимости", - заявили в "Деловой России".

Отмечается, что в настоящее время уровень цифровизации большинства компаний в целом находится на низком уровне. Высокий уровень проработки стратегии цифровой трансформации имеют около 20% опрошенных девелоперов. Уровень организационного развития для реализации программ цифровой трансформации - 15 % респондентов; более 30% компаний уже дополнили свой продукт цифровыми решениями и имеют, по их мнению, сравнительно высокий уровень цифровизации клиентских функций.

При этом только 4% респондентов можно присвоить высокий уровень цифровизации производственного процесса и лишь 4% компаний широко применяют цифровые решения в различных корпоративных функциях.

Значительная часть респондентов полагает, что цифровая трансформация для компании является одним из стратегических приоритетов: 46% абсолютно согласны с этим, 52% - отчасти согласны. При этом лишь 18% респондентов определили количественные цели, которые хотят достичь, реализуя проекты цифровой трансформации.

У 12% BIM является стандартом при проектировании. Только 4% респондентов активно используют интернет-вещи - предиктивное обслуживание инфраструктуры, и лишь 8% - контроль за передвижением людей на строительных площадках, говорится в исследовании.

"Ключ к успешной цифровизации строительной отрасли - слаженные усилия как на государственном, так и на коммерческом уровне по созданию единой цифровой системы управления строительным комплексом, так называемая, система суперсервисов строительной отрасли", - приводит "Деловая Россия" слова руководителя своего подкомитета по градостроительной политике в субъектах Российской Федерации Елены Киселевой.

По ее словам, это позволит одномоментно получать полную информацию о застройщиках: портфель проектов, кредитную историю, уровень надежности и лимиты на проектное финансирование. Она добавила, что в качестве инструмента можно создать уникальный QR-код застройщика, который предоставлял бы полную информации о строительной компании для эффективного решения всех задач с контрагентами.

Помимо этого, подобная система позволит синхронизировать программы комплексного развития всех видов инфраструктур с темпами строительства жилья, а также даст возможность дистанционно (в цифровом виде) получать застройщикам необходимые экспертизы, согласования и разрешения от органов, которые осуществляют исполнение соответствующих функций.

В октябре прошлого года "Деловая Россия" направила вице-премьеру Марату Хуснуллину и главе Банка России Эльвире Набиуллиной письмо с просьбой о продлении выдачи онлайн-ипотеки минимум до начала 2021 года из-за ухудшения эпидемиологической ситуации и возвращения ограничений в регионах. К настоящему времени программу пока не продлили.

[**https://iz.ru/1142707/2021-03-26/polovina-rossiiskikh-developerov-otcifroviziruetsia**](https://iz.ru/1142707/2021-03-26/polovina-rossiiskikh-developerov-otcifroviziruetsia)

**Похожие сообщения:**

[**Деловая Россия (deloros.ru), Москва, 26 марта 2021, Половина российских девелоперов оцифровизируется**](https://deloros.ru/polovina-rossijskih-developerov-ocifroviziruetsya.html)

Тюменская область сегодня (tumentoday.ru), Тюмень, 26 марта 2021

Тюменские компании обсудили тенденции строительства в нынешних реалиях

Автор: Боровикова Ольга

Особый интерес собравшихся был к теме застройки в областном центре

В Тюмени по инициативе Торгово-промышленной палаты провели рабочую встречу главного управления строительства Тюменской области с региональными застройщиками и ресурсоснабжающими организациями.

Приветствуя собравшихся, начальник ГУС ТО Павел Перевалов подчеркнул, что проведение таких встреч на независимых площадках обязательно станет традиционным.

- Для нас очень важно, чтобы бизнес и власть делали совместные усилия для сохранения лидирующих позиций Тюменской области. К сожалению, за последние два года произошел отскок региона в рейтинге инвестиционной привлекательности, и поэтому для нас очень важно выработать совместную стратегию, как вновь стать лидером. Для ГУС ТО - это вызов, который ставит время. И мы готовы решать эту задачу совместно с профессиональным сообществом, - заявил он.

По словам председателя Общественного совета ГУСа ТО, генерального директора "ЖБИ-3" Владимира Соловьева, все строители сейчас работают в период изменений, поэтому многие вопросы "стоят ребром". Так получилось, что застройщики перешли на проектное финансирование и для них очень важно грамотно и правильно планировать свои затраты по строящимся объектам. Он отметил, что во многом смету формируют и ресурсоснабжающие организации, вместе с которыми они несут ответственность перед потребителями за своевременность введения строящихся объектов в эксплуатацию.

- Работа по упрощению процедур для застройщиков не останавливается ни на день. С учетом предложений застройщиков мы ввели модельный регламент. Постоянно расширяем перечень услуг, которые можно получать в электронной форме. Учитываем в своей работе мнение экспертов, которые говорят о том, что необходимо предлагать для строительного рынка более широкий перечень разрешенных земель. Именно поэтому мы активно работаем, например, с Росавиацией, органами самоуправления и так далее. Но со своей стороны обращаем внимание застройщиков, чтобы им необходимо более тщательно подходить к работе с проектной документацией. В ближайшее время планируем запустить еще и электронный калькулятор, который поможет застройщикам, работающим на территории всей Тюменской области, более четко просчитать любые сроки и получить всю необходимую информацию, - отметил начальник УГП ГУС ТО Александр Фролов.

Как сообщает пресс-служба ТПП ТО, особый интерес собравшихся был к теме застройки в областном центре. Директор департамента земельных отношений и градостроительной политики города Тюмени Дмитрий Иванов назвал разрешение на строительство двусторонним процессом.

- Мы заинтересованы в том, чтобы отказов в выдаче разрешений на строительство становилось гораздо меньше, и на примере отдельной заявки очень подробно разобрали для всех собравшихся системные ошибки, которые допускают застройщики при подаче пакета документов, - сказал он.

В диалоге самое активное участие также приняли представители всех ресурсоснабжающих организаций: водоканал, "Россетей", "СУЭНКО", УСТЭК, газовики. Генеральный директор ООО "Газпром межрегионагаз Север" Сергей Скорняков подтвердил, что встречи такого формата нужны обязательно.

- Все мы - ресурсники, должны понимать своих заказчиков. Готовы продолжать свою внутреннюю работу по сокращению сроков выдачи необходимых согласований и разрешений и предлагаем выйти с региональной инициативой о невзимании взаимных плат за согласование проектной документации. Также готовы подключиться к информационной системе ИСОГД, которая обеспечивает доступ сетевых организаций к геодезической основе Тюменской области и позволяет застройщикам получать актуальные данные по инженерным коммуникациям отдельных территорий, - прокомментировал Сергей Скорняков.

По итогам встречи президент ТПП ТО Эдуард Абдуллин назвал современный формат открытого диалога правильным трендом.

- Мы как представители бизнес-сообщества видим, что в Тюменской области власть оперативно откликается на все наши инициативы. Все высказанные на встрече проблемы и вопросы участников будут переданы в работу ГУС ТО и Общественного совета при нем. Отдельное спасибо Павлу Анатольевичу за инициативу по созданию рабочей группы при ГУС, которая, я уверен, станет, настоящим рабочим органом, помогающим в решении всех текущих проблем строительного рынка нашего региона, - подытожил он.

[**https://tumentoday.ru/2021/03/26/tyumenskie-kompanii-obsudili-tendencii-stroitelstva-v-nyneshnih-realiyah/**](https://tumentoday.ru/2021/03/26/tyumenskie-kompanii-obsudili-tendencii-stroitelstva-v-nyneshnih-realiyah/)

**Похожие сообщения:**

[**Лента новостей Тюмени (tyumen-news.net), Тюмень, 26 марта 2021, Тюменские компании обсудили тенденции строительства в нынешних реалиях**](http://tyumen-news.net/other/2021/03/26/181244.html)

[**БезФормата Тюмень (tumen.bezformata.com), Тюмень, 26 марта 2021, Тюменские компании обсудили тенденции строительства в нынешних реалиях**](https://tumen.bezformata.com/listnews/tyumenskie-kompanii-obsudili-tendentcii/92363935/)

Аргументы и Факты (aif.ru), Москва, 26 марта 2021

Ключевая ставка повышена, ипотека подорожает. А подешевеют ли квартиры?

Автор: Трегубова Елена

Центральный банк продолжит повышать ключевую ставку, уверены опрошенные АиФ.ru эксперты. Кредиты, в том числе жилищные, станут дороже. Плюс Банк России готов ужесточать регулирование ипотеки при ускоренном росте цен на недвижимость. Подешевеет ли недвижимость, если ипотека станет менее доступной, АиФ.ru узнал у экспертов.

Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости :

"Безусловно, понижение степени доступности ипотеки сделает в какой-то мере менее доступным и жилье. Однако здесь необходимо понимать, что жилье для среднего гражданина России всегда недоступно. При этом на спрос и рост цен влияет не только ставка по ипотечным кредитам, но и количество предложений объектов недвижимости. Сейчас мы видим, что на первичном рынке строящейся недвижимости не так много, как могло бы быть, если бы не были введены эскроу-счета: из-за перехода первичного рынка на новые условия расчетов произошло притормаживание темпов роста новостроек. Этот эффект мы будем чувствовать еще несколько лет.

Также следует отметить, что рост спроса и цен на недвижимость в 2020 году привел к тому, что все, кто хотел и мог что-то купить, уже купили, и должно пройти время для привыкания покупателей к новым ценам и формирование нового спроса.

Но спрос на недвижимость никогда не упадет фатально, так как недвижимость - товар первой необходимости. В 90% случаев граждане приобретают его не в спекулятивных целях, а для личного многолетнего потребления".

Виталий Манкевич, президент Русско-Азиатского Союза промышленников и предпринимателей :

"Начался цикл роста ставок, верхний ориентир - 6% к середине 2021 года. При такой ставке ипотека на новостройки будет на уровне 8-9%, на вторичку - 9-9,5%. Это приведет к снижению цен на квартиры. Нужно понимать, что в номинальных рублях цены упадут вряд ли, но их будет съедать инфляция, и в условных килограммах гречки или банках тушенки квартиры будут в ближайшие годы дешеветь. С 2010 по 2020 квартиры в Москве подорожали на 75% в рублях, но цены выросли за тот же период на 105%, и это по данным Росстата. То есть квартиры стали на 15% дешевле в реальных рублях. Про падение в долларах и говорить не стоит".

Максим Лазовский, владелец строительной компании :

"Цены не упадут точно. У нас вообще редко дешевеет то, в чем испытывают люди большую потребность.

Рост стоимости строительных материалов, рост стоимости кредитов, а значит, обеспечение эскроу-счетов, подготовка кадров - эти затраты будут расти.

Безусловно, падение спроса, а повышение барьеров в ипотеке его вызовет, будет тянуть рыночное равновесие вниз. Но переменные издержки компенсируют роль снижения спроса в ценообразовании".

Дмитрий Панов, председатель Санкт-Петербургского регионального отделения "Деловой России".

"Если посмотреть на историческую динамику цен квадратного метра первичной недвижимости, то можно сделать неутешительный вывод о том, что данная динамика характеризуется исключительно восходящей линией тренда. Таким образом, что бы ни происходило на рынке жилья, цены в лучшем случае стагнируют, в худшем - демонстрируют двузначные темпы годового роста.

В сегодняшних реалиях на продолжение роста цен "квадрата" первичного жилья будут влиять три базовых фактора: первый - это ожидание завершения программы льготного ипотечного кредитования и повышенный спрос до середины июля этого года. Второй - как следствие первого фактора - превышение спроса над новым предложением, т. е. над объемом выводимых жилых комплексов застройщиками, и появление рыночных дисбалансов, наблюдаемых уже с 4 квартала 2020 года. И третий - продолжение роста цен на строительные материалы, который за предыдущий год составил порядка 6%. Все это позволяет говорить о прогнозном росте цены квадратного метра на уровне 7-10% по итогам 2021 года".

Павел Федяев, депутат Госдумы, зампред комитета по транспорту и строительству :

"Льготная ипотека, конечно, "виновата" в росте цен на квадратный метр, но пальма первенства не у нее. Во время коронавирусных ограничений произошел мощный отток рабочих из соседних республик, многие до сих пор так и не вернулись на стройки. При дефиците рабочей силы логично растет оплата труда, стройка не будет простаивать, пока найдут специалистов за приемлемые деньги.

Застройщики перешли на проектное финансирование и использование эскроу-счетов, что тоже повысило цену: при использовании эскроу инвестор строит не на деньги дольщиков, а на банковские кредиты (пусть и субсидируемые государством, с низкой процентной ставкой). Это дает прибавку к цене квадрата вплоть до 15%".

В декабре прошлого года резко и значительно подорожали стройматериалы, рост цен на металлопрокат в зависимости от региона и номенклатуры рост составил до 50%, арматура стала дороже вдвое. Все это влияет на стоимость квадратного метра.

А вот ужесточение требований к заемщикам может как сработать, так и нет, в зависимости от того, какой принцип будет положен в основу. Если региональный, то некоторые регионы, где свернут доступные кредиты, ждет падение спроса и, возможно, небольшое снижение цен на уже построенное жилье".

Солдатенкова Инна, ведущий эксперт отдела анализа банковских услуг Банки.ру :

"Существенного изменения стоимости недвижимости и роста ставок по ипотеке в РФ в ближайшее время ожидать не стоит. Ключевая ставка была повышена незначительно, к тому же ипотека по сравнению с другими банковскими продуктами меньше всего чувствительна к изменениям ключевой ставки. Играет определенную роль здесь и то, что пока еще продолжает действовать ряд льготных программ для отдельных категорий граждан.

Если рассматривать вариант ужесточения регулирования ипотеки, то, вероятнее всего, речь идет о дальнейшем сдерживании роста кредитов с небольшим первоначальным взносом и необходимости формирования банками повышенных резервов при выдаче таких займов. В этом случае действительно банки будут отбирать заемщиков более строго (либо же ставка будет слишком высокой) и отказывать в выдаче кредита клиентам с первоначальным взносом менее 20%. И тогда можно прогнозировать снижение стоимости недвижимости, так как число покупателей на рынке снизится".

Владимир Пизенгольц, профессор экономического факультета РУДН :

"Уже в течение многих лет существует мощный тренд роста цен на недвижимость, и изменить этот тренд такие факторы, как всевозможные манипуляции с ипотекой и ставки Центробанка, вряд ли смогут.

Рост цен на жилье будет продолжаться. Для того чтобы он прекратился, нужны два фактора: резкое падение производства и безработицы на уровне 20-25% и насыщение рынка. Ни того, ни другого пока не ожидается. Рост цен будет продолжаться, так как это реальный объективный процесс".

[**https://aif.ru/money/market/klyuchevaya\_stavka\_povyshena\_ipoteka\_podorozhaet\_a\_podesheveyut\_li\_kvartiry**](https://aif.ru/money/market/klyuchevaya_stavka_povyshena_ipoteka_podorozhaet_a_podesheveyut_li_kvartiry)

**Похожие сообщения:**

[**MSN (msn.com), Москва, 26 марта 2021, Ключевая ставка повышена, ипотека подорожает. А подешевеют ли квартиры?**](https://www.msn.com/ru-ru/news/other/ключевая-ставка-повышена-ипотека-подорожает-а-подешевеют-ли-квартиры/ar-BB1eZCKe)

Чувашинформ.рф, Чебоксары, 26 марта 2021

Олег Николаев нашел полмиллиарда рублей на программу льготной ипотеки

Об этом стало известно в ходе встречи Главы Чувашии Олега Николаева с генеральным директором ДОМ.РФ Виталием Мутко, на которой обсуждались детали совместной реализации проектов по повышению доступности жилья в республике.

Стороны планируют запустить льготную региональную программу ипотеки деля отдельных категорий граждан. На ее реализацию совместно может быть выделено порядка 500 млн рублей до 2024 года.

"Это позволит увеличить объемы жилищного строительства, но не просто квадратными метрами, а качеством, удобством, комфортом с учетом Стандартов комплексного развития территорий", - уточнил Виталий Мутко и отметил, что в Чувашии хорошие темпы перехода строительной отрасли на проектное финансирование жилищного строительства.

Также на встрече Олег Николаев и Виталий Мутко договорились о совместной работе над мастер-планом развития Чебоксарской агломерации и обсудили развитие арендного жилья в Чувашии.

[**http://чувашинформ.рф/archives/14813**](http://чувашинформ.рф/archives/14813)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 26 марта 2021, Олег Николаев нашел полмиллиарда рублей на программу льготной ипотеки**](https://vurnari.bezformata.com/listnews/oleg-nikolaev-nashel-polmilliarda/92372532/)

[**Вурнарская районная газета (putpobedy.ru), п. Вурнары, 26 марта 2021, Олег Николаев нашел полмиллиарда рублей на программу льготной ипотеки**](http://putpobedy.ru/aktualno/7702-oleg-nikolaev-nashel-polmilliarda-rublej-na-programmu-lgotnoj-ipoteki)

[**За победу (zapobedu21.ru), п. Ибреси, 26 марта 2021, Олег Николаев нашел полмиллиарда рублей на программу льготной ипотеки**](http://zapobedu21.ru/aktualno/10709-oleg-nikolaev-nashel-polmilliarda-rublej-na-programmu-lgotnoj-ipoteki)

[**Авангард (avangard-21.ru), п. Кугеси, 26 марта 2021, Олег Николаев нашел полмиллиарда рублей на программу льготной ипотеки**](http://avangard-21.ru/aktualno/31323-oleg-nikolaev-nashel-polmilliarda-rublej-na-programmu-lgotnoj-ipoteki)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 26 марта 2021, Олег Николаев нашел полмиллиарда рублей на программу льготной ипотеки**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/oleg-nikolaev-nashel-polmilliarda/92362940/)

РИА ФАН (riafan.ru), Москва, 26 марта 2021

Мутко и Махонин договорились об использовании в Прикамье инфраструктурных облигаций

Автор: Коркунов Кирилл

Пермь, 26 марта. Глава Прикамья Дмитрий Махонин и гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко подписали меморандум о реализации в регионе проектов с использованием механизма инфраструктурных облигаций.

Пермский край входит в число лидеров по объемам строительства жилья - более 1,2 млн кв. метров в 126 многоквартирных домах на сегодняшний день. Почти 80% от общего объема возводится с применением эскроу-счетов (прим. - специальные защищенные счета, которые позволяют снизить риски при оформлении сделки).

В Прикамье довольно высокий спрос на новостройки, отметил глава ДОМ.РФ. Действительно, 85% квартир, запланированных к вводу в 2021 году, уже выкуплены.

"Чтобы не допустить дефицита новостроек в регионе, нужно наращивать темп, поддержать местных застройщиков. Одним из таких способов может стать финансирование комплексных проектов с помощью механизма инфраструктурных облигаций, позволяющего привлекать "длинные" деньги на создание инфраструктуры и социальных объектов", - уточнил Виталий Мутко.

Одним из таких пилотных проектов может стать проект развития инновационного кластера "Новый Звездный", где возводятся несколько крупных промышленных объектов для госкомпаний "Роскосмос" и "Ростех". Они требуют инфраструктуры для работников, в частности, строительства порядка 50 тыс. кв. метров жилья и соцобъектов.

"Мы обсудили возможность разработки ипотечной программы на территории края и создания первого арендного дома. Это даст нам возможности по увеличению объемов жилищного строительства. Мы должны в ближайшие годы существенно увеличить ежегодные показатели ввода жилья", - подчеркнул Дмитрий Махонин.

Еще один проект, который планируется реализовать с применением инфраструктурных облигаций - развитие большой площадки в Дзержинском районе Перми. Здесь намечено строительство порядка 400 тыс. кв. м. жилья, краевой музыкальной школы для одаренных детей, универсального дворца спорта на 10,5 тыс. мест и новых социальных объектов.

[**https://riafan.ru/region/perm/1411766-mutko-i-makhonin-dogovorilis-ob-ispolzovanii-v-prikame-infrastrukturnykh-obligacii**](https://riafan.ru/region/perm/1411766-mutko-i-makhonin-dogovorilis-ob-ispolzovanii-v-prikame-infrastrukturnykh-obligacii)

**Похожие сообщения:**

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 марта 2021, Мутко и Махонин договорились об использовании в Прикамье инфраструктурных облигаций**](https://news-life.pro/perm-krai/279737246/)

[**Russia24.pro, Москва, 26 марта 2021, Мутко и Махонин договорились об использовании в Прикамье инфраструктурных облигаций**](https://russia24.pro/perm-krai/279737246/)

[**https://properm.ru/realty/news/194952/**](https://properm.ru/realty/news/194952/)

Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства (фонд214.рф), Москва, 26 марта 2021

Доля площадей, возводимых по счетам эскроу, выросла за последний год в два раза

Примерно половина строящегося в России жилья с привлечением денежных средств граждан возводится по новым правилам - с применением счетов эскроу.

Об этом сообщил генеральный директор Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства (Фонд) Константин Тимофеев в программе "Утро России".

"По нашим данным, более 50% строящегося жилья сегодня продается по новым правилам, а число объектов, которые продавались по старой схеме, снижается. Мы ожидаем, что в ближайшие два года все "старые" объекты будут достроены", - пояснил Константин Тимофеев.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, на сегодняшний день в России без учета проблемных объектов возводится более 8,3 тыс. жилых домов, из них больше половины - 4,8 тыс. объектов - с использованием счетов эскроу.

В целом по стране доля площадей, возводимых с использованием счетов эскроу, с начала 2020 года выросла с 27% до 56%. В перспективе ближайших трех лет этот показатель может составить 95%.

Данный механизм является безопасным, поскольку при его применении исключаются риски граждан при банкротстве застройщиков и нарушении сроков строительства объектов остаться без квартиры или вложенных средств.

"Если стройка по каким-то причинам останавливается и застройщик не в состоянии исполнить свои обязательства перед гражданами, то по крайней мере дольщикам гарантируют возврат вложенных денежных средств", - подчеркнул Константин Тимофеев. Он отметил, что процедура намного проще, чем в отношении объектов, жилье в которых приобреталось по старым правилам. Не нужно ждать банкротства застройщика, вынесения объекта на Наблюдательный совет, принятия решения. Если по объекту есть задержка по срокам сдачи более, чем на 6 месяцев, то гражданин вправе обратиться в банк за получением своих денег.

[**https://фонд214.рф/news/68458/**](https://фонд214.рф/news/68458/)

**Похожие сообщения:**

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 26 марта 2021, Фонд дольщиков: доля площадей, возводимых по счетам эскроу, выросла за год в 2 раза**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=125000&date=26.03.2021)

[**https://www.irn.ru/news/140680.html**](https://www.irn.ru/news/140680.html)

КтоСтроит.ру (ktostroit.ru), Санкт-Петербург, 26 марта 2021

Фонд защиты прав дольщиков сможет продавать квартиры без открытия эскроу-счетов

Фонд защиты прав дольщиков сможет продавать квартиры без использования счетов эскроу, а также будет присматривать за достройкой объектов региональными фондами и за конкурсными управляющими.

Эти и другие изменения содержатся в очередных поправках в 214-ФЗ и другие законы, которые внесли в Госдуму несколько членов Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям во главе с его председателем Николаем Николаевым.

Авторы полагают, что если позволить Фонду продавать квартиры в завершаемых им недостроях или в домах на полученных им участках без использования счетов-эскроу, то деньги дольщиков можно будет сразу направить на восстановление прав граждан.

Кроме того, сам Фонд или специально созданное им юридическое лицо наделяют функциями технического заказчика. Он сможет вести строительный контроль объектов, которые завершают фонды субъектов РФ. А правительство РФ сможет поручить строительный контроль за этими объектами еще и Минстрою или подведомственному ему учреждению.

Уточняются основания для исключения проблемных объектов из реестра. А в единой информационной системе жилищного строительства создадут "личные кабинеты" субъектов РФ, региональных фондов, конкурсных управляющих. Расширяется и перечень информации, которую нужно размещать в системе.

[**https://ktostroit.ru/news/303967/**](https://ktostroit.ru/news/303967/)

**Похожие сообщения:**

[**Строительная биржа (stroyprice.ru), Москва, 26 марта 2021, Фонд защиты прав дольщиков сможет продавать квартиры без открытия эскроу-счетов**](https://stroyprice.ru/news/sobytiya/fond-zashchity-prav-dolshchikov-smojet-prodavat-kvartiry-bez-otkrytiya-eskrou-schetov/)

Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 26 марта 2021

Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования

В настоящее время на эскроу-счетах в уполномоченных банках аккумулировано порядка 580 миллиардов рублей.

Об этом сообщила заместитель Председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян в прогноз-сессии Ассоциации инвесторов Москвы: "Формула инвестиций-2021: идеи, инновации, личная практика".

"С июля 2019 года по настоящее время в рамках "новой" схемы привлечения денежных средств граждан-участников долевого строительства открыто 65 470 эскроу-счетов. Суммарно на них аккумулировано около 580миллиардов рублей", - рассказала Карина Малхасян.

Она отметила, что в разрезе уполномоченных банков, которые кредитуют застройщиков, большая часть рынка по проектному финансированию приходится на Сбербанк (38%). На втором месте банк ВТБ. В пятерку также входят банки Открытие, Дом. РФ, МКБ. "Общая сумма заключенных кредитных договоров с московскими застройщиками более 1 трлн. 382 млрд. рублей", - добавила заместитель Председателя Москомстройинвеста.

Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства

[**https://stroi.mos.ru/press\_releases/pochti-66-tysiach-eskrou-schietov-otkryto-s-momienta-zapuska-proiektnogho-finansirovaniia**](https://stroi.mos.ru/press_releases/pochti-66-tysiach-eskrou-schietov-otkryto-s-momienta-zapuska-proiektnogho-finansirovaniia)

**Похожие сообщения:**

[**Тут строим (tutstroim.ru), Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://tutstroim.ru/2021/03/26/почти-66-тысяч-эскроу-счетов-открыто-с-м/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования (Москва).**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=19481913-143D-674F-BD23-75F22773A4DC)

[**Vcnews.ru, Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://vcnews.ru/pochti-66-tysyach-eskrou-schetov-otkryto-s-momenta-zapuska-proektnogo-finansirovaniya/)

[**Официальный сайт Мэра Москвы (mos.ru), Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://www.mos.ru/news/item/88383073/)

[**Новости Tоп (novosty.top), Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://novosty.top/pochti-66-tysjach-jeskrou-schetov-otkryto-s-momenta-zapuska-proektnogo-finansirovanija/)

[**Новости текущего дня (segodnya-news.ru), Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://segodnya-news.ru/pochti-66-tysjach-jeskrou-schetov-otkryto-s-momenta-zapuska-proektnogo-finansirovanija/)

[**1novosti-regiona.ru, Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://1novosti-regiona.ru/pochti-66-tysyach-eskrou-schetov-otkryto-s-momenta-zapuska-proektnogo-finansirovaniya/)

[**Os57 (os57.ru), Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://os57.ru/pochti-66-tysyach-eskrou-schetov-otkryto-s-momenta-zapuska-proektnogo-finansirovaniya/)

[**Газета России (gazetarusia.ru), Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://gazetarusia.ru/nedvizhimost/pochti-66-tysyach-yeskrou-schetov-otkryto-s-m/)

[**Индикаторы рынка недвижимости (irn.ru), Москва, 26 марта 2021, Более 65 тыс. эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://www.irn.ru/news/140666.html)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/68852182/)

[**Vesti.city, Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тысяч эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://vesti.city/2021/03/26/почти-66-тысяч-эскроу-счетов-открыто-с-м/)

[**https://stroi.mos.ru/news/pochti-66-tys-eskrou-schietov-otkryto-s-momienta-zapuska-proiektnogho-finansirovaniia**](https://stroi.mos.ru/news/pochti-66-tys-eskrou-schietov-otkryto-s-momienta-zapuska-proiektnogho-finansirovaniia)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тыс. эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/68853823/)

[**https://deepcool-ma.com/66-tys-eskroy-schetov-otkryto-s-momenta-zapyska-proektnogo-finansirovaniia/.html**](https://deepcool-ma.com/66-tys-eskroy-schetov-otkryto-s-momenta-zapyska-proektnogo-finansirovaniia/.html)

[**https://stroi.mos.ru/news/v-moskvie-zakliuchieno-bolieie-144-tys-ddu**](https://stroi.mos.ru/news/v-moskvie-zakliuchieno-bolieie-144-tys-ddu)

[**Snip1.ru, Москва, 26 марта 2021, Популярность ДДУ в Москве**](http://snip1.ru/populyarnost-ddu-v-moskve/)

[**Тут строим (tutstroim.ru), Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://tutstroim.ru/2021/03/26/свыше-17-млн-кв-метров-жилой-недвижимос/)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 марта 2021, В Москве заключено более 144 тыс. ДДУ.**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=3F1F18F8-84C3-8F4B-BCD9-DCCE437C8CD9)

[**Advis.ru, Санкт-Петербург, 26 марта 2021, В рамках проектного финансирования строится более 17 миллионов квадратных метров недвижимости (Москва).**](http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=75983DB4-E4EF-414E-8594-2DBCA7F7ED8B)

[**Vesti.city, Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://vesti.city/2021/03/26/свыше-17-млн-кв-метров-жилой-недвижимос-4/)

[**Vesti.city, Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в столицы строится с использованием экскроу-счетов**](https://vesti.city/2021/03/26/свыше-17-млн-кв-метров-жилой-недвижимос-3/)

[**MosDay.ru, Москва, 26 марта 2021, В Москве заключено более 144 тыс. ДДУ**](http://mosday.ru/news/item.php?2986435)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 26 марта 2021, В Москве заключено более 144 тыс. ДДУ**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/68854709/)

[**Os57 (os57.ru), Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://os57.ru/svyshe-17-mln-kv-metrov-zhiloj-nedvizhimosti-v-moskve-stroitsya-po-novoj-sheme/)

[**Газета России (gazetarusia.ru), Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://gazetarusia.ru/nedvizhimost/svyshe-17-mln-kv-metrov-zhiloy-nedvizhimos/)

[**Vcnews.ru, Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://vcnews.ru/svyshe-17-mln-kv-metrov-zhiloj-nedvizhimosti-v-moskve-stroitsya-po-novoj-sxeme/)

[**Newws.ru, Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://newws.ru/svyshe-17-mln-kv-metrov-zhiloj-nedvizhimosti-v-moskve-stroitsja-po-novoj-sheme/)

[**Официальный сайт Мэра Москвы (mos.ru), Москва, 26 марта 2021, В рамках проектного финансирования строится более 17 миллионов квадратных метров недвижимости**](https://www.mos.ru/news/item/88386073/)

[**Новости Tоп (novosty.top), Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://novosty.top/svyshe-17-mln-kv-metrov-zhiloj-nedvizhimosti-v-moskve-stroitsja-po-novoj-sheme/)

[**1novosti-regiona.ru, Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://1novosti-regiona.ru/svyshe-17-mln-kv-metrov-zhiloj-nedvizhimosti-v-moskve-stroitsya-po-novoj-sheme/)

[**Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москва (stroi.mos.ru), Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://stroi.mos.ru/press_releases/svyshie-17-mln-kv-mietrov-zhiloi-niedvizhimosti-v-moskvie-stroitsia-po-novoi-skhiemie)

[**Gorodskoyportal.ru/moskva, Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](http://gorodskoyportal.ru/moskva/news/news/68852968/)

[**Vesti.city, Москва, 26 марта 2021, Свыше 17 млн кв. метров жилой недвижимости в Москве строится по "новой" схеме**](https://vesti.city/2021/03/26/свыше-17-млн-кв-метров-жилой-недвижимос/)

[**https://vsenovostroyki.ru/news/19011/**](https://vsenovostroyki.ru/news/19011/)

[**https://rcmm.ru/novosti/52546-66-tys-jeskrou-schetov-otkryto-s-momenta-zapuska-proektnogo-finansirovanija.html**](https://rcmm.ru/novosti/52546-66-tys-jeskrou-schetov-otkryto-s-momenta-zapuska-proektnogo-finansirovanija.html)

[**Snip1.ru, Москва, 26 марта 2021, Эскроу-счета открыто с запуском проектного финансирования**](http://snip1.ru/eskrou-scheta-otkryto-s-zapuskom-proektnogo-finansirovaniya/)

[**БезФормата Москва (moskva.bezformata.com), Москва, 26 марта 2021, 66 тыс. эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://moskva.bezformata.com/listnews/eskrou-schetov-otkrito-s-momenta/92351447/)

[**MosDay.ru, Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тыс. эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](http://mosday.ru/news/item.php?2986408)

[**Life24.pro, Москва, 26 марта 2021, Почти 66 тыс. эскроу-счетов открыто с запуском проектного финансирования**](https://life24.pro/life/279727716/)

[**https://www.kvartirant.ru/news/?news\_id=124986&date=26.03.2021**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124986&date=26.03.2021)

[**Квартирант.ру (kvartirant.ru), Москва, 26 марта 2021, Более 65 тыс. эскроу-счетов открыто с момента запуска проектного финансирования**](https://www.kvartirant.ru/news/?news_id=124987&date=26.03.2021)

[**https://www.irn.ru/news/140667.html**](https://www.irn.ru/news/140667.html)

[**https://vm.ru/news/870901-bolee-poloviny-nedvizhimosti-v-moskve-stroitsya-po-proektnomu-finansirovaniyu**](https://vm.ru/news/870901-bolee-poloviny-nedvizhimosti-v-moskve-stroitsya-po-proektnomu-finansirovaniyu)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 марта 2021, Более половины недвижимости в Москве строится по проектному финансированию**](https://news-life.pro/moscow/279727301/)

[**Moscow.media, Москва, 26 марта 2021, Более половины недвижимости в Москве строится по проектному финансированию**](https://moscow.media/moscow/279727301/)

[**https://bisnes-sodeistvie.ru/v-moskve-rastet-chislo-novostroek-s-proektnym-finansirovaniem/**](https://bisnes-sodeistvie.ru/v-moskve-rastet-chislo-novostroek-s-proektnym-finansirovaniem/)

Министерство сельского хозяйства Чувашской Республики (agro.cap.ru), Чебоксары, 26 марта 2021

Чувашская Республика и ДОМ.РФ запустят программу льготной ипотеки для отдельных категорий граждан

25 марта Глава Чувашии Олег Николаев в ходе рабочей командировки в Москву встретился с генеральным директором АО "ДОМ.РФ" Виталием Мутко.

Стороны обсудили возможность запуска в регионе совместной программы льготной ипотеки для отдельных категорий граждан. Бюджет этой программы может составить до полумиллиарда рублей до 2024 года. Кроме того, региональным застройщикам станет доступен новый механизм финансирования жилищного строительства с помощью инфраструктурных облигаций.

Указанные договоренности достигнуты в развитие генерального соглашения о намерениях сотрудничества, заключенного сторонами в декабре 2020 года.

Как отметил генеральный директор ДОМ.РФ, сотрудничество госкорпорации и Чувашской Республики активизирует в регионе жилищное строительство, выполненное по стандартам комплексного развития территории и сделает покупку квартиры более доступной для жителей.

Виталий Мутко отметил, что Чувашская Республика показывает хорошие темпы по переходу на проектное финансирование строительства. 76% строящегося в республике возводится с использованием счетов эскроу. При содействии ДОМ.РФ региону было передано порядка 110 гектаров федеральной земли, из которых 44,6 га - для бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям. Регион активно включился в освоение этой территории - были сформированы 230 участков, на которых уже построены сети электроснабжения, установлены подстанции, осуществляется газификация. После завершения обеспечения инфраструктурой участки будут переданы семьям, воспитывающим трех и более детей.

В ходе встречи Глава Чувашской Республики Олег Николаев предложил Фонду ДОМ.РФ принять участие в разработке мастер-плана развития Чебоксарской агломерации и оказать помощь в проведении конкурса на разработку архитектурной концепции реконструкции Чувашского государственного театра оперы и балета. Эти проекты потребуют порядка 70 млн рублей, и могут быть выполнены на условиях софинансирования.

"Сегодня мы детально обсудили конкретные направления совместной работы, нацеленной на улучшение жилищных условий жителей республики. Для этого необходимо активизировать жилищное строительство в регионе, в том числе, за счет инвестиций в строительство с помощью механизма инфраструктурных облигаций. У нас также есть ряд и других проектов, возможности реализации которых пока обсуждаются. Например, создание в регионе пула арендного жилья, в том числе с льготной составляющей. Такие проекты могут позволить улучшить условия проживания чебоксарцев, которые пока не могут позволить себе купить собственную квартиру", - отметил Глава республики Олег Николаев.

[**http://agro.cap.ru/news/2021/03/26/chuvashskaya-respublika-i-domrf-zapustyat-programm**](http://agro.cap.ru/news/2021/03/26/chuvashskaya-respublika-i-domrf-zapustyat-programm)

**Похожие сообщения:**

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 30 марта 2021, Чувашская Республика и ДОМ.РФ запустят программу льготной ипотеки для отдельных категорий граждан**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/chuvashskaya-respublika-i-dom-rf-zapustyat/92445179/)

[**Московский Комсомолец # Чебоксары (cheb.mk.ru), Чебоксары, 29 марта 2021, Чувашия устраивает федералов**](https://cheb.mk.ru/social/2021/03/29/chuvashiya-ustraivaet-federalov.html)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 29 марта 2021, Чувашская Республика и ДОМ.РФ запустят программу льготной ипотеки для отдельных категорий граждан**](https://krasniechetai.bezformata.com/listnews/chuvashskaya-respublika-i-dom-rf-zapustyat/92415608/)

[**Красночетайский район Чувашской Республики (krchet.cap.ru), с. Красные Четаи, 29 марта 2021, Чувашская Республика и ДОМ.РФ запустят программу льготной ипотеки для отдельных категорий граждан**](http://krchet.cap.ru/news/2021/03/29/chuvashskaya-respublika-i-domrf-zapustyat-programm)

[**Волга Ньюс (volga.news), Самара, 29 марта 2021, Чувашская Республика и ДОМ.РФ запустят программу льготной ипотеки для отдельных категорий граждан**](https://pfo.volga.news/article/575102.html)

[**http://sovch.chuvashia.com/?p=235088**](http://sovch.chuvashia.com/?p=235088)

**Советская Чувашия, Чебоксары, 30 марта 2021, Цитата**

[**https://www.vedomosti.ru/press\_releases/2021/03/26/domrf-i-chuvashiya-zaimutsya-povisheniem-dostupnosti-zhilya-v-respublike-**](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/03/26/domrf-i-chuvashiya-zaimutsya-povisheniem-dostupnosti-zhilya-v-respublike-)

[**https://ch.versia.ru/v-chuvashii-zapustyat-novuyu-programmu-lgotnoj-ipoteki-dlya-otdelnyx-kategorij-grazhdan**](https://ch.versia.ru/v-chuvashii-zapustyat-novuyu-programmu-lgotnoj-ipoteki-dlya-otdelnyx-kategorij-grazhdan)

[**БезФормата Чебоксары (cheboksari.bezformata.com), Чебоксары, 26 марта 2021, В Чувашии запустят новую программу льготной ипотеки для отдельных категорий граждан**](https://cheboksari.bezformata.com/listnews/chuvashii-zapustyat-novuyu-programmu/92364270/)

Строительная газета, Москва, 26 марта 2021

Переходный период

Автор: Вершинин Сергей

Равный доступ к банковскому кредитованию сейчас обеспечен для всех застройщиков

Менее чем за два года полномасштабной реализации реформы долевого строительства объем проектного финансирования в России превысил 3 трлн рублей. Ожидается, что по итогам текущего года этот показатель может вырасти вдвое - до 6 трлн рублей. Сейчас по новым правилам в стране уже возводится 56% жилья (52 млн "квадратов"), а к концу 2022 года эта цифра достигнет 90-95%. Такой прогноз в ходе Девятого форума финансовых директоров строительной отрасли, прошедшего на днях в Москве, сделал финансовый директор "ДОМ.РФ" Виктор Шлепов.

"Сегодня мы можем с уверенностью сказать, что переход российского рынка жилья на новую модель финансирования успешно состоялся, а опасения и апокалиптические прогнозы - не реализовались. Особенно важно, что проникновение проектного финансирования примерно одинаковое в мегаполисах и небольших городах, у крупных и малых застройщиков. Это говорит о том, что все компании, независимо от размера или географии, имеют равный доступ к банковскому кредитованию", - рассказал Виктор Шлепов.

Более того, по данным эксперта, из общей суммы кредитных лимитов строителями уже выбрано 1,1 трлн рублей, а на счетах эскроу скопилось 1,3 трлн рублей населения. Поскольку банки устанавливают специальные условия для застройщиков в части кредита, обеспеченного средствами на счетах эскроу, средняя ставка по проектному финансированию значительно ниже, чем по другим кредитным продуктам. В настоящий момент в разных регионах она варьируется в диапазоне 1,8-4,3%.

"Новая модель еще и обеспечила эффективное и бесперебойное финансирование отрасли в период пандемии, в том числе при шоковом снижении спроса прошлой весной на фоне коронавирусных ограничений, - напомнил представитель "ДОМ.РФ". - Рост спроса, поддержанный мягкой денежно-кредитной политикой и программой субсидирования ипотеки, обеспечил покрытие ссудной задолженности остатками на эскроу-счетах свыше 114% на конец января 2021 года. Это

позволило банкам снизить средний уровень ставок для застройщиков до 3-3,5%".

По данным эксперта, на сегодня около 40 банков кредитуют строительство жилья, в том числе 7 из них имеют портфель свыше 1 млн квадратных метров. В числе крупнейших по количеству финансируемых строек - Сбербанк (2,2 тыс. объектов), ВТБ (327) и "Банк ДОМ.РФ" (321 девелоперский проект).

Справочно На днях в Единой информационной системе "НАШ.ДОМ.РФ" был зарегистрирован двухтысячный застройщик, осуществляющий многоквартирное строительство с использованием счетов эскроу, - им стала компания "Квартал", реализующая жилищные проекты в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре. "На ее примере мы видим, что сравнительно небольшие региональные игроки точно так же могут привлекать банковское финансирование под свои проекты, как и крупные девелоперы, работающие в мегаполисах. Вместе с тем, для отдельных низкомаржинальных проектов необходима дополнительная поддержка. Одной из таких мер стала программа субсидирования ставок по кредитам застройщикам, перефокусированная с начала этого года на региональные стройки", - отметил заместитель руководителя аналитического центра "ДОМ.РФ" Никита Белоусов.

Вестник. Северный Кавказ, Ростов-на-Дону, 26 марта 2021

Вячеслав Битаров: "Никаких сбоев на пути к достижению национальных целей быть не должно"

Автор: Савельев Данил

Северная Осетия продолжает участвовать в реализации национальных проектов.

По мнению главы республики Вячеслава Битарова, дорожные карты, в которых прописаны все мероприятия, должны стать настольными книгами для руководителей всех органов исполнительной власти. И до тех пор, пока запланированные проекты не станут реальными, никто из чиновников не вправе расслабляться.

В 2020 году Северная Осетия достигла целевого показателя годового объема ввода жилья по национальному проекту "Жилье и городская среда": было введено в эксплуатацию 239,1 тыс. кв. метров. Из них 81 тыс. кв. метров - в сегменте индивидуального строительства (плюс 13% к 2019 году). На 2021 год для республики установлен целевой показатель в объеме 248 тыс. кв. метров, который также планируется достичь.

На начало нынешнего года количество жилья, строящегося в Северной Осетии с использованием счетов эскроу, достигло 77 тыс. кв. метров - это превосходит показатели начала прошлого года более чем в два раза. Прогнозируется, что дальнейшему развитию рынка многоквартирного жилья в республике поможет реализация проектов комплексного освоения территорий.

Развитию строительной отрасли в регионе также помогает повышение спроса на жилье. За 11 месяцев 2020 года выдано 3,5 тыс. ипотечных кредитов - на 37% больше, чем за аналогичный период 2019 года. По сумме - 7,7 млрд рублей (плюс 48%). Согласно информации на 21 января, по льготной ипотеке под 6,5% годовых одобрено 1,3 тыс. заявок. Уже заключено 0,6 тыс. кредитных договоров на 1,3 млрд рублей. В рамках программы поддержки семей с детьми, в которых после 1 января 2019 года родился третий или последующий ребенок, на 28 января одобрено 0,4 тыс. заявок на выплаты в размере до 450 тыс. рублей на погашение ипотеки. Общая сумма - 0,2 млрд рублей. Оператором этих двух мер государственной поддержки является фонд ДОМ.РФ.

Важную роль в создании комфортных условий для жизни граждан играет развитие городской среды. По итогам расчета индекса качества городской среды Владикавказ получил 206 баллов (благоприятную среду имеют города, преодолевшие отметку в 180 баллов). В столице Северной Осетии живет 44% населения республики. ДОМ.РФ разработал для пяти территорий города дизайн-проекты благоустройства общественных пространств. Уже завершен первый этап проекта на набережных реки Терек.

"Северная Осетия не стоит на месте. Большое количество социально важных объектов ежегодно вводится в эксплуатацию, повышается уровень жизни. Мы пристально следим за проектами ДОМ.РФ, реализуемыми на территории России.

Компания может рассматривать нашу республику как площадку для всех своих программ. Руководство РСО-Алания со своей стороны готово к максимальному взаимодействию", - прокомментировал Вячеслав Битаров.

Он подчеркнул, что регион нацелен на активное сотрудничество с ДОМ.РФ, ведь программы, которые он реализует, имеют социальное и экономическое значение. Так, планируется развивать работу с банком ДОМ.РФ по реализации программы "Молодые специалисты", которая предполагает снижение процентной ставки по ипотечным кредитам гражданам на приобретение объектов недвижимости. Кроме того, вызывает интерес и программа социальной аренды жилья, разработанная ДОМ.РФ.

Официальный сайт г. Барнаул (barnaul.org), Барнаул, 26 марта 2021

Андрей Федоров провел заседание рабочей группы по завершению строительства дома по ул.Парковая, 71

В администрации города прошло заседание межведомственной рабочей группы по вопросам завершения строительства ЖК Парковый. В заседании рабочей группы, которое провел заместитель главы администрации города по градостроительству и земельным отношениям Андрей Федоров, приняли участие представители инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края, региональных управлений налоговой службы и службы судебных приставов, прокуратуры г. Барнаула, УМВД РФ по г. Барнаулу, Роспотребнадзора Алтайского отделения ПАО Сбербанк, Барнаульской городской Думы, Общественной палаты города Барнаула, помощник депутата Государственной Думы РФ Даниила Бессарабова, руководители органов местного самоуправления города, представители строительных компаний, инициативной группы участников долевого строительства.

Напомним, жилой комплекс возводит Барнаулкапстрой за счет проектного финансирования ПАО "Сбербанк", денежные средства участников долевого строительства размещены на эскроу-счетах в Банке.

Андрей Федоров проинформировал участников рабочей группы о том, что было сделано менее чем в недельный срок, исходя из решений, принятых на предыдущем заседании. Так, 23 марта на 3-ей блок-секции завершен процесс обмеров объемов строительных работ, необходимых для завершения строительства 3-ей блок-секции. Документы переданы на рассмотрение СЗ "Адалин-Строй". В начале следующей недели планируется подписание договора с новым подрядчиком, предоставление им графика работ, выход на объект.

Руководитель СЗ "Барнаулкапстрой" Сергей Шумов, отвечая на вопросы дольщиков, уточнил, что работы по засыпке подземной парковки в соответствии с поручением главы города Вячеслава Франка прекращены.

На заседании рабочей группы также присутствовал представитель СК "Стройпанорама", который дал пояснения о причинах невыполненных в срок обязательств относительно строительства по ул.Парковой, 71.

Что касается дальнейшей судьбы самой подземной парковки и "минусового" первого этажа в 3-ей блок-секции, Андрей Федоров сообщил, что детальная проработка вопроса продолжается. Он также отметил, что администрацией города принимаются все возможные меры по недопущению банкротства Барнаулкапстроя, а также стабилизации экономической ситуации на предприятии.

[**https://barnaul.org/news/andrey-fedorov-provel-zasedanie-rabochey-gruppy-po-zaversheniyu-stroitelstva-doma-po-ul-parkovaya-71.html**](https://barnaul.org/news/andrey-fedorov-provel-zasedanie-rabochey-gruppy-po-zaversheniyu-stroitelstva-doma-po-ul-parkovaya-71.html)

**Похожие сообщения:**

[**Алтайский портал недвижимости (altayrealt.ru), Барнаул, 26 марта 2021, Известный девелопер завершит проблемный ЖК "Барнаулкапстроя"**](https://altayrealt.ru/news/50185-izvestnyy-barnaulskiy-developer-zavershit-problemnyy-obekt-barnaulkapstroya.html)

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 26 марта 2021, Андрей Федоров провел заседание рабочей группы по завершению строительства дома по ул.Парковая, 71**](http://holme.ru/news/605d5592f1841e5dae017c28/)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 26 марта 2021, Стало известно, кто достроит объекты "Барнаулкапстроя"**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/dostroit-obekti-barnaulkapstroya/92347259/)

[**Новости Барнаула (barnaul-news.net), Барнаул, 26 марта 2021, Андрей Федоров провел заседание рабочей группы по завершению строительства дома по ул.Парковая, 71**](http://barnaul-news.net/other/2021/03/26/196165.html)

[**Russia24.pro, Москва, 26 марта 2021, Андрей Федоров провел заседание рабочей группы по завершению строительства дома по ул.Парковая, 71**](https://russia24.pro/altai-krai/279665617/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 марта 2021, Андрей Федоров провел заседание рабочей группы по завершению строительства дома по ул.Парковая, 71**](https://news-life.pro/altai-krai/279665617/)

[**Gorodskoyportal.ru/barnaul, Барнаул, 26 марта 2021, Андрей Федоров провел заседание рабочей группы по завершению строительства дома по ул.Парковая, 71**](http://gorodskoyportal.ru/barnaul/news/news/68848357/)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 26 марта 2021, Андрей Федоров провел заседание рабочей группы по завершению строительства дома по ул.Парковая, 71**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/rabochey-gruppi-po-zaversheniyu-stroitelstva/92344197/)

[**https://barnaul.press/2021/03/26/stalo-izvestno-kto-dostroit-obekty-barnaulkapstroya/**](https://barnaul.press/2021/03/26/stalo-izvestno-kto-dostroit-obekty-barnaulkapstroya/)

[**https://www.barnaul-altai.ru/news/citynews/?id=156544**](https://www.barnaul-altai.ru/news/citynews/?id=156544)

[**https://www.ap22.ru/paper/Dom-na-gore-Vopros-o-bankrotstve-kompanii-Barnaulkapstroy-ostaetsya-otkrytym.html**](https://www.ap22.ru/paper/Dom-na-gore-Vopros-o-bankrotstve-kompanii-Barnaulkapstroy-ostaetsya-otkrytym.html)

[**https://www.barnaul-altai.ru/news/citynews/?id=156542**](https://www.barnaul-altai.ru/news/citynews/?id=156542)

[**https://news.myseldon.com/ru/news/index/248105013**](https://news.myseldon.com/ru/news/index/248105013)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 30 марта 2021, Питерский дольщик купил 34 квартиры в замороженном ЖК в Барнауле**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/dolshik-kupil-34-kvartiri-v-zamorozhennom/92442814/)

[**http://www.rassvet.dn.ua/adalin-stroy-budet-dostraivat-zhk-parkovyiy**](http://www.rassvet.dn.ua/adalin-stroy-budet-dostraivat-zhk-parkovyiy)

[**http://realtai.ru/news/adalin-stroy-budet-dostraivat-jkparkovyy**](http://realtai.ru/news/adalin-stroy-budet-dostraivat-jkparkovyy)

[**https://altai.aif.ru/realty/stroyka\_zhk\_parkovyy\_v\_barnaule\_vozobnovitsya\_s\_novym\_podryadchikom**](https://altai.aif.ru/realty/stroyka_zhk_parkovyy_v_barnaule_vozobnovitsya_s_novym_podryadchikom)

[**Russia24.pro, Москва, 26 марта 2021, Стройка ЖК "Парковый" в Барнауле возобновится с новым подрядчиком**](https://russia24.pro/barnaul/279725207/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 марта 2021, Стройка ЖК "Парковый" в Барнауле возобновится с новым подрядчиком**](https://news-life.pro/barnaul/279725207/)

[**https://katun24.ru/news/641013**](https://katun24.ru/news/641013)

[**https://brl.mk.ru/social/2021/03/26/problemnyy-zhk-parkovyy-v-barnaule-dostroit-kompaniya-adalinstroy.html**](https://brl.mk.ru/social/2021/03/26/problemnyy-zhk-parkovyy-v-barnaule-dostroit-kompaniya-adalinstroy.html)

[**https://tolknews.ru/nedvizimost/53107-kto-budet-zanimatsya-stroitelstvom-v-barnaulskom-zhk-parkoviy**](https://tolknews.ru/nedvizimost/53107-kto-budet-zanimatsya-stroitelstvom-v-barnaulskom-zhk-parkoviy)

[**БезФормата Барнаул (barnaul.bezformata.com), Барнаул, 26 марта 2021, "Адалин-Строй" займется строительством проблемного ЖК "Парковый"**](https://barnaul.bezformata.com/listnews/stroitelstvom-problemnogo-zhk-parkoviy/92350724/)

[**https://www.amic.ru/news/479723/**](https://www.amic.ru/news/479723/)

[**Real Armenia (lratvakan.com), Ереван, 26 марта 2021, В Барнауле назвали подрядчика, который достроит ЖК "Парковый"**](http://lratvakan.com/news/965622.html)

[**HOLME SPACE (holme.ru), Москва, 26 марта 2021, В Барнауле назвали подрядчика, который достроит ЖК "Парковый"**](http://holme.ru/news/605d8e6bf1841e5dae0657ce/)

[**Новости Барнаула (barnaul-news.net), Барнаул, 26 марта 2021, В Барнауле назвали подрядчика, который достроит ЖК "Парковый"**](http://barnaul-news.net/other/2021/03/26/196241.html)

[**Новости Армении сегодня (newshay.com), Ереван, 26 марта 2021, В Барнауле назвали подрядчика, который достроит ЖК "Парковый"**](https://newshay.com/v-barnaule-nazvali-podryadchika-kotoryj-dostroit-zhk-parkovyj/)

[**Russia24.pro, Москва, 26 марта 2021, В Барнауле назвали подрядчика, который достроит ЖК "Парковый"**](https://russia24.pro/barnaul/279700930/)

[**News-Life (news-life.pro), Москва, 26 марта 2021, В Барнауле назвали подрядчика, который достроит ЖК "Парковый"**](https://news-life.pro/altai-krai/279700930/)

[**Gorodskoyportal.ru/barnaul, Барнаул, 26 марта 2021, В Барнауле назвали подрядчика, который достроит ЖК "Парковый"**](http://gorodskoyportal.ru/barnaul/news/news/68852934/)

Русский Фонд Недвижимости (rfn.spb.ru), Санкт-Петербург, 26 марта 2021

Цены на новостройки СПб: будет ли снижение?

Сегодня на рынке первичной недвижимости Санкт-Петербурга и области специалисты выделяют два основных тренда: недостаток предложения и снижение интереса со стороны покупателей. Строительные компании даже опять вернулись к активному рекламированию своих объектов. Что это значит для рынка? Некоторые эксперты считают, что мы стоим на пороге того, что платежеспособный спрос вот-вот иссякнет, цены пойдут вспять, а на рынок обрушится стагнация.

По мнению генерального директора "Русского Фонда Недвижимости" Александра Семеновича Портнова, с одной стороны, эти опасения вполне обоснованы: сегодня на первичном рынке практически не осталось интересных ликвидных объектов, а притока новых проектов в необходимом объеме попросту нет. Причин тому несколько - это и выжидательная позиция, которую строители заняли в разгар пандемии, это и переход на проектное финансирование, и льготная ипотека, которая разогнала спрос в прошлом году. И самое неприятное в этой ситуации - то, что проблему отсутствия хорошего предложения на рынке невозможно решить быстро. Так что, пока застройщики не раскачаются, рынку придется жить в режиме недостатка предложения.

При этом, если на рынке дефицит предложения, по всем законам цена должна расти, но в последнее время ее рост замедлился. Однако, сегодняшнее замедление роста цен - это не долгосрочный тренд, это всего лишь прямое следствие отсутствия хорошего предложения на рынке. Прекращении роста цен может произойти только если на рынок выйдет большое количество предложения, а у покупателей начнут заканчиваться деньги на покупку. Сегодня на первичном рынке стало меньше сделок, однако причина в том, что на рынке явный дефицит предложения: людям попросту не интересна та недвижимость, которую сегодня предлагают застройщики, она либо плохая, либо дорогая.

Интерес к покупке недвижимости в Петербурге был, есть и будет оставаться на высоком уровне, хотя бы за счет приезжих: проблемы в экономике заставляют людей из регионов переезжать в крупные города. Так что ни о какой стагнации пока речи не идет, главное, чтобы строители в этом году вывели на рынок достаточное количество новых проектов, и это были бы не единичные дома, а полноценные масштабные жилые комплексы. А цены при условии пополнения предложения должны стабилизироваться, такого роста, как был в прошлом году, не будет, напротив, цена даже может немного откатиться назад.

[**http://www.rfn.spb.ru/news/novosti\_rinka/tseny-na-novostroyki-spb-budet-li-snizhenie/**](http://www.rfn.spb.ru/news/novosti_rinka/tseny-na-novostroyki-spb-budet-li-snizhenie/)